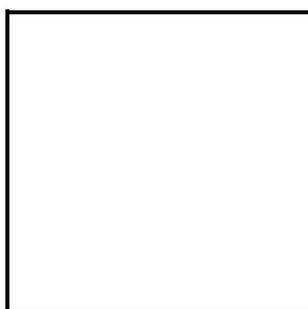


COMUNE DI MANZANO

≡ 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. COMMISSIONI.

ART. 7.	Commissione edilizia	12
ART. 8.	Commissione per il paesaggio	12

CAPO IV. INTERVENTI.

ART. 9.	Abilitazione	13
ART. 10.	Varianti al progetto abilitato	14
ART. 11.	Contributo di costruzione	15
ART. 12.	Documenti e cartello di cantiere	16
ART. 13.	Recinto di cantiere verso area pubblica	16
ART. 14.	Occupazione e intervento su suolo pubblico	16
ART. 15.	Ripristino dei luoghi	17

CAPO V. REQUISITI DEGLI EDIFICI.

ART. 16.	Dotazioni	18
ART. 17.	Caratteristiche di vani particolari	18
ART. 18.	Ventilazione ed esalazione	19

CAPO VI. IMPIANTI.

ART. 19.	Approvvigionamento idrico	21
ART. 20.	Evacuazione delle acque reflue	21
ART. 21.	Evacuazione delle acque meteoriche	21

ART. 22.	Illuminazione esterna	21
-----------------	-----------------------------	----

CAPO VII. OPERE ESTERIORI.

ART. 23.	Recinzazioni	23
ART. 24.	Sporgenze e aperture su suolo pubblico	23
ART. 25.	Sicurezza, igiene e decoro	24
ART. 26.	Opere di servizio e arredo urbano	26
ART. 27.	Applicazioni su opere	28

CAPO VIII. STRADE E OPERE LATERALI.

ART. 28.	Strade	29
ART. 29.	Accessi e altre opere laterali a strade	29
ART. 30.	Insegne di esercizio	30

CAPO IX. EDILIZIA SOSTENIBILE E RISPARMIO ENERGETICO.

ART. 31.	Prestazione energetica	31
ART. 32.	Vetrature	31
ART. 33.	Raffrescamento	31
ART. 34.	Illuminazione	31
ART. 35.	Domotica	32
ART. 36.	Risparmio idrico	32
ART. 37.	Materiali eco-compatibili	32
ART. 38.	Incentivi all'edilizia sostenibile	32

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
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 già 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 debitamente 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;
- 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)** 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;
- v)** soppalco: partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso;
- 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)** 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 piano regolatore generale comunale, 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 Isonzo;
 - 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. COMMISSIONI.

ART. 7. COMMISSIONE EDILIZIA.

1. Nel Comune non è istituita una Commissione edilizia.

ART. 8. COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.

1. Per funzioni delegate al Comune in materia di paesaggio il Comune istituisce una Commissione locale per il paesaggio.
Per la Commissione locale per il paesaggio vale un regolamento specifico separato dal regolamento edilizio.

CAPO IV. INTERVENTI.

ART. 9. ABILITAZIONE.

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, consistente generalmente in permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività o comunicazione di attività edilizia libera asseverata.
Restano salve le previsioni di legge specifiche per casi speciali.
2. La richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività o la comunicazione di attività edilizia libera asseverata:
 - a) è presentata mediante un modello standardizzato;
 - b) è corredata dei documenti necessari;
3. 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.
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'atto abilitativo può essere condizionato dal Comune a speciali modalità esecutive.
6. L'autorizzazione temporanea o in precario è subordinata a:
 - a) documentazione delle esigenze di carattere improrogabile e transitorio non altrimenti realizzabili;
 - b) prestazione al Comune di garanzia finanziaria mediante fideiussione 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;
 - c) parere favorevole della Giunta comunale.
7. Gli elaborati progettuali, le dichiarazioni, le autocertificazioni, le attestazioni, le segnalazioni anche per agibilità e le asseverazioni sono soggette a controllo a campione, secondo criteri fissati periodicamente dal Comune.
8. 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.

9. Il termine per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato, su richiesta motivata. La richiesta di proroga è presentata con le stesse modalità dell'atto abilitativo originario.

10. 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.

ART. 10. 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. 11. 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. 12. 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 cm **40 x 55**;
 - b) resistente agli urti e al vento e fissato saldamente;
 - c) indicante in grassetto, mediante scritte leggibili, resistenti agli agenti atmosferici: l'opera, l'atto abilitativo, il titolare, il progettista, il calculatore strutturale, il progettista degli impianti, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, l'impresa installatrice degli impianti e il responsabile della sicurezza.

ART. 13. 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 **2**, 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. 14. 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 al Comune di garanzia finanziaria mediante fideiussione bancaria o di primaria assicurazione, a riscossione immediata alla prima richiesta, o versamento in contanti, a garanzia del ripristino dei luoghi.
L'importo 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. 15. RIPRISTINO DEI LUOGHI.

1. All'ultimazione dei lavori l'abilitato alle opere rimuove le opere provvisoriale 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 provvisoriale 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.

CAPO V. REQUISITI DEGLI EDIFICI.

ART. 16. 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. Gli alloggi sono dotati di impianti o sistemi di riscaldamento atti a garantire una temperatura dell'aria interna compresa tra i **18°C** ed i **20°C** (DM **5 7 1975**).

ART. 17. CARATTERISTICHE DI VANI 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, a chiusura ritardata;
 - b) presa d'aria dall'esterno;
 - c) collegamento ad acquedotto o impianto idrico a funzionamento continuo.
 I servizi igienici privi di finestra oppure dotati di fenestrazione a lucernario apribile sono provvisti di sistema di aerazione artificiale forzata, atto a garantire almeno **4** ricambi d'aria/ora (UNI **10339/95**), con funzionamento automatico mantenuto attivo per almeno **10** minuti dopo l'uso.
2. La realizzazione di scale e loro disimpegni senza fenestrazione 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 degli immobili plurifamiliari sono adeguatamente dimensionati al fine di consentire la movimentazione di lettighe o manovre analoghe.
I quadri elettrici e i campi contatori dell'energia elettrica nei vani scala degli immobili plurifamiliari sono preferibilmente collocati in un locale protetto dall'incendio o, in alternativa, racchiusi entro un armadio metallico pieno.
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 adeguatamente.
 6. Le pareti di cucine o posti di cottura in corrispondenza di erogatori d'acqua e fornelli sono impermeabilizzati adeguatamente.
 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.
Valgono le linee guida per la prevenzione e il controllo della legionellosi di cui alla Conferenza Stato - Regioni **7 5 2015**, capitolo **5**.

ART. 18. VENTILAZIONE ED ESALAZIONE.

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. È raccomandato il posizionamento delle aperture sui fronti dell'edificio perpendicolari o obliqui rispetto alla direzione prevalente dei venti estivi. La superficie illuminante e apribile dei locali principali ottempera a quanto previsto dall'articolo **7** della LR **44/1985** e va uniformemente distribuita in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna media non inferiore al **2%**, misurato a m **0,90** dal pavimento (DM **5 7 1975**).
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 quanto non espressamente indicato nel regolamento edilizio, per la ventilazione e per l'illuminazione dei locali destinati alle attività di produzione di beni e di servizi valgono le linee guida di cui alla DGR **2117/2013**.
In particolare negli spazi destinati a postazioni di lavoro durevoli l'aerazione dovrà essere, di norma, naturale ed ottenibile mediante superfici apribili (anche lucernari eccetera) pari ad almeno:
 - a) **1/16** per superficie in pianta di ogni singolo locale fino a **1.000 m²**;
 - b) **1/20** per la quota di superficie in pianta di ogni singolo locale eccedenti **1.000 m²** e fino a **3.000 m²**;
 - c) **1/24** per la quota di superficie in pianta di ogni singolo locale maggiore a **3.000 m²**.

Nei luoghi di lavoro (locali o aree) destinati a posti di lavoro non continuativi l'aerazione naturale dovrà corrispondere ad almeno **1/30** della superficie in pianta di ogni singolo locale.

Per gli impianti aeraulici (volti alla qualità dell'aria) a fini di benessere valgono le norme UNI di riferimento.

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 adeguata su ogni lato del fabbricato;
 - b)** nei locali interrati e seminterrati sono adottati accorgimenti per impedire il passaggio del gas radon agli ambienti soprastanti, come vespaio aerato, aerazione naturale del locale, camini di ventilazione, pellicole speciali e simili. Gli stessi accorgimenti sono adottati al piano terra degli edifici senza un seminterrato o interrato sottostante. Per gli accorgimenti valgono le indicazioni e proposte per la protezione degli edifici del *radon* dell'ARPA FVG.
- 5.** La zona cottura, ove sprovvista di finestra, è realizzata ampiamente comunicante con il locale soggiorno, la cui superficie fenestrata apribile è calcolata in base alla superficie complessiva del 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 d'uomo.

CAPO VI. IMPIANTI.

ART. 19. 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: il certificato di agibilità dell'edificio è subordinato alla presentazione del certificato di potabilità dell'acqua, dell'autorità competente o di altro soggetto abilitatore se l'approvvigionamento è da pozzo, o autocertificazione se da acquedotto.
Qualora l'acqua provenga da pozzo o sorgente autonomi, la potabilità dell'acqua va certificata da apposita analisi, eseguita da un laboratorio accreditato e di data non anteriore a tre mesi, e va 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. 20. 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 impedisca il reflusso e permetta la manutenzione.

ART. 21. 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 $2,2$.
3. In corrispondenza di marciapiede le acque sono scaricate con passaggio sotterraneo.
4. In caso di interventi di conservazione tipologica o risanamento conservativo e di solaio preesistente a quota inferiore a 15 cm rispetto al piano di campagna, qualora non sia possibile il rispetto delle altezze minime sono realizzati adeguati sistemi di raccolta e di allontanamento delle acque meteoriche, oltre ad adeguati sistemi di isolamento dei vani dal pericolo di infiltrazioni.

ART. 22. 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. 23. RECINTAZIONI.

1. Le recintazioni di proprietà a distanza da spazio pubblico minore di m **10** rispettano un'altezza verso l'esterno massima di m **2**.
Presso fondi a dislivello l'altezza massima è aumentata fino alla misura necessaria per realizzare verso il fondo interno 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. 24. 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 parapigioggia 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 parapigioggia fronteggianti spazio pubblico o di uso pubblico valgono le norme di cui all'articolo **20**.
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. 25. 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 rivestimenti degli edifici e delle recinzazioni sono mantenuti del colore naturale se di pietra, sasso e/o mattone o misti di pietra, sasso e/o mattone a vista, o 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) per elementi architettonici, decorativi o funzionali speciali;
 - b) 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;

c) 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.

Sono vietati inserti di pietra, sasso e/o mattone nuovi o da recupero se non con contorno lineare verticale o 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 sono vietate a griglia retrattile.
- 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 sono 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)** solo interrati, salvo dimostrata imponibilità tecnica, e salvo quanto indicato alla lettera **b)**;
 - b)** in zone D 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 interrate.
- 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 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 Manzano e comuni suoi confinanti, se non nei giardini o nei parchi urbani.

ART. 26. 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 ostacolino 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 siano di metallo non riflettente o di legno;
 - 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;
 - 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 fronteggianti 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 **24**.

Le tende parasole e/o parapigioggia sporgenti sono vietate su edifici soggetti al vincolo culturale di cui al DLGS **42/2004**, parte seconda.

ART. 27. APPLICAZIONI SU OPERE.

1. Il Comune può applicare o fare applicare e mantenere sulle opere private prospicienti spazi pubblici elementi di utilità pubblica, rispettando i beni soggetti a vincolo culturale.

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. 28. 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. 29. ACCESSI E ALTRE OPERE LATERALI A STRADE.

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 strade: il Comune può prescrivere l'accesso dalla strada di importanza minore.
2. Gli accessi carrai sono sistemati in modo che l'acqua piovana dei fondi privati non defluisca in strada.
3. Le rampe carraie di nuova costruzione presso accesso carraio rispettano una pendenza massima del **20%**, e sono precedute verso strada da un tratto piano orizzontale di almeno m **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 pubblici, di uso pubblico o aperti al pubblico 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. 30. INSEGNE DI ESERCIZIO.

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 alla lettera **a)**: 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 **24**.

CAPO IX. EDILIZIA SOSTENIBILE E RISPARMIO ENERGETICO.**ART. 31. PRESTAZIONE ENERGETICA.**

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. 32. VETRATE.

1. Le vetrate degli edifici di nuova costruzione o 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. 33. 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. 34. 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. 35. 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. 36. 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. 37. 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. 38. 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 intero: il rientro negli standards di prestazione energetica di CasaClima delle classi **Oro, A e B**.