



COMUNE DI UDINE

DIPARTIMENTO GESTIONE DEL TERRITORIO,
DELLE INFRASTRUTTURE E DELL'AMBIENTE

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

REGOLAMENTO EDILIZIO

ADOTTATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 143 DEL 17.12.2001
E APPROVATO CON D.P.G.R. N. 0314/PRES. DEL 15.10.2002 E IN VIGORE
DALL'8.11.2002

E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI APPROVATE:

- CON DELIBERA DEL C.C. N. 69 DEL 29.10.2012 IN VIGORE DAL 17.11.2012
- CON DELIBERA DEL C.C. N. 101 DEL 18.12.2017 IN VIGORE DAL 05.01.2018

**AGGIORNATO
AL 05.01.2018**

INDICE

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO	6
CAPO I - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	7
ART. 2 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	7
A. Definizioni urbanistiche	7
ST = Superficie Territoriale	7
SF =Superficie Fondiaria	7
Sup. U1= Superficie per le opere di Urbanizzazione primaria	7
Sup. U2 = Superficie per le opere di Urbanizzazione secondaria	8
Parcheggi stanziali	8
Parcheggi di relazione	8
Parcheggi di interscambio	9
IUM = Indice di Utilizzazione Medio	9
SM = Superficie Minima di intervento	9
QT = Rapporto massimo di copertura territoriale	9
QF = Rapporto massimo di copertura fondiaria	9
IT = Indice di fabbricabilità territoriale	9
IF = Indice di fabbricabilità fondiario	9
UT = Indice di Utilizzazione Territoriale	9
UF = Indice di Utilizzazione Fondiaria	10
Progetto di utilizzazione	10
B. Definizioni edilizie	10
Edificio	10
Unità immobiliare	11
Bussole, verande, logge	11
Superfetazione	11
Quota zero	11
Parete	11
Fronte	11
Superficie Utile (Su)	12
Superficie accessoria (Sa)	12
Superficie Coperta (Sc)	12
Superficie di vendita	12
Superficie coperta complessiva	12
Superficie per parcheggi (Sp)	13
Volume utile (Vu)	13
Volume tecnico	13
Altezza utile	13
Altezza del fabbricato (H)	13
Sagoma dell'edificio	14

C. Modalità di applicazione dei distacchi	15
ART. 3 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	15
CAPO II - LA SPECIFICAZIONE E L'INTEGRAZIONE DEGLI INTERVENTI	17
ART. 4 - SPECIFICAZIONE E INTEGRAZIONE DEGLI INTERVENTI	17
Attività edilizia libera	17
Interventi di manutenzione ordinaria	17
Interventi di manutenzione straordinaria	18
Interventi di restauro e risanamento conservativo	18
Interventi di conservazione tipologica	18
Interventi di nuova costruzione	19
Interventi di ampliamento	19
Interventi di demolizione	19
Interventi di ristrutturazione urbanistica	19
Interventi di ristrutturazione edilizia	20
ART. 5 - INTERVENTI A CARATTERE STAGIONALE – STRUTTURE TEMPORANEE	20
ART. 6 - INTERVENTI URGENTI	21
CAPO III - GLI ELABORATI DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	22
ART. 7 - ELABORATI TECNICI A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	22
CAPO IV - IL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ - CONDUZIONE DEI LAVORI	26
ART. 8 - DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE – PARERE PREVENTIVO	26
ART. 9 - PROCEDIMENTO UNICO	26
ART. 10 - SPORTELLO AL PUBBLICO	27
ART. 11 - PARERI DI ALTRI UFFICI COMUNALI	27
ART. 12 - RIPROPOSIZIONE DELLE DOMANDE ARCHIVIAE	27
ART. 13 - ISTRUTTORIA DELLE PRATICHE EDILIZIE	27
ART. 14 - CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE. DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	28
ART. 15 - CARATTERISTICHE DEL PROVVEDIMENTO DI DINIEGO	29
ART. 16 - ISTANZA DI RIESAME .-RIPROPOSIZIONE DELLE DOMANDE ARCHIVIAE	29
ART. 17 - INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI	30
ART. 18 - TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE. PROROGHE	30
ART. 19 - VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO	30
ART. 20 - NORME RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	31
ART. 20 BIS – MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO	31
ART. 21 - NORME RELATIVE AL CANTIERE	32

ART. 22 - PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI	32
ART. 23 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO	32
CAPO V - IL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	34
ART. 24 - DOMANDA DI AGIBILITÀ	34
ART. 25 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI AGIBILITÀ	34
ART. 26 - CARATTERISTICHE DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	34
CAPO VI - I REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE	35
ART. 27 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI	35
ART. 28 - REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI	35
ART. 29 - REQUISITI MINIMI DEI LOCALI DI CATEGORIA A2, S2 E S3	36
ART. 30 - REQUISITI MINIMI DEI LOCALI IN GENERE	36
ART. 31 - PIANI INTERRATI, PIANI SEMINTERRATI E SOTTOTETTI	37
ART. 32 - POZZI DI LUCE E CAVEDI	37
ART. 32 BIS – LOCALI E IMPIANTI DESTINATI AD ALLEVAMENTI	38
ART. 33 - STRADE, PASSI CARRAI E AUTORIMESSE	38
ART. 33 BIS – DISPOSIZIONI COMPLEMENTARI SULLA SISTEMAZIONE INTERNA E IL VERDE	38
ART. 34 - PORTICI DI USO PUBBLICO	41
ART. 35 - ELEMENTI EDILIZI AGGETTANTI O INSISTENTI SU SUOLO PUBBLICO	41
ART. 36 – RECINZIONI	41
ART. 37 - REGOLAMENTO PER IL CONTROLLO ESTETICO DELLE FORME PUBBLICITARIE E DELLE TENDE	42
ART. 38 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE	42
ART. 39 - APPARECCHI DI CLIMATIZZAZIONE	42
ART. 40 – VERANDE E LOGGE	42
ART. 41 - CALDAIE MURALI	43
ART. 42 - TUBAZIONI ESTERNE	43
ART. 43 - DECORO E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI	43
ART. 44 - AZIONI A TUTELA DEL DECORO DEGLI IMMOBILI	44
ART. 44 BIS - VIGILANZA E SANZIONI	44
ART. 45 - SICUREZZA E IGIENE NELLE COSTRUZIONI E NELLE AREE SCOPERTE	44
ART. 45 BIS - ALLOGGI ANTIIGIENICI	45
ART. 46 - QUALITÀ EDILIZIA, USO RAZIONALE DELLE RISORSE ENERGETICHE, IDRICHE E DEI MATERIALI	45
ART. 46 BIS - REQUISITI ACUSTICI DEGLI EDIFICI – CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO	46
ART. 46 TER - CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO	47
ART. 46 QUATER - MISURE PER LA PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO DA GAS RADON	47
ART. 46 QUINTES – BARRIERE ARCHITETTONICHE	47
ART. 46 SEXIES – MISURE PER LE INFRASTRUTTURE DI RICARICA DEI VEICOLI	49

CAPO VII - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE E CONSULTA PER L'EDILIZIA E L'URBANISTICA	
	50
ART. 47 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	50
ART. 48 - NOMINA, DECADENZA, INCOMPATIBILITA' DEI COMMISSARI	50
ART. 49 - PARERI DELLA COMMISSIONE	51
ART. 50 - DELEGA DI FUNZIONI	52
ART. 51 - COMPOSIZIONE DELLA SOTTOCOMMISSIONE	52
ART. 52 - CONVOCAZIONE, NUMERO LEGALE, ASTENSIONE	52
ART. 53 - CRITERI ARCHITETTONICI COMPOSITIVI DA ADOTTARSI PER L'ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE	53
ART. 54 - CONSULTA PER L'EDILIZIA E L'URBANISTICA	56
ART. 54 BIS – COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO	57
ART. 55 - ATTRIBUZIONI DEL DIRIGENTE	57
CAPO VIII - IL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – VALUTAZIONE PREVENTIVA	
	59
ART. 56 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	59
ART. 57 - VALUTAZIONE PREVENTIVA	59
CAPO IX – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	60
ART. 58 – SCHEDE NORMA: CONTENUTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE	60
ART. 59 – STANDARD URBANISTICI E ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	60
ART. 60 – PIANI ATTUATIVI COMUNALI DI INIZIATIVA PRIVATA (PAC)	61
ART. 61 – PROGETTO GENERALE UNITARIO, PROGETTO DI UTILIZZAZIONE, PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	63
ATR. 62 – DOCUMENTAZIONE TECNICA E PROCEDURE	63
ART. 63 - SANZIONI AMMINISTRATIVE	67
ART. 64 - QUANTIFICAZIONE DELL'AREA DI PERTINENZA DELL'OPERA ABUSIVA	67
ART. 65 - AGGIORNAMENTO – RINVIO DINAMICO	67

ART 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento Edilizio definisce:

I. i parametri urbanistici ed edilizi

II. la specificazione e l'integrazione degli interventi di cui all'art. 4 della L.R. n. 19/2009

III. la documentazione e gli elaborati da allegare alle domande di permesso di costruire

IV. il procedimento per il rilascio del permesso di costruire e gli adempimenti relativi alla conduzione dei lavori

V. il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità

VI. i requisiti tecnici delle opere edilizie

- requisiti minimi degli alloggi
- requisiti minimi dei locali di categoria A2
- requisiti minimi dei locali in genere
- piani interrati, piani seminterrati e sottotetti
- pozzi di luce e cavedi
- strade, passi carrai e uscite dalle autorimesse
- porticati
- elementi edilizi aggettanti e/o insistenti su suolo pubblico
- recinzioni
- affissioni, tende e insegne pubblicitarie
- antenne radiotelevisive
- apparecchi di climatizzazione
- verande
- caldaie murali
- tubazioni esterne

VII. la composizione, il funzionamento e le competenze della Commissione Edilizia e della Consulta per l'edilizia e l'urbanistica

VIII. il procedimento per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica

IX. i riferimenti e le indicazioni alla formazione degli strumenti urbanistici di iniziativa privata

X. i requisiti tecnico-architettonici delle opere edilizie

XI. le disposizioni concernenti l'edilizia sostenibile e il risparmio energetico

CAPO I - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 2 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

A. Definizioni urbanistiche

ST = Superficie Territoriale

La superficie territoriale è la superficie dei comparti individuati all'interno delle "zone omogenee" di P.R.G.C., ciascuna delle quali è contraddistinta da apposita simbologia grafica e da apposita normativa di attuazione.

Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale e/o l'indice di utilizzazione territoriale, per determinare il volume e/o la superficie utile realizzabile in sede di intervento urbanistico preventivo.

All'interno della superficie territoriale vanno ricavate:

- la superficie fondiaria;
- la superficie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria;

La superficie territoriale si misura in metri quadrati, comprende le aree edificabili di una stessa zona, comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con la esclusione di quelle destinate dal P.R.G.C. alla rete principale della viabilità.

Vanno escluse dal computo della superficie territoriale le aree in essa comprese di proprietà e di uso pubblico, le aree già conteggiate come di pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

SF =Superficie Fondiaria

La superficie fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione risultante dalla superficie territoriale una volta che ne siano state dedotte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Per gli interventi da realizzare in zone non sottoposte a piano attuativo, la superficie fondiaria corrisponde all'area disponibile a titolo di proprietà, ovvero di altro diritto reale, che appartenga ad una medesima zona omogenea.

Alla superficie fondiaria vanno applicati l'indice di fabbricabilità fondiaria e/o l'indice di utilizzazione fondiaria, per calcolare il volume e/o la superficie utile realizzabili su ciascun lotto in sede di intervento edilizio diretto (permesso di costruire).

La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati.

Sup. U1= Superficie per le opere di Urbanizzazione primaria

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella destinata alla realizzazione delle seguenti opere:

- a) le strade locali, ivi compresi i percorsi ciclabili e pedonali;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico (parcheggi di relazione), esclusi i parcheggi di interscambio;
- c) il nucleo elementare di verde;

- d) le fognature ed eventuali impianti di depurazione specifici;
- e) il sistema di distribuzione dell'acqua e del gas;
- f) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica;
- g) la pubblica illuminazione;
- h) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale;
- i) cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

Tale superficie viene determinata dalle norme di attuazione del P.R.G.C. e secondo quanto stabilito dalle presenti norme, in sede di piano urbanistico attuativo o in sede di intervento edilizio diretto, se attuato mediante permesso di costruire convenzionato.

Dopo la realizzazione e il collaudo, le opere di urbanizzazione primaria di cui alle lettere a), b), c), d), f), h) e i) e le aree relative sono cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione o nel permesso di costruire.

Sup. U2 = Superficie per le opere di Urbanizzazione secondaria

La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria è quella destinata alla realizzazione delle seguenti opere:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- d) i centri sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- e) gli impianti sportivi di quartiere;
- f) aree verdi di quartiere e altri spazi pubblici assimilabili;
- g) strade di quartiere e di scorrimento;
- h) opere, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi;
- i) sedi locali delle forze dell'ordine, vigili del fuoco o della protezione civile.

Nei comparti soggetti a piano urbanistico attuativo, il P.R.G.C. specifica le opere di urbanizzazione secondaria che debbono essere localizzate nel comparto.

Le aree per le opere di urbanizzazione secondaria sono cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione.

Parcheggi stanziali

I parcheggi stanziali sono quelli di pertinenza degli edifici secondo quanto disposto dal D.P.G.R. n. 126/Pres/1995. Tali parcheggi non fanno parte delle opere di urbanizzazione.

Parcheggi di relazione

I parcheggi di relazione sono destinati a servizio sia dei singoli insediamenti, in funzione di fruitori e visitatori esterni, sia dell'aggregato urbano e dell'organizzazione della sua mobilità. Essi rientrano fra le opere di urbanizzazione primaria ai sensi della legge urbanistica regionale.

Parcheeggi di interscambio

Hanno la funzione di organizzare e facilitare gli interscambi fra i vari mezzi e modi di trasporto.

Il calcolo della superficie per parcheggio (Sp) si effettua al lordo dei pilastri insistenti sull'intera area, inclusa l'area di accesso e di manovra, le aiuole spartitraffico o divisorie - qualora destinate a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi - a condizione che le superfici destinate a stalli di parcheggio impegnino almeno il 30% della Sp complessiva.

IUM = Indice di Utilizzazione Medio

L'indice di utilizzazione medio è la quantità unitaria di superficie utile per abitante.

SM = Superficie Minima di intervento

La superficie minima di intervento è l'area minima della quale si deve disporre per poter eseguire un piano urbanistico attuativo o un intervento edilizio diretto.

QT = Rapporto massimo di copertura territoriale

Il rapporto massimo di copertura territoriale è il rapporto fra la superficie coperta e la superficie territoriale. Il rapporto di copertura è fissato dalle norme di attuazione del P.R.G.C. o del piano attuativo, e viene espresso in percentuale o in decimali.

QF = Rapporto massimo di copertura fondiaria

Il rapporto massimo di copertura fondiaria è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Il rapporto di copertura è fissato dalle Norme di attuazione del P.R.G.C. o del piano attuativo, e viene espresso in percentuale o in decimali.

IT = Indice di fabbricabilità territoriale

L'indice di fabbricabilità territoriale si usa nei casi in cui il P.R.G.C. si attua mediante piani urbanistici attuativi e rappresenta il volume utile massimo costruibile su una determinata superficie territoriale.

E' fissato per ciascuna zona omogenea dalle norme di attuazione del P.R.G.C. e si esprime in metri cubi/mq.

IF = Indice di fabbricabilità fondiario

L'indice di fabbricabilità fondiario si usa in caso di intervento edilizio diretto e rappresenta il volume utile massimo costruibile su una determinata superficie fondiaria. È fissato, per ciascuna zona omogenea edificabile mediante intervento edilizio diretto, dalle norme di attuazione del P.R.G.C. e si esprime in metri cubi/mq. Per le zone soggette a piano urbanistico attuativo è invece determinato dallo stesso piano di attuazione.

UT = Indice di Utilizzazione Territoriale

L'indice di utilizzazione territoriale si usa nei casi in cui il P.R.G.C. si attua mediante piani urbanistici attuativi e rappresenta la massima superficie utile realizzabile su una determinata superficie territoriale. E' fissato, per ciascuna zona omogenea, dalle norme di attuazione del P.R.G.C. e si esprime in metri quadri/mq.

UF = Indice di Utilizzazione Fondiaria

L'indice di utilizzazione fondiaria si usa in caso di intervento edilizio diretto e rappresenta la massima superficie utile realizzabile su una determinata superficie fondiaria. E' fissato, per ciascuna zona omogenea edificabile mediante intervento edilizio diretto, dalle norme di attuazione del P.R.G.C. e si esprime in metri quadri/mq.

Per le zone soggette a piano urbanistico attuativo è invece determinato dallo stesso piano di attuazione.

Progetto di utilizzazione

Il progetto di utilizzazione consiste in uno schema di organizzazione delle funzioni da collocare nell'area assunta come riferimento.

B. Definizioni edilizie

Edificio: costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi;

Si definisce patrimonio edilizio esistente: ogni costruzione seppure non abitata o abitabile che sia stata ultimata al rustico.

Non sono soggette ai parametri le strutture continue orizzontali o inclinate, vincolate su un lato oppure su due lati contigui, qualora aggettino per meno di 1,6 m. Non sono soggette ai parametri di distanza le strutture continue inclinate con pendenza inferiore al 100%.

Gli interventi di attività edilizia libera di cui all'art. 16, comma 1 lettere i), j) e k) della L.R. n. 19/2009 non sono soggette ai parametri edilizi e urbanistici, ma solo a verifica dei distacchi nel rispetto del Codice civile.

Le tettoie aperte sono soggette a verifica dei distacchi da confini e fabbricati ma non concorrono al calcolo della distanza fra pareti finestrate.

Le bussole e le verande applicate su fabbricati esistenti non concorrono al calcolo della distanza fra edifici e tra pareti finestrate.

Gli elementi edilizi di cui all'art. 16, comma 1 lettere j) e k) della L.R. n. 19/2009, insistenti sullo stesso lotto dei fabbricati di cui costituiscono pertinenza, non sono soggetti a verifica di distanza fra fabbricati né fra pareti finestrate.

Ai fini della verifica dei distacchi deve ritenersi "costruzione" qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione rispetto al suolo anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso a un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa, dai caratteri del suo sviluppo aereo dall'uniformità e continuità della massa, dal materiale impiegato per la sua realizzazione, dalla sua destinazione.

Sono comunque soggette ai parametri edilizi e urbanistici le strutture, ancorché morfologicamente non riconducibili a quelle sopra descritte, che per dimensioni e caratteristiche fisiche siano rilevanti dal punto di vista dell'impatto visivo e dell'inserimento ambientale.

Unità immobiliare: ogni edificio o parte di edificio che rappresenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato; La pertinenza è un manufatto esterno all'immobile principale di cui è posto al servizio.

Pur avendo una propria individualità e autonomia, non può essere oggettivamente utilizzabile in altro modo se non strumentalmente rispetto all'immobile principale per renderne più agevole e funzionale l'uso anche per scopi ornamentali. Sono tali le opere che hanno la sola funzione di accrescere il valore e l'utilità dell'immobile principale non essendo suscettibili di produrre un proprio reddito.

Costituiscono nuove costruzioni i manufatti pertinenziali di edifici esistenti che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume fuori terra dell'edificio principale, computato vuoto per pieno.

Bussole, verande, logge

Si definisce bussola la chiusura vetrata apposta a protezione di ingressi, di spazi profondi non più di m. 2 aperti su non meno di due lati contigui.

Si definisce veranda la chiusura vetrata e apribile apposta su terrazza aperta su non meno di due lati contigui aggettante per non più di m. 2.

Le bussole e le verande applicate su fabbricati esistenti non concorrono al calcolo della distanza fra edifici e tra pareti finestrate.

Si definisce loggia uno spazio utile esterno che si determina ai piani rialzati o superiori per arretramento di uno o più locali o parte di essi rispetto al fronte del fabbricato, chiuso su tre lati e coperto.

Superfetazione

Corpo di fabbrica, anche monolocale, aggiunto in epoca successiva alla costruzione dell'organismo edilizio principale, al di fuori di un progetto organico o in assenza di una specifica normativa urbanistica ed edilizia e tale da non avere con l'edificio originario solidarietà distributiva, strutturale e architettonica. In particolare si definisce "degradante" la superfetazione che non presenta alcuna compatibilità morfologica e architettonica con l'edificio principale o che è costruita con materiali impropri.

Elementi costitutivi dell'edificio: fondazioni, intelaiatura strutturale, pareti perimetrali, solai interpiano, solaio di copertura, elementi di collegamento tra piani;

Quota zero

Si definisce quota zero la quota media, nello stato di fatto, del lotto di pertinenza dell'intervento.

La quota zero va riferita a un caposaldo fisso permanente da individuarsi sulla strada più prossima.

Parete: ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura; la parete finestrata è la parete dotata di vedute ai sensi del codice civile;

Fronte

Si definisce fronte o parete direttamente prospiciente uno spazio pubblico il fronte, o parte di esso, antistante un qualunque spazio pubblico che sia direttamente da esso visibile senza impedimenti. Vengono quindi esclusi dalla definizione i fronti laterali degli edifici e quelli, o parte di essi, in cui rispetto allo spazio pubblico si frapponga una recintazione, comunque costituita, un elemento murario o una barriera arborea costituita da

essenze di alto fusto, purchè gli elementi di frapposizione siano realmente atti a realizzare una adeguata mimesi. Non sono ritenuti direttamente prospicienti i fronti distanti più di 20 metri dal confine delimitante lo spazio pubblico.”

Non costituisce aumento del fronte dell'edificio, né sopraelevazione o ampliamento, la realizzazione di cordoli sommitali, aventi semplicemente funzioni strutturali o di miglioramento antisismico, sempre che non eccedano la misura massima di 35 cm. in altezza e resti immutato il numero dei piani dell'edificio Non costituisce aumento del fronte dell'edificio, né sopraelevazione o ampliamento, la realizzazione di abbaini isolati sulle falde delle coperture, purché di larghezza non superiore a 2.0 m..

Superficie utile (Su): la superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unità immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle superfici accessorie;

il calcolo della superficie utile (Su) si effettua al netto pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre, dei vani scale e di tutte le superfici accessorie;

Superficie accessoria (Sa): la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, autorimesse, lavanderie, ripostigli, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre;

Superficie coperta (Sc): la superficie risultante dalla proiezione ortogonale sul lotto di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio, escluse:

- 1) le rampe di scale aperte;
- 2) le strutture la cui proiezione ortogonale non superi il limite stabilito dalla legge, poste a tutela dell'unità immobiliare o dell'edificio oppure a protezione degli ingressi e delle aperture, quali pensiline, sporti di gronda, vetrine, verande, bussole, porticati, terrazze e poggiali;
- 3) le tamponature, le intercapedini e i rivestimenti nei limiti individuati dall'articolo 37 della legge;
- 4) le tettoie a copertura della superficie per parcheggio (Sp) nei limiti dell'art. 16, comma 1, lett. j) della legge.

Superficie di vendita

La superficie di vendita è l'area degli esercizi commerciali alla quale ha accesso il pubblico, ivi compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature o quella comunque destinata a mostra od esposizione di merce.

Resta esclusa dalla superficie di vendita l'area destinata ai magazzini o ai depositi, ai locali di lavorazione o agli uffici ed ai servizi, nonché l'area interna adibita a deposito dei carrelli.

Superficie coperta commerciale complessiva

E' data dalla superficie coperta destinata ad attività commerciale inclusi anche uffici, depositi, locali di lavorazione, servizi ecc., come somma dei singoli piani, qualora l'attività si svolga in un edificio su più piani.

Superficie per parcheggi (Sp): l'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché l'area di accesso qualora destinata a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi;

il calcolo della superficie per parcheggio (Sp) si effettua al lordo delle murature, dei pilastri insistenti sull'intera area, inclusa l'area di accesso e di manovra, dei canali di ventilazione, delle rampe, delle scale, ascensori, delle aiuole spartitraffico o divisorie, qualora destinate a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi.

Volume utile (Vu): il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) per le relative altezze utili (Hu);

Volume tecnico (Vt): il volume determinato dalla parte dell'unità immobiliare o dell'edificio strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnologici pertinenziali e strumentali all'edificio o all'unità immobiliare, nonché il volume determinato dalle tamponature, intercapedini e rivestimenti esterni delle pareti e dei solai finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico nei limiti indicati dalla legge;

Altezza utile dell'unità immobiliare (Hu): la distanza verticale fra il piano di calpestio e il soffitto escluse le eventuali intercapedini costituenti volumi tecnici; nei locali con pavimento a livelli diversi, la Hu viene misurata dalla porzione di pavimento a livello più elevato se superiore al 30 per cento dell'area del locale; il calcolo dell'altezza utile dell'unità immobiliare (Hu) si misura fra il piano di calpestio e l'intradosso del soffitto e nel caso di:

- 1) travature a vista, la misura si effettua tra il piano di calpestio e l'intradosso del soffitto o del tavolato;
- 2) locali aventi soffitti inclinati ad una o più pendenze o curvi, la misura si effettua applicando la compensazione delle altezze prevista dalla LR 44/1985 a prescindere dalla destinazione d'uso dei locali;
- 3) locali aventi soppalchi o altezze di pavimento diverse, l'altezza utile è verificata per ciascuna di esse secondo i criteri di cui ai punti precedenti.

Altezza del fabbricato (H)

L'altezza di un fabbricato si misura a partire dalla quota media del terreno sistemato come da progetto con indicazione del caposaldo o dalla quota del marciapiede esistente, in corrispondenza del sedime dell'edificio sino alla intersezione dell'intradosso del solaio di copertura dell'edificio posto alla quota più elevata con il filo esterno della facciata. La sistemazione del terreno non può differire dalla quota naturale preesistente per più di 25 cm in altezza in caso di superficie orizzontale e per più di 30° di inclinazione in caso di terreno sistemato inclinato.

In caso di coperture a falda lineare con pendenza inferiore al 45 per cento o curve la cui tangente all'imposta abbia pendenza inferiore al 45 per cento, è esclusa dalla misura la superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata;

In caso di coperture a falda lineare con pendenza superiore o uguale al 45 per cento o curve la cui tangente all'imposta abbia pendenza superiore o uguale al 45 per cento, si aggiunge il 50 per cento della differenza

tra la quota dell'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio con la quota di colmo dell'intradosso del solaio di copertura, con l'esclusione della superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata.

In caso di coperture a falda unica, sia curva che lineare, si aggiunge il 50 per cento della differenza tra la quota dell'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio con la quota di colmo dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio;

In caso di manufatti costituenti volumi tecnici, tralicci per le linee elettriche o telecomunicazioni, serbatoi idrici, canne fumarie, torrette da camino e simili, emergenti dalla copertura sono esclusi dal calcolo dell'altezza purchè pertinenti all'edificio.

Fatto salvo quanto già previsto nella definizione di fronte a riguardo dei cordoli sommitali, si intende come sopraelevazione l'aumento dell'altezza del fabbricato comunque realizzato.

Sagoma dell'edificio: la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro, inteso sia in senso verticale sia orizzontale, compresa la struttura della copertura, esclusi i volumi tecnici;

Sono definiti **distacchi** le distanze minime da osservarsi tra le varie fronti dell'edificio e da ogni elemento sopra quota zero, costituente superficie coperta e rispettivamente:

- il ciglio stradale esistente, ovvero il limite della zona destinata alla viabilità nel caso in cui la strada non sia stata ancora realizzata: (**Ds**);
- i confini di proprietà: la distanza minima in proiezione orizzontale dai confini fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio (**Dc**);
- gli altri fronti dei fabbricati, esistenti o di progetto: (**De**);
- i confini di zona: la distanza minima in proiezione orizzontale dalla linea di separazione con altra zona omogenea fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio (**Dz**).

Si intende per **abbattimento di barriere architettoniche** su edifici o unità immobiliari esistenti: gli interventi e le opere rivolti a realizzare ascensori, rampe esterne, servoscala, piattaforme elevatrici, bussole a protezione degli ingressi, nonché tutti gli interventi e le opere necessari a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici di cui al decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 e successive modifiche, e la realizzazione di servizi igienici, autorimesse e posti auto coperti per le stesse finalità.

Si intende per **adeguamento igienico-funzionale** di edifici esistenti: tutte le opere dirette ad adeguare gli edifici o le unità immobiliari esistenti alle disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria e di sicurezza, nonché quelli diretti a conservare o migliorare la funzionalità degli edifici coerentemente con la destinazione d'uso ammessa.

Si intende per **area funzionalmente contigua:** l'area suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile e purché la distanza non superi il raggio di 1.000 metri.

C. Modalità di applicazione dei distacchi

I distacchi si misurano dai fronti del fabbricato e da ogni elemento sopra quota zero costituente superficie coperta.

La distanza fra pareti finestrate non si applica fra le fronti prospicienti dello stesso edificio qualora queste si fronteggino continuativamente, e solo qualora l'edificio sia composto da una unica unità immobiliare.

In tale caso è vietata la divisione in più unità immobiliari qualora fra le nuove unità immobiliari formatesi non venga rispettata la prescritta distanza fra edifici.

I distacchi non si applicano ai volumi aggettanti, qualora non sporgano più di m 1,60 dal fronte dell'edificio e non interessino più del 20% della superficie di esso.

Nel caso in cui la viabilità esistente abbia previsioni di allargamento espresse con fascia di vincolo, la distanza dalla strada è misurata dal ciglio stradale esistente purché l'edificazione avvenga rispettando il limite di vincolo.

Ai fini dell'applicazione della distanza dalla strada, gli allineamenti stradali individuati nella cartografia di P.R.G.C. devono essere assunti come ciglio stradale esistente.

Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine o al fabbricato antistante o al ciglio stradale o al confine di zona, va considerata la distanza dal punto del fronte più vicino a dette entità. Salvo diverse prescrizioni legislative o del P.R.G.C., è comunque sempre possibile la costruzione in confine di proprietà, secondo le seguenti forme:

- in aderenza, cioè al confine di proprietà, ma senza appoggio al muro della proprietà confinante (articolo 877 del Codice Civile);
- con comunione del muro di confine (articolo 874 del Codice Civile);
- con semplice innesto nel muro del confinante (articolo 876 del Codice Civile).

ART. 3 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione rappresentano la potenzialità insediativa dell'area o del lotto di pertinenza.

La possibilità insediativa si intende utilizzabile, con le modalità previste dalle presenti norme, una sola volta ed è realizzabile anche per fasi funzionali successive.

L'utilizzo totale degli indici di utilizzazione e di fabbricabilità corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni futura possibilità di computare la stessa ai fini di nuovi interventi edificatori (salvo il caso di ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi suddivisione o passaggio di proprietà.

Qualora un'area su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, l'indice derivante dal rapporto tra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a questa rimane asservita non deve superare gli indici che competono, in base alle presenti norme, alle nuove costruzioni. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano nei piani attuativi di iniziativa pubblica e privata.

Ai fini della determinazione della superficie da destinare ad attrezzature pubbliche nell'ambito dei piani attuativi, si assume che a ogni abitante insediato o da insediare corrisponda una superficie utile netta (SU), con destinazione residenziale, di mq. 40.00 (indice I.U.M. = 40).

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili in base alle norme di zona stabilite dal P.R.G.C. e, in caso di piani attuativi, secondo le norme in essi stabilite.

La pertinenza urbanistica degli edifici costruiti antecedentemente all'adozione della variante di adeguamento al P.U.R., va riferita alla situazione catastale alla data di adozione della variante stessa (1 marzo 1985).

Ai fini del comma 2 dell'art. 33 della L.R. n. 19/2009, una zona si intende urbanisticamente compatibile con le aree adiacenti quando il vincolo proposto non ne alteri in maniera sostanziale la vocazione d'uso.

CAPO II - LA SPECIFICAZIONE E L'INTEGRAZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 4 - SPECIFICAZIONE E INTEGRAZIONE DEGLI INTERVENTI

Attività edilizia libera

Si rimanda alla legislazione vigente.

Nel caso di interventi ricadenti in zona A o B0, o riferiti a fabbricati ricompresi nella "Catalogazione delle opere di architettura dal periodo eclettico – storicista ai giorni nostri e del patrimonio edilizio rurale spontaneo" approvata con la variante n. 147 al vigente Piano Regolatore Generale Comunale, dovranno obbligatoriamente essere concordate con il competente ufficio comunale le campionature dei tinteggi esterni e specificate tinte, tipologie e materiali degli elementi di finitura quali serramenti, inferriate, cancellate, ante d'oscuro, grondaie, pluviali e ogni altro elemento decorativo esterno se di nuova installazione o in caso di sostituzione con altri elementi di differenti caratteristiche o tipologie.

In zona A e B0 gli interventi previsti dall'art. 16, comma 1 lettere j) e k) della L.R. n. 19/2009 non sono ammessi in regime di edilizia libera, ma saranno soggetti alle procedure di cui al successivo art. 40.

Di norma, sulle coperture di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 non è ammessa la posa di pannelli solari termici o fotovoltaici (art. 16, lett. m) della L.R. n. 19/2009) salva la possibilità di valutarne la collocazione su falde di edifici di servizio, in posizioni non disturbanti le visioni privilegiate del monumento.

Nelle Zone A e B0 la posa di pannelli solari termici o fotovoltaici, (art. 16, lett. m) della L.R. 19/2009) non sarà consentita su falde di tetti visibili o prospettanti spazi pubblici o da punti emergenti panoramici. In ogni modo l'estensione dei pannelli non potrà in alcun modo risultare preponderante rispetto alla superficie della falda e dovrà essere oggetto di attento studio compositivo.

All'interno delle perimetrazioni delle zone A o B0, in caso di singoli edifici o porzioni omogenee di edilizia postbellica o recente, che per dimensioni, forma e tipologia contrastano con il contesto edilizio, la posa dei pannelli dovrà essere oggetto di attenta progettazione architettonica, con i limiti di cui al comma precedente.

Resta a discrezione dell'ufficio di cui sopra la richiesta di parere alla Commissione edilizia.

Interventi di manutenzione ordinaria

Sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture, infissi, serramenti e parti non strutturali degli edifici o delle unità immobiliari e delle aree di pertinenza, ivi compresi l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture interne e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi costitutivi dell'edificio e sempre che non riguardino e le parti strutturali dell'edificio e che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari né comportano la realizzazione di manufatti accessori esterni a essi e inoltre quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

Sono, tra l'altro, da considerarsi interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di:

- a) tinteggiatura interna e esterna fatto salvo quanto previsto dall'art. 43 del presente Regolamento per le zone A

- b) rivestimento dei pavimenti e delle pareti interni

- c) sanitari nei servizi igienici
- d) impianti tecnologici quando non comportino l'integrale rifacimento degli impianti dell'intera unità immobiliare
- e) vetrate dei serramenti esterni
- f) serramenti interni
- g) persiane, zanzariere
- h) inferriate, sola sostituzione di cancellate e ante d'oscuro unicamente mantenendo le stesse caratteristiche
- i) spostamento, apertura o soppressione di fori interni alle unità immobiliari
- l) manto di copertura senza cambiamento del tipo di materiale, posa di guaine bituminose
- m) grondaie e pluviali in zona A solamente se vengono mantenute le stesse caratteristiche originarie
- n) canne fumarie e torrette da camino in zona A solamente se vengono mantenute le stesse caratteristiche originarie

Interventi di manutenzione straordinaria

Si rinvia alla legislazione vigente

Interventi di restauro e risanamento conservativo

Si rimanda alla legislazione vigente

Nell'ambito delle modifiche interne come sopra ammesse è consentita la modifica del numero delle unità immobiliari intesa sia come aumento che come riduzione del numero delle unità immobiliari così come definita dal precedente articolo 2. Nel caso in cui l'intervento comporti un aumento del numero delle unità immobiliari dovrà obbligatoriamente essere assicurata a ogni unità immobiliare eccedente quelle preesistenti la disponibilità di almeno un posto auto reperito in idonee apposite localizzazioni anche eventualmente esterne all'area di pertinenza dell'immobile oggetto di intervento, purché comunque localizzato in prossimità al medesimo e comunque entro un raggio di 500 m e allo stesso asservito. Tale posto auto può essere reperito mediante l'acquisizione del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

Interventi di conservazione tipologica

Gli interventi definiti nella precedente legislazione come di conservazione tipologica si intendono confluiti nella caratterizzazione del restauro e risanamento conservativo. A solo titolo di memoria, ai fini della gestione delle pratiche edilizie ancora in essere classificate come tali e fino a loro esaurimento, si configura quale intervento di conservazione tipologica l'insieme sistematico di opere riguardanti un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso appartenente a complessi urbanistici di interesse storico-culturale o documentale, ivi compresi quelli di matrice industriale, finalizzato ad assicurarne la funzionalità, la conservazione e il ripristino degli elementi architettonici e tipologici previsti dalla normativa urbanistica generale o particolareggiata. Sono ammesse modifiche di facciata e interne, purché compatibili con la conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali caratterizzanti il fabbricato e finalizzate alla riqualificazione dello stesso in armonia con le caratteristiche formali della struttura architettonica antica della città. Tale intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino e il rinnovo e la sostituzione

degli elementi costitutivi dell'edificio contemplati nell'intervento di straordinaria manutenzione, l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Nell'ambito delle modifiche interne come sopra ammesse, è consentito l'aumento del numero delle unità immobiliari. Tale intervento comporta che sia assicurata a ogni unità immobiliare eccedente quelle preesistenti all'intervento, la disponibilità di almeno un posto auto reperito in idonee apposite localizzazioni anche eventualmente esterne all'area di pertinenza dell'immobile oggetto di intervento, purché comunque localizzato in prossimità al medesimo, e comunque entro un raggio di 500 metri e allo stesso asservito. Tale posto auto può essere reperito mediante l'acquisizione del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

Interventi di nuova costruzione

Si rinvia alla legislazione vigente

Interventi di ampliamento

Interventi rivolti, anche mediante l'uso di strutture componibili o prefabbricate, alla creazione di nuovi spazi in termini di volume o di superficie, ottenuti con l'aumento delle dimensioni della sagoma e delle costruzioni esistenti, comprendendo anche i porticati e le tettoie aperti su tutti i lati, anche se posti a copertura parziale o totale di terrazze, coperture piane o lastrici solari.

Si definisce ampliamento anche l'aumento di SU nell'ambito dell'involucro edilizio esistente, fatte salve le superfici di risulta derivanti da demolizione di pareti interne, in quanto determina un incremento del volume utile, parametrato dalle Norme tecniche di attuazione del PRGC., con conseguente aumento del carico urbanistico.

Interventi di demolizione

Gli interventi di demolizione sono finalizzati a rimuovere i manufatti preesistenti e possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, anche per recuperare il sedime dal punto di vista urbanistico e ambientale.

Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte delle N.d.A. del P.R.G.C. o di specifica legislazione.

Gli interventi di demolizione sono soggetti a denuncia di inizio attività a eccezione degli interventi di demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi che costituiscono attività edilizia libera ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 19/2009.

Interventi di ristrutturazione urbanistica

Si rinvia alla legislazione vigente.

Interventi di ristrutturazione edilizia

Per la definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia si rimanda alla legislazione vigente.

L'intervento di ristrutturazione edilizia attuata con demolizione e ricostruzione entro sagoma e volumetria secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 1 lett. c) punto 3) della L.R. n. 19/2009 è ammessa anche per edifici ricompresi in zona A3.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia come sopra definiti, se riferiti a fabbricati ricompresi in zona A3, sono comunque soggetti a parere obbligatorio della Commissione edilizia anche se attuati con Denuncia di inizio attività.

Deve essere reperita una quota di parcheggi pari a 1 mq ogni 20 mc di volumetria interessata all'intervento di ristrutturazione edilizia calcolata vuoto per pieno. La superficie a uso parcheggi anzidetta può essere assicurata anche mediante la realizzazione di autorimesse interrata e, eventualmente, può essere reperita in idonee apposite localizzazioni esterne all'area di pertinenza dell'immobile oggetto di intervento purché comunque localizzate in prossimità al medesimo, e comunque entro un raggio di 500 metri e allo stesso asservita.

Tale superficie può essere reperita mediante l'acquisizione del diritto di proprietà o altro diritto reale.

ART. 5 - INTERVENTI A CARATTERE STAGIONALE – STRUTTURE TEMPORANEE

Possono essere autorizzati, una volta all'anno, a titolo provvisorio interventi anche soggetti a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, benché difformi dalle previsioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati, qualora siano destinati al soddisfacimento di esigenze stagionali.

Al permesso di costruire deve essere apposta una specifica clausola che ne determini il periodo di validità nel massimo di sei mesi non prorogabili nell'arco dell'anno solare.

Nel caso in cui l'intervento sia soggetto a denuncia di inizio attività il periodo di validità dovrà essere specificatamente indicato nella denuncia stessa, fermo restando la potestà dell'amministrazione comunale di determinare un periodo più breve per comprovati motivi di pubblico interesse.

Il titolo abilitativo edilizio può essere motivatamente revocato senza indennizzo, prima della scadenza del termine finale di validità per comprovati motivi di pubblico interesse.

I titoli edilizi di cui sopra non sostituiscono le altre autorizzazioni previste dalla legge.

Possono essere autorizzati a titolo precario interventi soggetti a permesso di costruire benché difformi dagli strumenti urbanistici approvati o adottati, qualora siano destinati al soddisfacimento di esigenze di carattere improrogabile e transitorio, non altrimenti realizzabili. Tali interventi sono disciplinati dall'art. 20 della L.R. n. 19/2009.

Ai sensi dell'art. 20, comma 2 della L.R. n. 19/2009 l'autorizzazione in precario conserva validità per il massimo di 1 anno, prorogabile, per comprovati motivi, anno per anno per un massimo di 2 volte, fino a 3 anni complessivi dalla data del rilascio. La richiesta di proroga deve essere presentata prima della scadenza dell'autorizzazione in precario o della proroga pena il rigetto della richiesta stessa (rigetto non preceduto dal preavviso di diniego di cui all'art. 10 bis della L. n. 241/1990).

L'autorizzazione in precario o la sua proroga decadono di diritto in caso di omesso ritiro decorsi 90 giorni dalla notifica dell'avviso di ritiro dell'autorizzazione o della proroga. Dell'avvenuta decadenza viene data comunicazione ai richiedenti.

ART. 6 - INTERVENTI URGENTI

Nei casi in cui si ravvisi un grave pericolo che minacci l'incolumità pubblica o la pubblica igiene il Sindaco, quale ufficiale di Governo, adotta con atto motivato, provvedimenti contingibili e urgenti.

Gli interventi che si rendono necessari per evitare un pericolo imminente per l'incolumità di persone, quando non comportino rilevanti demolizioni dell'immobile, possono essere eseguiti senza preventivo titolo abilitativo edilizio.

In tal caso il titolo abilitativo è sostituito dalla ordinanza sindacale contingibile e urgente. Nel caso di comunicazione del proprietario o del conduttore che dichiara la sussistenza di uno stato di pericolo, i lavori possono essere iniziati senza preventivo titolo edilizio sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore.

In quest'ultimo caso è fatto obbligo di dare immediata segnalazione dei lavori e di presentare, entro 15 giorni dalla comunicazione, le domande di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività corredandole di tutte le documentazioni prescritte in relazione alla natura degli interventi.

Gli interventi eseguiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alla verifica di conformità edilizia e urbanistica.

Sugli esiti della verifica l'Amministrazione comunale, anche successivamente alla esecuzione dei lavori, procede al rilascio del permesso di costruire o alla contestazione dell'assenza di una o più delle condizioni stabilite in caso di presentazione di denuncia di inizio attività.

CAPO III - GLI ELABORATI DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

ART. 7 - ELABORATI TECNICI A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Gli elaborati tecnici debbono essere presentati in duplice copia piegata secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 297) e debbono riportare in ciascuna tavola un'intestazione contenente l'oggetto della domanda, la firma del richiedente, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti.

L'intestazione non deve occupare oltre il 50% del formato UNI A4 e la parte restante deve rimanere bianca.

In particolare:

1) L'estratto di mappa o tipo di frazionamento rappresentante la situazione catastale al momento della domanda, deve contenere gli elementi necessari a identificare le particelle oggetto di intervento. Tale estratto deve essere esteso fino a comprendere un tratto di strada pubblica e le particelle confinanti.

2) La planimetria di rilievo dello stato di fatto, in scala 1:200 oppure in scala 1:500, deve essere estesa a tutto il lotto di intervento e ai terreni a esso circostanti, per una profondità di almeno m. 20 dai confini. Nel caso di intervento in zona agricola, su lotto molto vasto, è sufficiente rappresentare la fascia di terreno inclusa in un raggio di m 100 dall'opera progettata. Lo stato di fatto deve indicare: orientamento, toponomastica, quote planimetriche del terreno (idonee alla definizione geometrica del lotto) e dei manufatti esistenti, confini, ivi comprese le opere di urbanizzazione, le quote altimetriche, la quota media del lotto di pertinenza assunta quale quota zero dell'intervento riferite a un caposaldo fisso permanente, la vegetazione significativa ai sensi dell'art. 33 bis del presente Regolamento viabilità ed infrastrutture di trasporto (con la relativa caratterizzazione tecnica). Il caposaldo fisso deve essere individuato sulla strada pubblica più prossima in corrispondenza del lotto o del suo accesso. Con apposita grafia vanno rappresentati i distacchi che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, oleodotti, fognature, pozzi, acquedotti, drenaggi, ecc.

3) La documentazione fotografica dello stato di fatto, deve essere prodotta in stampa di formato minimo cm.13x18; per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente vanno documentati fotograficamente i particolari costruttivi e decorativi, i prospetti e gli interni. Le foto debbono contenere elementi per la valutazione delle esatte dimensioni (stadia) e devono comprendere gli edifici contigui, e l'intorno in cui va a inserirsi l'intervento.

4) Il rilievo dei fabbricati esistenti (eseguito in scala 1:100) deve essere quotato e comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei prospetti e con indicazione della destinazione d'uso delle unità immobiliari e dell'utilizzo dei locali. Per gli edifici costruiti in epoca

anteriore al 1940 è necessaria anche una relazione sommaria dalla quale risultino: l'epoca di costruzione e quella delle principali modificazioni, la tipologia edilizia, le caratteristiche costruttive, i materiali impiegati, lo stato di conservazione. Per gli edifici costruiti dopo il 1940 devono essere citati gli atti abilitativi dell'intervento e deve essere dichiarata da parte del professionista incaricato la corrispondenza dello stato di fatto ai progetti approvati qualora reperibili. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere evidenziate con il colore giallo le parti da demolire.

5) La planimetria generale di progetto, redatta in scala 1:200, deve essere orientata ed estesa a tutto il lotto di intervento e contenere l'inserimento dell'opera progettata e la rappresentazione di tutti gli elementi atti a caratterizzarla. Per gli spazi scoperti del lotto devono essere indicati: le quote di calpestio (misurate rispetto alla quota zero di cui al precedente punto 2), l'utilizzo, gli elementi di arredo, le pavimentazioni, le recinzioni e i muri di sostegno, i percorsi e gli accessi carrai e pedonali, per i quali ultimi andrà indicata l'eventuale adozione di percorsi tattilopiantari nonché la progettazione del verde, con indicazione del verde estensivo e delle essenze di nuova piantumazione.

6) La planimetria dei servizi a rete, nella medesima scala della precedente, deve contenere il tracciato, l'indicazione della profondità, delle caratteristiche tecniche del sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas, del telefono, nonché del sistema di smaltimento e depurazione delle acque bianche, di quelle nere ed eventualmente di quelle industriali.

7) Le piante di progetto debbono essere in scala 1:100, orientate e debbono rappresentare ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto e la copertura. Le piante debbono essere quotate e indicare la dimensione complessiva dell'opera, la destinazione d'uso delle unità immobiliari e l'utilizzo dei locali, le relative misure di superficie netta, la dimensione delle aperture, il rapporto tra superficie finestrata e superficie del pavimento di ciascun locale, le scale, i vani ascensore, gli arredi fissi, l'ingombro degli apparecchi igienicosanitari, le canne fumarie (specificandone il tipo), le condotte di ventilazione e di scarico, lo spessore delle pareti, la dimensione e il materiale delle strutture portanti, i riferimenti alle sezioni richieste al successivo punto 8) gli spazi per la sistemazione dei contenitori che consentano la detenzione separata dei rifiuti (in previsione della loro raccolta differenziata) e ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto. Nella pianta della copertura devono essere indicati i materiali, le pendenze, le gronde, i camini, i lucernai, i volumi tecnici. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente debbono essere evidenziate con il colore rosso le parti da realizzare ex novo. Nel caso di edifici contigui progettati in aderenza ad altri preesistenti e con essi comunicanti vanno rappresentati nelle piante anche i vani contigui degli edifici comunicanti, con la relativa destinazione d'uso.

8) Le sezioni debbono essere almeno due, nelle due direzioni principali dell'edificio, di cui una in corrispondenza delle scale, in scala 1:100 inoltre debbono essere aggiunte tutte le altre sezioni necessarie per la comprensione del progetto, in relazione alle caratteristiche intrinseche dello stesso. Nelle sezioni vanno indicati: le altezze nette dei piani, lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture, l'altezza delle parti al di sopra della linea di gronda, l'ingombro dei volumi tecnici e degli elementi aggettanti, le altezze delle fronti. Le sezioni debbono riguardare anche i vani degli edifici esistenti in aderenza all'edificio in progetto e con esso comunicanti, Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere evidenziate con il colore rosso le parti da realizzare ex novo.

9) I prospetti, in scala 1:100, debbono riportare le quote significative e riferite alla quota zero.

Vanno rappresentati schematicamente anche i prospetti degli edifici in aderenza e di quelli esistenti a distanza inferiore all'altezza del fabbricato progettato. Nel caso di interventi ricadenti nella zona omogenea A di P.R.G.C. è richiesta la rappresentazione completa dei prospetti di detti edifici. I prospetti debbono indicare aperture e relativi infissi, rivestimenti pluviali in vista, balaustre, coperture, sporti di linda, cornicioni ecc. specificandone i materiali e il colore. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere evidenziate in rosso le parti da realizzare ex novo.

10) I dettagli, in scala 1:50 o 1:20 debbono rappresentare i principali particolari costruttivi o decorativi del fabbricato. Dovranno obbligatoriamente essere proposte le campionature dei tinteggi esterni e specificate tinte, tipologie e materiali degli elementi di finitura quali serramenti, inferriate, cancellate, ante d'oscuro, canne fumarie e torrette da camino, grondaie, pluviali e ogni altro elemento decorativo esterno. Ove la denuncia di inizio attività riguardi le recinzioni, muri di cinta, cancellate ricadenti in zona A o B0, le medesime devono essere messe in relazione con strade, fossi, manufatti di urbanizzazioni primarie, e ogni altro significativo elemento edilizio al contorno.

11) La relazione deve illustrare la motivazione delle scelte progettuali, le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazioni d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali e orizzontali, coperture, ecc.) quelle degli impianti tecnologici (idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, di ascensore, ecc.). Nel caso in cui l'intervento riguardi aree sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale, il progetto deve essere integrato dalla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. del 12.12.2005. La relazione deve dimostrare la compatibilità delle opere con il vincolo gravante sull'area e deve illustrare le soluzioni progettuali adottate per salvaguardare il bene tutelato nonché i sistemi utilizzati per la riduzione dell'impatto paesaggistico-ambientale, qualora l'intervento incida sensibilmente sul territorio oggetto di vincolo. La scheda degli elementi urbanistici, allegata alla relazione e sottoscritta dal progettista e dal richiedente il titolo edilizio, deve contenere, con riferimento al progetto e in quanto necessari, i seguenti dati:

- a) superficie di rilievo dell'area oggetto di intervento;
- b) rapporto di copertura;
- c) superficie utile e volume utile;
- d) distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
- e) altezza delle fronti;
- f) indice di fabbricabilità fondiaria e/o di utilizzazione fondiaria;
- g) superficie delle aree destinate a parcheggi di pertinenza degli edifici in conformità al disposto di cui all'art. 41 sexies della L. 1150/1942, alle N.d.A. del P.R.G.C. e al presente regolamento edilizio;
- h) superficie delle aree destinate a verde;
- i) destinazione d'uso.

12) I computi devono riguardare:

- a) il calcolo analitico, sulla base di schemi grafici, delle superfici imponibili per la determinazione del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione
- b) il calcolo analitico, anche con l'ausilio di procedure informatiche e sulla base di schemi grafici, per la dimostrazione del rispetto dei parametri
- c) il calcolo dei rapporti aeroilluminanti per ogni locale.

13) Per gli interventi comprendenti opere strutturali dovrà essere allegata relazione tecnica strutturale, in duplice copia, a firma di ingegnere o architetto abilitati all'esercizio della professione e iscritti al proprio ordine professionale, completa dello schema dell'ordito strutturale.

14) Alla domanda di permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività deve essere allegata tutta la documentazione prevista da norme e leggi vigenti, da presentarsi nei modi e nelle forme di cui alla determinazione dirigenziale prevista dall'art. 55 del presente regolamento.

15) Nei casi previsti, contestualmente alla domanda per il rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività l'interessato allega al progetto le schede di valutazione e la scheda tecnica del protocollo VEA secondo le procedure e le modalità di cui al Regolamento approvato con D.P.Reg. n. 274/Pres. del 1.10.2009 e successive modificazioni e integrazioni.

Per il calcolo della prestazione energetica dell'edificio deve essere fatto riferimento al Regolamento energetico comunale vigente.

16) La progettazione impiantistica prevista dal D.M. n. 37/2008, e riguardante i progetti di edifici di nuova costruzione e i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti dovranno prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di cui al capo II del D.Lgs. 28 marzo 2011, n. 28.

Quando ricorrano particolari condizioni ambientali o di inserimento architettonico, il Dirigente ha la facoltà di richiedere, sentita la Commissione edilizia, con provvedimento motivato, ulteriore documentazione tecnica specificandone i contenuti al fine di consentire una migliore valutazione degli elaborati progettuali (plastici, prospettive, campionature materiali, ecc.).

Fermo restando quanto stabilito ai commi precedenti, tutti gli elaborati grafici eccedenti per dimensioni il formato A3 dovranno essere presentati anche su supporto informatico in formato pdf.

CAPO IV - IL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE - ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - CONDUZIONE DEI LAVORI

ART. 8 - DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE – PARERE PREVENTIVO

La domanda deve contenere l'oggetto, i dati anagrafici, il codice fiscale o la partita I.V.A., la firma del richiedente e del progettista/i con il numero di iscrizione all'albo professionale, indirizzo e numero di telefono – fax, indirizzo elettronico nonché, in allegato, i prescritti elaborati tecnici con le dichiarazioni e/o asseverazioni previste dalla legge.

La legittimazione a presentare la domanda può essere attestata anche a mezzo di autocertificazione.

Successivamente al ricevimento della domanda, il responsabile del procedimento, avvalendosi del personale tecnico-amministrativo allo scopo incaricato, verifica la completezza della documentazione allegata alla domanda ivi compresi tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di enti esterni, necessari ai fini del rilascio del permesso di costruire ed eventualmente richiede integrazioni documentali entro i termini e con le modalità previsti dalla legge.

Contestualmente richiede, se necessari, i pareri interni all'ente e – ove previsto - il parere dell'Autorità sanitaria. Nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero, nel caso in cui la verifica non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, ovvero i locali interessati non costituiscano luoghi di lavoro, la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie può essere attestata, dal progettista, autocertificazione.

Le integrazioni documentali devono essere presentate dal richiedente, entro un termine di 30 giorni.

Un termine maggiore può essere concesso in ragione della complessità dell'opera o della documentazione richiesta su motivata determinazione del responsabile del procedimento.

Trascorsi inutilmente questi termini salvo motivata richiesta di proroga, la domanda viene archiviata.

È consentito richiedere pareri preventivi ai fini della stesura di progetti edilizi. Il parere preventivo deve essere richiesto dai soggetti legittimati a richiedere il titolo abilitativo edilizio o da altro soggetto da questi autorizzato. Nel caso in cui la richiesta di parere attenga a elementi di competenza della Commissione Edilizia l'ufficio ne acquisisce il parere e lo comunica all'interessato. Il parere viene rilasciato entro 45 giorni dalla presentazione della richiesta ovvero dalla presentazione di integrazioni qualora richieste.

Il parere preventivo non costituisce titolo abilitativo edilizio, per il cui rilascio dovrà essere prodotta apposita istanza, completa della documentazione di cui al presente Regolamento

E' data facoltà ai soggetti di cui sopra o ai progettisti dagli stessi delegati di chiedere su appuntamento l'esame istruttorio preventivo della pratica edilizia prima del suo deposito al protocollo del comune.

ART. 9 - PROCEDIMENTO UNICO

E' facoltà del richiedente avvalersi del Servizio Edilizia Privata per acquisire i pareri degli enti competenti sul progetto. A tal fine deve essere esplicitata sulla domanda tale volontà allegando la documentazione tecnico-amministrativa necessaria ai fini dell'acquisizione dei suddetti pareri.

In tal caso il responsabile del procedimento si costituisce quale interlocutore unico del richiedente per tutti gli adempimenti finalizzati alla definizione dei subprocedimenti avviati con gli altri enti competenti anche mediante convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli 14 e seguenti L. n. 241/1990.

ART. 10 - SPORTELLO AL PUBBLICO

Il Servizio Edilizia Privata dispone di uno "sportello al pubblico" per informazioni e consulenze tecnico-amministrative di carattere generale oltre che per la consegna e il rilascio degli atti.

Il Dirigente fissa l'orario di ricevimento del pubblico per informazioni e consulenze tecnico-amministrative specifiche sulle pratiche edilizie in corso.

ART. 11 - PARERI DI ALTRI UFFICI COMUNALI

L'acquisizione dei pareri interni all'ente spetta al responsabile del procedimento.

Qualora il responsabile del procedimento debba acquisire pareri di altri uffici comunali gli stessi devono essere resi entro 15 giorni dalla richiesta.

Ai fini del rispetto del termine di cui sopra fa fede la richiesta di parere con la data e la firma di ricevuta del Dirigente dell'ufficio interpellato.

I pareri possono essere richiesti e resi anche per via telematica.

ART. 12 - RIPROPOSIZIONE DELLE DOMANDE ARCHIVIAE

Le domande archiviate ai sensi del precedente art. 8, possono essere riproposte mediante la presentazione delle integrazioni documentali richieste, secondo la procedura di cui al successivo art. 16.

ART. 13 – ISTRUTTORIA DELLE PRATICHE EDILIZIE

Accertata la completezza della domanda il responsabile del procedimento ne cura l'istruttoria.

L'istruttoria comprende:

1) la redazione di una dettagliata relazione finalizzata a:

a) individuare esaustivamente e correttamente le prescrizioni urbanistiche ed edilizie applicabili all'intervento in esame

b) esplicitare la conformità o meno del progetto alle suddette prescrizioni

c) evidenziare gli elementi di discrezionalità o gli aspetti di natura interpretativa eventualmente riscontrati

2) la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento

3) l'espressione di una valutazione complessiva sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie

4) la determinazione del contributo di costruzione se dovuto

5) l'individuazione del corretto iter procedurale della pratica edilizia secondo i principi di economicità, efficacia, pubblicità e di divieto di aggravamento del procedimento. Il responsabile del procedimento,

valutata la conformità del progetto alla normativa vigente e determinata la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, formula al Dirigente una proposta di provvedimento.

Il responsabile del procedimento si avvale, per la redazione della relazione di cui al punto 1) e per la determinazione del contributo di cui al punto 4) del personale tecnico allo scopo incaricato.

ART. 14 - CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE / DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Il permesso di costruire deve contenere:

- 1) la data di presentazione della domanda e dell'eventuale riproposizione della stessa ai sensi dell'art. 16, e il corrispondente numero di protocollo generale ed edilizio
- 2) i dati anagrafici del titolare
- 3) il codice fiscale o partita I.V.A. del richiedente e del progettista/i
- 4) la sommaria descrizione delle opere con riferimento agli elaborati tecnici di progetto
- 5) l'indicazione della località (via e numero civico) e delle particelle catastali dell'immobile oggetto dell'intervento nonché di quelle eventualmente vincolate ad aree di pertinenza urbanistica con gli estremi del relativo atto registrato e trascritto
- 6) la data e gli estremi del parere della Commissione edilizia e degli altri pareri previsti dalla legge e dal presente regolamento
- 7) la determinazione del contributo di costruzione dovuti a norma di legge
- 8) le destinazioni d'uso
- 9) ogni altra indicazione o prescrizione che il Dirigente - sentiti, ove occorra, gli organi consultivi - ritenga di imporre per il rispetto delle disposizioni di legge, degli strumenti urbanistici o dei regolamenti in materia.

Gli elaborati di progetto fanno parte integrante del permesso di costruire, copia dei quali, vistata dal Dirigente, va restituita al richiedente al momento del ritiro del permesso di costruire.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio per la durata di giorni 15.

L'avviso contenente la data in cui il permesso di costruire può essere ritirato e la determinazione del contributo di costruzione da versare viene comunicato al titolare del permesso con raccomandata r.r..

All'atto del ritiro del permesso di costruire vengono corrisposti gli oneri relativi al contributo di costruzione. Il contributo di costruzione può essere versato in forma rateizzata previa presentazione di garanzia fideiussoria.

Il permesso di costruire decade di diritto in caso di mancato ritiro entro 1 anno dalla pubblicazione nell'albo comunale dell'avviso di avvenuto rilascio. Dell'avvenuta decadenza viene data comunicazione al titolare del permesso di costruire.

Le domande relative a permesso di costruire oggetto di comunicazione di decadenza possono essere riproposte con nuova domanda, confermando gli elaborati tecnici e ogni altra documentazione agli atti degli uffici, fatta salva la necessità di integrare o modificare quanto già presentato a seguito di eventuali intervenute modifiche normative, confermando gli elaborati.

La denuncia di inizio attività deve essere corredata da tutte le documentazioni e gli elaborati previsti per la richiesta di permesso di costruire a esclusione di quelli di cui ai punti 3), 6) , e 7), se non necessari.

È facoltà di chi presenta la denuncia di inizio attività richiedere in restituzione la eventuale seconda copia degli elaborati depositata in allegato.

Nel caso di interventi assoggettati a denuncia di inizio attività per i quali sia previsto la corresponsione del contributo di costruzione, l'intero ammontare dovrà essere versato in unica soluzione al momento della presentazione della stessa.

Ove l'Amministrazione comunale rilevi che l'importo versato non sia stato correttamente determinato, provvede a restituire la quota erroneamente versata, oppure richiede l'integrazione della quota mancante, che dovrà essere corrisposta entro il termine di 30 giorni. Decorso inutilmente questo termine, o in caso di omesso pagamento dell'intero ammontare del contributo, si applicheranno gli aumenti di cui all'art. 54 della L.R. n. 19/2009. Decorsi inutilmente i termini previsti dall'art. 54 citato, si procederà alla riscossione coattiva del credito ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 380/2001.

Dopo 3 anni decorrenti dalla presentazione della denuncia, ovvero dalla presentazione della documentazione integrativa eventualmente richiesta, verrà comunicata agli interessati la decadenza dell'efficacia della stessa; la parte dell'intervento non ultimata è soggetta a presentazione di una nuova denuncia.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, all'amministrazione comunale, il termine per iniziare i lavori oggetto della denuncia di inizio attività corrisponde alla data di acquisto dell'efficacia della autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146, comma 11 del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni e integrazioni.

Nel caso di scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, così come previsto dall'art. 29, comma 2 della L.R. n. 19/2009, il richiedente è tenuto a fare riferimento al disciplinare tecnico per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione approvato dall'Amministrazione comunale.

Solo nel caso in cui il progetto delle opere oggetto di scomputo contempli opere, lavori o magisteri i cui prezzi non siano contemplati nel disciplinare di cui sopra, potrà farsi riferimento a valori di mercato corrente opportunamente giustificati.

ART. 15 - CARATTERISTICHE DEL PROVVEDIMENTO DI DINIEGO

Il provvedimento di diniego – preceduto dal preavviso di diniego di cui all'art. 10 bis L. n. 241/90 – qualora non si basi esclusivamente sul parere negativo della Commissione edilizia deve contenere gli estremi della norma violata, la motivazione della violazione e la precisazione della parte di immobile, con riferimento al progetto, che contrasta con la norma.

ART. 16 - ISTANZA DI RIESAME - RIPROPOSIZIONE DELLE DOMANDE ARCHIVIAE

A seguito dell'emanazione del provvedimento di diniego possono essere presentate memorie e/o controdeduzioni oppure nuove soluzioni progettuali tendenti a rimuovere le cause che hanno comportato l'emanazione dell'atto stesso.

In tal caso viene riattivato il procedimento che tuttavia non comporta la reiterazione degli atti la cui validità non risulta inficiata dall'atto di diniego emanato.

Le domande archiviate secondo la procedura di cui all'articolo 8 possono essere riproposte con nuova domanda corredata dalle integrazioni documentali richieste, fatta salva la necessità di integrare o modificare quanto già presentato a seguito di eventuali intervenute modifiche normative.

I permessi di costruire decaduti ai sensi dell'art. 23 comma 4 lettera a) della L.R. n. 19/2009 possono essere riproposti con la sola presentazione della domanda confermando gli elaborati tecnici agli atti degli uffici, fatta salva la necessità di integrare o modificare quanto già presentato a seguito di eventuali intervenute modifiche normative.

ART. 17 - INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Dell'inizio e del termine dei lavori soggetti a permesso di costruire deve essere data comunicazione rispettivamente entro 7 e 60 giorni.

Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire deve comunicare nome e sede della impresa esecutrice dei lavori e depositare l'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi di legge e regolamentari per le costruzioni in zona sismica.

La comunicazione di ultimazione deve essere presentata anche per i lavori soggetti a denuncia di inizio attività nel medesimo termine di cui al comma 1. Il deposito del certificato di collaudo finale ai sensi dell'art. 26, comma 9 L.R. n. 19/2009 sostituisce la comunicazione di ultimazione dei lavori.

ART. 18 - TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE - PROROGHE

Il permesso di costruire è irrevocabile. E' trasferibile ai successori e agli aventi causa.

Il trasferimento avviene mediante richiesta di voltura corredata dalla documentazione necessaria a comprovarne il titolo.

Può essere rilasciata, su motivata domanda dell'avente titolo, una proroga al termine di fine lavori per motivi di forza maggiore, imprevedibili e inevitabili, estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire, che siano sopravvenuti in corso dei lavori.

La richiesta di proroga deve essere presentata nel corso di efficacia del permesso stesso.

La proroga avrà durata massima di un anno, reiterabile, su istanza motivata, per non più di due volte, fino a un massimo complessivo di tre anni. Un periodo complessivamente superiore ai tre anni potrà essere concesso eccezionalmente esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

ART. 19 - VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO

Prima dell'inizio dei lavori o in corso d'opera, il titolare può presentare domanda di variante corredata di tutti gli elaborati tecnici che comportino modificazione di quelli già presentati. In particolare gli elaborati tecnici devono differenziare con apposita simbologia le opere previste in variante da quella già oggetto del permesso di costruire.

Il rilascio del permesso di costruire in variante deve avvenire con le medesime procedure previste per il rilascio del permesso di costruire, a eccezione degli adempimenti che risultassero superflui.

Non si considerano varianti le modifiche progettuali che attengano a opere rientranti nella ordinaria manutenzione.

Sull'immobile su cui risulta efficace un permesso di costruire o una denuncia di inizio attività, non si possono presentare altre domande di permesso di costruire o denunce di inizio attività di interventi edilizi se non sotto forma di variante.

ART. 20 - NORME RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il titolare del permesso di costruire, tramite il direttore dei lavori, contestualmente alla dichiarazione di inizio lavori deve richiedere il controllo sul terreno dei capisaldi planimetrici e altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione.

La determinazione dei punti fissi va effettuata con apposito verbale in duplice esemplare redatto dall'ufficio comunale e sottoscritto dalle parti.

Ove, entro 7 giorni dalla richiesta di cui al comma 1, il responsabile del procedimento non provveda all'invio dei tecnici comunali, il titolare del permesso di costruire può dare inizio ai lavori nel rispetto del progetto approvato.

ART. 20 BIS – MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

La modifica della destinazione d'uso degli immobili senza opere in altra consentita dallo strumento di pianificazione comunale deve essere preventivamente comunicata all'amministrazione comunale, accompagnata in ogni caso da una asseverazione firmata da tecnico abilitato che attesti la compatibilità statica e igienico-sanitaria, insieme alla corresponsione del conguaglio degli oneri relativi al contributo di costruzione ove dovuto, e dovrà comunque rispettare le percentuali prevista da ciascuna sottozona.

Restano salve le norme sovraordinate di settore per le quali è esplicitamente previsto il parere dell'Autorità sanitaria, che dovrà obbligatoriamente essere allegato alla comunicazione di cui al comma precedente.

La mancata presentazione dell'asseverazione comporta l'avvio del procedimento di accertamento urbanistico-edilizio e della verifica di cui all'art. 15, comma 5 della L.R. n. 19/2009.

La comunicazione dovrà essere sottoscritta dal proprietario o da altro soggetto da questi autorizzato e indicare:

- 1) i dati anagrafici
- 2) il codice fiscale o partita I.V.A.
- 3) l'indicazione della località (via e numero civico) e delle particelle catastali e degli eventuali subalterni dell'unità immobiliare oggetto della modifica di destinazione d'uso
- 4) zona urbanistica omogenea ove è situato l'immobile
- 5) uso attuale e uso di futura destinazione.

La modifica della destinazione d'uso degli immobili con opere sarà consentita in altra solamente se quest'ultima è ammessa dallo strumento di pianificazione per la zona omogenea di riferimento, nel rispetto delle percentuali previste da ogni sottozona.

Nel caso di modifica della destinazione d'uso per i quali sia prevista la corresponsione del conguaglio del contributo di costruzione di cui all'art 15 della L.R. n. 19/2009, questo dovrà essere versato in unica soluzione al momento della comunicazione.

Ove l'Amministrazione comunale rilevi che l'importo versato non sia stato correttamente determinato, provvede a restituire la quota erroneamente versata, oppure richiede l'integrazione della quota mancante, che dovrà essere corrisposta entro il termine di 30 giorni. Decorso inutilmente questo termine, o in caso di omesso pagamento dell'intero ammontare del conguaglio dovuto, si applicheranno gli aumenti di cui all'art. 54 della L.R. n. 19/2009. Decorso inutilmente i termini previsti dall'art. 54 citato, si procederà alla riscossione coattiva del credito ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 380/2001.

ART. 21 - NORME RELATIVE AL CANTIERE

In tutti i cantieri dove si eseguano opere edilizie soggette a permesso di costruire devono essere esibiti, a richiesta dell'autorità, il permesso di costruire con la copia degli elaborati di progetto vistata dal Dirigente e ogni altra documentazione eventualmente necessaria ai sensi di legge o del presente regolamento. Nel caso sia stata presentata una denuncia di inizio attività dovrà essere esibita copia della denuncia con il timbro di avvenuto deposito.

Il cantiere ove si eseguano opere edilizie soggette a permesso di costruire o per le quali sia stata presentata denuncia di inizio attività deve essere provvisto di cartello visibile con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione, degli estremi dell'atto abilitativo, dei nominativi del titolare, del progettista/i, dell'eventuale calcolatore delle opere in cemento armato, del direttore dei lavori e del costruttore, nonché degli altri soggetti previsti dalla legislazione vigente.

La violazione del comma precedente comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 55, comma 1 della L.R. n. 19/2009.

ART. 22 - PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI

La progettazione e direzione dei lavori delle opere edilizie soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio attività deve essere effettuata da professionisti iscritti nei relativi albi nell'ambito delle rispettive competenze a norma di legge.

La comunicazione di nomina del direttore dei lavori – in carta semplice - deve essere effettuata contestualmente alla comunicazione dell'inizio dei lavori oggetto del permesso di costruire e per la denuncia inizio attività al momento della presentazione della stessa.

ART. 23 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

Nel caso l'opera da eseguire ricada su suolo pubblico oppure si renda necessaria, per l'esecuzione della stessa, l'occupazione di suolo pubblico deve essere inoltrata apposita domanda all'amministrazione comunale con le dovute indicazioni e della presumibile durata dell'occupazione.

Il contratto di occupazione di suolo pubblico dà titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la denuncia di inizio attività per le trasformazioni richieste da eseguirsi su suolo pubblico. I titoli abilitativi edilizi hanno durata pari alla validità del contratto di occupazione di suolo pubblico.

Alla domanda va allegata una planimetria in scala 1:200 con l'individuazione dell'area della quale si richiede l'occupazione che deve essere prontamente esibita a richiesta dell'autorità.

La concessione all'occupazione è subordinata al pagamento della relativa tassa e al versamento di idonea cauzione o garanzia fidejussoria per la rimessa in pristino del suolo pubblico.

CAPO V- IL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

ART. 24 - DOMANDA DI AGIBILITA'

La domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve contenere i dati anagrafici, la firma del richiedente e gli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

ART. 25 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI AGIBILITA'

La domanda di agibilità, presentata dai soggetti individuati dalla L.R. n. 19/2009 e dal Regolamento di attuazione della stessa, deve essere corredata dalla documentazione prevista dal Regolamento stesso.

Nel caso di interventi edilizi eseguiti su edifici o unità immobiliari esistenti o loro parti dovrà essere richiesta la convalida e/o integrazione e/o nuovo rilascio di agibilità in tutti i casi previsti al comma 2 dell'art. 4, nonché nella fattispecie prevista al comma 3 dell'art. 4 del Regolamento.

Deve essere contestualmente presentata domanda di attribuzione della numerazione civica agli uffici anagrafici ai sensi degli articoli 42 e 43 del D.P.R. n. 223/1989.

ART. 26 - CARATTERISTICHE DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il certificato di agibilità viene rilasciato per le unità immobiliari anche nei casi previsti dall'art. 4, comma 2 del Regolamento di attuazione e deve contenere i dati anagrafici del richiedente, l'identificazione catastale e l'ubicazione dell'immobile, la destinazione d'uso, gli estremi del permesso di costruire o denuncia di inizio attività e delle eventuali varianti, del collaudo statico, della dichiarazione del direttore dei lavori e il richiamo a ogni altro eventuale adempimento dalle stesse previsto.

E' ammesso il rilascio di certificati parziali riferiti a un minor numero di unità immobiliari rispetto a quelle previste dall'intervento. In tal caso è ammesso il collaudo statico parziale di cui all'art. 67, comma 6 del D.P.R. 380/2001, che dovrà essere riferito alle parti dell'edificio di cui viene richiesta l'agibilità.

Nel caso di richiesta di agibilità parziale dovrà essere prodotta tutta la documentazione richiesta dalle norme vigenti anche per le parti comuni che disimpegnano le unità immobiliari di cui viene richiesta l'agibilità o che a queste sono asservite.

Gli interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e delle unità immobiliari o di loro parti e degli impianti negli stessi installati, sono individuati dal Regolamento di attuazione della L.R. n. 19/2009.

Prima del rilascio del certificato di agibilità vengono effettuati controlli mediante ispezione su un campione pari a 1 su 10 delle domande presentate.

CAPO VI - I REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

ART. 27 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Sono definiti locali, gli spazi accessibili delimitati superiormente da strutture continue e lateralmente da strutture verticali o inclinate.

I locali si classificano come segue:

1) locali a uso abitazione, uffici e alberghi e relative pertinenze:

A1) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, uffici, studi professionali, locali destinati alla aggregazione a carattere ludico educativo o culturale per la prima infanzia e la terza età, altri ambienti nei quali è prevista la permanenza prolungata di persone);

S1) locali accessori integrati nell'unità immobiliare, (servizi igienici, ripostigli, corridoi, disbrighi, archivi e altri ambienti di servizio in genere);

S2) locali accessori esterni alle unità immobiliari (cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, superfici condominiali, lavanderie comuni, centrali termiche, autorimesse singole e collettive e altri locali di servizio);

2) locali per attività produttive, artigianali, commerciali e in genere per gli usi non contemplati al punto 1) e relative pertinenze:

A2) negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo; laboratori scientifici, tecnici, artigianali e officine; magazzini, depositi, locali in genere nei quali si eserciti l'attività lavorativa;

S3) locali accessori, a servizio dei locali di cui al precedente punto A2).

ART. 28 - REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI

- Gli alloggi monostanza non possono avere superficie utile, compresi i vani accessori S1, inferiore a mq. 25 se per una persona e mq. 35 se per due persone;

- ai fini delle certificazioni di idoneità alloggiative di cui al D.Lgs. 25 luglio 1998 n. 286 e ss.mm. le unità immobiliari destinate a residenza realizzate prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 44/1985 devono assicurare per ogni abitante l'unità immobiliare una superficie non inferiore a 14 m² per i primi 4 abitanti e a 10 m² per ciascuno dei successivi;

- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno avente il lato minore non inferiore a m 3.00; le camere da letto debbono avere il lato minore non inferiore a m 2.50 se singole e m 3.00 se doppie, intendendosi che nella pianta della stanza deve in ogni caso potersi inscrivere un rettangolo di lato minimo di m. 2.50 nel caso di camere singole e di m. 3.00 se doppie;

- ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia);

- i servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali soggiorno, sala da pranzo e cucina.

- sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di estrazione dell'aria.

Restano fermi i requisiti igienico sanitari stabiliti dalle norme di settore vigenti e dalle indicazioni operative dell'A.S.S., in particolare per quanto riguarda:

- le altezze minime dei vani e la compensazione delle altezze,
- le superfici minime dei vani,
- l'isolamento dei vani,
- le superfici finestrate.

ART. 29 - REQUISITI MINIMI DEI LOCALI DI CATEGORIA A2, S2 E S3

I locali di categoria A2 devono avere altezza minima netta, non inferiore a m 3.00.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima netta deve essere portata a m 4.00.

I locali di categoria S2 e S3 devono avere altezza minima netta m 2.40.

Nel caso di locali ad altezza variabile le altezze minime devono essere rispettate per l'altezza media. Per i locali A2 l'altezza minima non può essere inferiore a m 2.20 e, per i locali S3, a m 1.70.

In ogni caso il volume dei locali ad altezza variabile non può essere inferiore a quello determinato dalla superficie del locale moltiplicata per l'altezza minima consentita per quelli con altezza costante.

Possono essere concesse deroghe ai requisiti minimi di cui al presente articolo qualora siano rispettate le indicazioni operative impartite dall'Azienda per i Servizi Sanitari ovvero previo parere favorevole dell'A.S.S.

ART. 30 - REQUISITI MINIMI DEI LOCALI IN GENERE

Nei casi in cui i locali abbiano una superficie superiore a quella minima consentita, possono essere previste, limitatamente alla superficie eccedente, altezze inferiori a quelle minime prescritte, purché non inferiori a 1,70 m per le nuove costruzioni, e a m 1,40 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In tali casi, la superficie minima consentita, per la quale devono essere rispettate le altezze di norma, deve essere virtualmente perimetrata negli elaborati progettuali.

Tutti i locali di categoria A devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi, e devono essere provvisti di finestre apribili tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce e dell'aria nell'ambiente. A tal fine possono essere conteggiati anche i lucernai apribili, ma l'aerazione e l'illuminazione non possono essere garantite per oltre il 50% da lucernai.

I locali dotati di insufficiente aerazione e illuminazione diretta, possono essere destinati all'uso di categoria A2 e a uffici, purché dotati di impianti idonei, in coerenza con le indicazioni operative o con indicazioni di norme, regolamento o linee guida dettate della competente Azienda per i Servizi Sanitari o derivanti da sovraordinati provvedimenti legislativi o normativi di settore.

I vani scala condominiali devono di norma essere dotati a ogni piano di aerazione e illuminazione diretta da spazi esterni liberi, e devono essere provvisti di finestre apribili tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce e dell'aria nell'ambiente. I vani scala dotati di insufficienti aerazione e illuminazione diretta, possono essere ammessi purché dotati di impianti sostitutivi adeguati, atti ad assicurare idonei ricambi d'aria e/o sufficiente livello di illuminazione anche in situazioni di emergenza, nel rispetto di specifiche norme di settore.

Tutti i locali in cui si svolgono lavorazioni che comportano l'emissione di fumi, vapori e odori, devono essere dotati di un sistema di canalizzazione di adeguata conformazione sfociante oltre la quota di colmo della copertura dell'edificio e dei fabbricati contermini posti nel raggio di 10.0 metri dall'emissione in questione.

I requisiti di illuminazione e aerazione si intendono soddisfatti anche nel caso in cui le finestre dei locali di categoria A1 si affaccino su terrazze provviste di chiusure vetrate apribili (verande, bussole) per superficie non inferiore a 1/10 delle superfici utili dei locali principali e di quella della terrazza.

I servizi igienici non direttamente aerati dall'esterno sono consentiti a condizione che siano dotati di un idoneo sistema di estrazione dell'aria. I servizi igienici aerati dall'esterno devono comunque essere dotati di una canna di ventilazione.

In ogni caso sono comunque fatte salve le norme relative alla sicurezza degli impianti.

Per tutti i tipi di locali, terrazze, balconi e aggetti in genere, i parapetti e i davanzali a difesa del pericolo di caduta nel vuoto dovranno avere altezza minima di m. 1,0 misurata dalla superficie di calpestio.

ART. 31 - PIANI INTERRATI, PIANI SEMINTERRATI E SOTTOTETTI

Sono considerati locali interrati e seminterrati rispettivamente quelli che si sviluppano completamente e per oltre la metà della loro altezza e del loro perimetro, al di sotto del livello del terreno. Non possono essere utilizzati a uso di abitazione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 39 della L.R. n. 19/2009.

E' consentito il loro uso per uffici e per le destinazioni della categoria A2, purché dotati di impianti idonei, purché siano rispettati i requisiti previsti dalle indicazioni operative dell'Azienda per i Servizi Sanitari e nel rispetto di ogni altra prescrizione di legge o regolamenti che disciplinano le destinazioni specifiche.

I locali sotto le falde dei tetti possono essere utilizzati per le destinazioni A1 quando abbiano i requisiti previsti per detta categoria e purché presentino caratteristiche di isolamento termico corrispondenti a quelle prescritte dalle norme in materia di contenimento dei consumi energetici.

ART. 32 - POZZI DI LUCE E CAVEDI

I pozzi di luce e cavedi sono permessi nel caso sia provata l'impossibilità di dare altrimenti e in modo migliore aria e luce nell'interno di un corpo di fabbrica e a condizione che servano unicamente per illuminare e ventilare locali di categoria S1), S2), S3), e locali adibiti a cucina.

Detti pozzi di luce devono essere pavimentati con materiale impermeabile ventilati dall'esterno e accessibili, e avere una superficie non inferiore a mq. 9, con lati non minori di m 3; la superficie deve essere calcolata al netto della proiezione orizzontale di ogni sporgenza.

In mancanza di convenzione legale di promiscuità per i pozzi di luce aperti verso aree di altra proprietà, il lato verso queste viene considerato come costruito. Sono considerati pozzi di luce e cavedi quelli per i quali l'altezza al perimetro è pari o superiore alla larghezza massima.

Ai pozzi di luce e cavedi non si applicano i parametri di distanza.

ART. 32 BIS - LOCALI E IMPIANTI DESTINATI AD ALLEVAMENTI

Nella progettazione per la costruzione, ampliamento e adattamento di locali ed impianti in aziende agricole, destinati all'allevamento di bovini e suini, dovranno essere di norma osservate le linee guida redatte dal Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda per i Servizi Sanitari n°4 "Medio Friuli".

ART. 33 - STRADE, PASSI CARRAI E AUTORIMESSE

E' vietata la realizzazione di nuove strade, da aprire al pubblico transito, che non siano previste dal P.R.G.C. o da piani urbanistici attuativi.

Chi intende edificare su aree non fronteggianti spazi pubblici, per le quali il P.R.G.C. non preveda l'obbligo del piano attuativo preventivo, deve disporre di un accesso adeguato all'insediamento previsto sia da strada pubblica sia da strada privata aperta al pubblico passaggio esistente. Tale accesso deve garantire il transito di due mezzi aventi senso di marcia opposto mediante opportuni allargamenti intermedi o altri dispositivi di segnalazione idonei allo scopo. Nel caso di impossibilità di realizzazione di idoneo accesso le autorimesse dovranno essere reperite all'esterno del lotto entro un raggio massimo di 500 metri e asservite al fabbricato. L'eventuale cancello in corrispondenza del passo carrabile deve essere arretrato di m 4,50 dal limite della carreggiata stradale salvo le deroghe previste dal Codice della strada.

Le uscite da autorimesse interrato o seminterrato debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. La pendenza deve essere inferiore al 15% nei tratti di rampe non rettilinei; tutte le rampe debbono terminare almeno m 3.50 prima del punto d'immissione sulla pubblica viabilità o sui percorsi pedonali di uso pubblico, per consentire la sosta dei veicoli prima dell'immissione.

Le rampe, per l'accesso ad autorimesse di capienza superiore a nove posti macchina, debbono avere la larghezza minima di m 4.50 e le curve debbono avere raggio di curvatura di almeno 6 m.

Larghezze inferiori, con un minimo di m 3.50, possono essere realizzate in caso di doppia rampa a senso unico (una per l'entrata, l'altra per l'uscita dall'autorimessa).

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

Fatta eccezione per le rampe, per le autorimesse non sono ammessi tunnel di accesso scoperti. Di norma le coperture dei tunnel dovranno essere realizzate con strutture pavimentate a verde estensivo.

Gli stalli per le auto nelle autorimesse e nei parcheggi in genere non possono avere larghezza e lunghezza inferiori rispettivamente a m 2.5 e a m 5.0.

ART. 33 BIS – DISPOSIZIONI COMPLEMENTARI SULLE SISTEMAZIONI ESTERNE E IL VERDE

Ai fini di gestire e tutelare il verde urbano pubblico e privato, inteso come elemento qualificante il contesto urbano e come fattore di miglioramento della qualità di vita degli abitanti – anche in relazione alle sue diverse funzioni ambientali, urbanistiche e culturali, si dettano le seguenti prescrizioni a salvaguardia dei giardini di pregio storico-ambientale tutelati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e di quelli individuati e rilevati in apposite schede dal sito SIRPAC della Regione – conservate presso il Centro di Catalogazione di Villa Manin.

1) Gli eventuali interventi di realizzazione di locali interrati in giardini sia privati che pubblici non dovranno comportare la perdita dei caratteri tipologici storici e culturali del giardino, costituiti dall'impianto, dalle alberature, arbusti e piantate di pregio, nonché dagli arredi relativi al periodo storico del giardino, quali muri di recinzione, cancellate, lavatoi, pavimentazioni, fontane, ecc., previo parere della Commissione Edilizia.

2) Per quanto riguarda le essenze arboree e arbustive, su tutto il territorio comunale sono oggetto di tutela, in quanto presentanti caratteristiche di pregio, previa verifica dello stato di salute e della stabilità e quindi della vita futura, oltre che dell'habitus tipico della specie:

a) gli arbusti che per rarità della specie o che per particolare morfologia e vetustà risultino di particolare pregio;

b) gli alberi aventi circonferenza del fusto, misurata a 130 cm di altezza dal colletto, superiore a 150 cm per specie di prima grandezza; a 100 cm per specie di seconda grandezza; a 50 cm per specie di terza grandezza;

c) le piante con più fusti se almeno uno di essi raggiunge la circonferenza di 50 cm.

Per specie di prima grandezza si intendono specie di piante che a maturità sono in grado di superare i 20 metri di altezza; per specie di seconda grandezza si intendono piante appartenenti a specie che a maturità raggiungono un'altezza compresa tra i 10 e i 20 metri di altezza; per specie di terza grandezza si intendono alberi di specie che a maturità non raggiungono i 10 metri di altezza.

2) Il patrimonio arboreo pubblico alterato a seguito di abbattimenti, estirpi, allontanamenti per motivi di pubblica incolumità, pubblica utilità, per deperimenti dovuti a varie patologie, per scarsa stabilità dovuta a deficit meccanici o per evidenti e irrecuperabili deprezzamenti del valore funzionale ed estetico, dovrà essere di norma ripristinato in base alle indicazioni fornite dal Responsabile del Servizio Verde Pubblico dell'Amministrazione comunale, che dovrà comunque tenere conto degli elementi storico – paesaggistici - urbanistici e privilegiare le specie che meglio si adattano all'ambiente in cui ci si trova a operare. In particolare andranno salvaguardati i filari di gelsi con valenza ambientale, storica e paesaggistica e qualora, per la realizzazione di un'opera pubblica, se ne preveda la rimozione il progetto dovrà prevedere il reimpianto, quantificandone le spese nel quadro economico dell'opera, in altro sito ritenuto idoneo dal Responsabile del Verde Pubblico.

3) L'abbattimento di essenze arboree o arbustive di pregio dovrà essere autorizzato con espresso provvedimento della Soprintendenza – in caso di essenze vincolate ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, o del Servizio Edilizia Privata, su conforme parere obbligatorio e vincolante del Servizio Verde pubblico del Comune di Udine, in tutti i casi rientranti fra quelli di cui al punto 1).

4) Di norma, per l'impianto di alberi su nuove aree verdi sia pubbliche che private, verranno privilegiate le specie autoctone, o comunque che meglio si adattano all'esigenze dell'ambiente di destinazione e che nel contempo si integrino armonicamente, avendo qualità estetica elevata nel contesto urbano in cui verranno inserite. Si dovranno osservare a tal riguardo e per le prescrizioni attinenti le Norme tecniche per gli interventi sul Verde Pubblico adottate con Delibera di G.C. n. 392 d'ord. del 08/08/2005 estendibili, nel caso di nuove lottizzazioni e P.R.P.C. anche al comparto privato. In particolare è opportuno che nelle aree scoperte al termine degli interventi edilizi di nuova edificazione siano posti a dimora nuovi alberi, di norma appartenenti a specie autoctone aventi le caratteristiche sopra indicate.

5) Le nuove costruzioni dovranno essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante di maggiori dimensioni e pregio ambientale, secondo quanto individuato dal presente articolo.

6) Per garantire il regolare sviluppo delle chiome e degli apparati radicali di ogni albero, si individua un'area di pertinenza dell'albero, che non dovrà, di norma, essere interessata da edificazioni superficiali o sotterranee, utenze aeree o sotterranee, e non dovrà invadere le proprietà confinanti siano esse pubbliche o private.

Per area di pertinenza dell'albero, calcolata considerando lo sviluppo dell'apparato aereo e di quello radicale, si intende l'area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno, avente come centro il centro del fusto dell'albero, secondo la seguente articolazione:

per piante di terza grandezza (altezza < 10 m) = 3 m. di raggio

per piante di seconda grandezza (altezza tra 10 e 20 m) = 5 m. di raggio

per piante di prima grandezza (altezza > 20.) = 10 m. di raggio.

Le aree di pertinenza possono essere interessate da pose di pavimentazioni superficiali permeabili, purché sia garantito il mantenimento di un'area a terreno nudo circostante il fusto, pacciamata, inerbata o piantata con specie tapezzanti, di superficie non inferiore a :

per piante di terza grandezza (altezza < 10 m) = 3 mq

per piante di seconda grandezza (altezza tra 10 e 20 m) = 5 mq

per piante di prima grandezza (altezza > 20.) = 10 mq.

Per gli edifici e le pavimentazioni esistenti o le porzioni di essi ricadenti all'interno o parzialmente all'interno delle aree di pertinenza delle alberature, si dovrà tendere, se possibile, alla loro rimozione. Potranno eventualmente essere demoliti e ricostruiti senza eccedere le dimensioni preesistenti (planimetriche o altimetriche), sia fuori che entro terra.

7) Per il verde esistente, nel caso in cui l'area superi i confini della proprietà sulla quale insiste l'albero, le dimensioni della suddetta area saranno definite dai confini stessi.

Le distanze minime dai confini, dalle utenze aeree e da quelle sotterranee, per gli alberi di nuovo impianto, a esclusione delle alberature stradali dovranno essere:

per piante di terza grandezza (altezza < 10 m) = 3 m.

per piante di seconda grandezza (altezza tra 10 e 20 m) = 5 m.

per piante di prima grandezza (altezza > 20.) = 10 m.

Per le utenze sotterranee i limiti sopra esposti potranno essere ridotti, salvo casi particolari, fino ad un massimo del 50% e cioè:

per piante di terza grandezza (altezza < 10 m) = 1.5 m.

per piante di seconda grandezza (altezza tra 10 e 20 m) = 2,5 m.

per piante di prima grandezza (altezza > 20.) = 5 m.

Le alberature stradali, che per ovvi motivi non potranno di norma rispettare le distanze sopra prescritte si dovranno comunque attenere ad esse quanto più possibile realizzando di volta in volta la distanza massima ottenibile tra i soggetti arborei di nuovo impianto e le reti tecnologiche adiacenti. Buona norma sarà quella di ricorrere a piante di terza grandezza allorché lo sviluppo futuro degli alberi comporterà un rischio di interferenza spaziale con le utenze sia aeree che sotterranee.

ART. 34 - PORTICI DI USO PUBBLICO

I portici devono avere una larghezza minima utile di m 1.80 ed essere dotati di impianto di illuminazione da collegare con la rete pubblica.

L'amministrazione può imporre, maggiori larghezze qualora, in relazione all'uso, lo richiedono le particolari caratteristiche funzionali delle strade e le condizioni ambientali.

ART. 35 - ELEMENTI EDILIZI AGGETTANTI O INSISTENTI SU SUOLO PUBBLICO

Gli elementi edilizi aggettanti su suolo pubblico, non sono soggetti a limitazioni di altezza dal suolo se la loro sporgenza non supera i cm 15 fatte salve le prescrizioni del Codice della strada.

Gli elementi che la superano, fino a un massimo di m 2.00, debbono essere realizzati ad altezza di m 3.00 per la parte che si proietta su marciapiedi o passaggi pedonali fino al limite di cm 50 dal loro margine esterno, salvo una diversa altezza da valutarsi su interventi da eseguire sul patrimonio edilizio esistente.

Nell'ambito della perimetrazione della zona A e B0, come definite dal P.R.G.C., nonché per tutti gli edifici catalogati con la variante al Piano n. 147, gli elementi edilizi di cui ai commi precedenti sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia.

Nell'ambito della perimetrazione della zona A, come definita dal P.R.G.C. Ogni altro elemento di arredo urbano, intendendosi per tale anche assiti, paraventi, ombrelloni, tende, gazebi e ogni altra struttura, anche leggera destinata alla vendita, somministrazione e lavorazione di beni di consumo, è subordinato a denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 17 L.R. n. 19/2009 che verrà assoggettata al parere della Commissione Edilizia. In particolare l'installazione delle tende è disciplinata dal regolamento di cui al successivo articolo 37.

Il titolo alla installazione degli elementi di arredo di cui al comma precedente si intende acquisito con il contratto di occupazione di suolo pubblico da parte dell'Amministrazione comunale e il titolo abilitativo edilizio decade di diritto con la cessazione – per qualunque motivo – del contratto di occupazione.

ART. 36 – RECINZIONI

Le recinzioni possono essere realizzate in qualsiasi zona del territorio comunale salvo esplicita contraria disposizione.

Le aree non recintate di pertinenza di edifici devono recare, al confine con spazi pubblici, l'indicazione del limite di proprietà con idonee segnalazioni.

I muri di cinta non debbono superare m 2,50 di altezza e debbono portare una copertina che scarichi gli stillicidi verso l'interno della proprietà.

Gli strumenti urbanistici possono dettare norme e prescrizioni particolari per le recinzioni.

ART. 37 - REGOLAMENTO PER IL CONTROLLO ESTETICO DELLE FORME PUBBLICITARIE E DELLE TENDE

La disciplina degli interventi relativi alla collocazione di insegne mezzi e strutture pubblicitarie, targhe e iscrizioni, affissioni e tende è contenuta nel relativo regolamento, il cui elaborato fa parte integrante e sostanziale del presente regolamento edilizio comunale.

ART. 38 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE

Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente che incidano in modo sistematico sull'intero edificio, deve essere prevista la centralizzazione della ubicazione degli impianti radiotelevisivi riceventi (antenne, parabole, ecc.).

L'ubicazione dell'impianto deve essere evidenziata negli elaborati grafici trasmessi al comune in allegato alla domanda di permesso di costruire.

È vietata l'installazione di parabole, per le nuove costruzioni e ristrutturazioni, sui fronti dell'edificio direttamente prospicienti spazi pubblici.

Sugli altri fronti si deve possibilmente sfruttare elementi strutturali o architettonici della facciata in modo da ridurre l'impatto visivo.

ART. 39 - APPARECCHI DI CLIMATIZZAZIONE

È vietato installare apparecchi di climatizzazione a vista sul fronte principale dell'edificio direttamente prospiciente spazi pubblici.

Sugli altri fronti, devono possibilmente sfruttare elementi strutturali o architettonici della facciata in modo da ridurre l'impatto visivo.

Comunque collocati, gli impianti non devono recare disturbo al vicinato.

ART. 40 – VERANDE E LOGGE

È vietato installare verande sul fronte principale dell'edificio direttamente prospiciente spazi pubblici.

Le verande di un edificio devono essere uniformate ad una unica tipologia per partitura, materiale e colorazione.

L'installazione di verande costituisce attività libera solamente nei casi in cui costituiscano semplice protezione dagli agenti atmosferici e siano realizzate entro i limiti di cui all'art. 16, comma 1 lett. k) L.R. n. 19/2009.

Salvo i casi di cui al comma precedente, oppure quando la terrazza aggettante, chiusa da veranda o lo spazio protetto da bussola superi la profondità di 1,6 m., la realizzazione di verande o bussole è subordinata a denuncia di inizio attività. E' subordinata al rilascio di permesso di costruire nel caso in cui la chiusura di logge e terrazze, indipendentemente dalle dimensioni dell'intervento, costituisca aumento della superficie utile dell'unità immobiliare cui afferisce.

Le domande di permesso di costruire o le denunce di inizio attività per l'installazione delle verande nei condomini, devono essere corredate dalla dichiarazione del progettista di corrispondenza alla tipologia deliberata dall'assemblea del condominio o assentita dalla totalità dei proprietari.

Nell'ambito della perimetrazione della zona A e B0, come definite dal P.R.G.C., nonché per tutti gli edifici catalogati con la variante al Piano n. 147, gli interventi edilizi di cui ai commi precedenti sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia.

Nell'ambito della perimetrazione di cui al comma precedente non sono consentite terrazze a vasca ricavate nella falda della copertura.

Verande, bussole e logge non devono comunque inficiare le corrette condizioni igienico sanitarie dell'unità immobiliare o parti di esse a cui vengono messe a servizio.

ART. 41 - CALDAIE MURALI

È vietato installare caldaie murali sul fronte principale dell'edificio direttamente prospiciente spazi pubblici ancorché schermate da pannellature o setti murari. Sul patrimonio edilizio esistente, qualora sia constatata la oggettiva impossibilità di eseguire l'intervento con modalità alternative, l'installazione di caldaie murali è subordinata a presentazione di denuncia di inizio attività che verrà assoggettata al parere della Commissione edilizia, sotto la condizione che le caldaie e gli elementi impiantistici di corredo, vengano adeguatamente mascherati.

ART. 42 - TUBAZIONI ESTERNE

È vietato applicare tubazioni esterne, a esclusione dei pluviali, sul fronte principale dell'edificio direttamente prospiciente spazi pubblici.

Limitatamente alle tubazioni del gas, sul patrimonio edilizio esistente, qualora sia constatata la oggettiva impossibilità di eseguire l'intervento con modalità alternative, l'applicazione di tubazioni esterne è subordinata a presentazione di denuncia di inizio attività che verrà assoggettata al parere della Commissione edilizia.

ART. 43 - DECORO E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutte le murature esterne visibili da spazi pubblici devono essere intonacate e tinteggiate o dotate di idoneo rivestimento, a eccezione e dei muri in pietra naturale o stilati a faccia vista a perfetta regola d'arte e dei muri che devono essere lasciati al grezzo per il loro carattere storico e artistico.

Su tutto il territorio comunale anche in base ai criteri di cui all'art. 53, è vietato rivestire e/o tinteggiare le murature esterne visibili da spazi pubblici con colorazioni di particolare impatto cromatico in rapporto al contesto ambientale o tali da costituire elemento dominante rispetto all'insieme architettonico dell'edificio salvo deroghe motivate da valutarci in Commissione edilizia.

Gli interventi di tinteggiatura degli immobili ricadenti in zona A devono essere preceduti da un sopralluogo dell'ufficio tecnico comunale finalizzato alla scelta e/o approvazione del colore sulla base di un'idonea campionatura.

Le fronti esterne degli edifici formanti un unico complesso architettonico, anche se spettino a più proprietari, devono rispondere a un criterio di unitarietà anche nelle finiture esterne.

Tutti i fabbricati devono avere il contorno della copertura munito di canali di gronda sufficienti a ricevere e convogliare le acque piovane.

Per tutti gli immobili ricadenti in zona A e B0, come definite dal P.R.G.C., nonché per tutti gli edifici catalogati con la variante al Piano n. 147, le sostituzioni o nuove installazioni di inferriate, e/o sistemi di oscurazione delle finestre ancorché non direttamente prospicienti aree pubbliche, la sostituzione o l'installazione di cancellate, la sostituzione o la realizzazione di canne fumarie e torrette da camino, la sostituzione o la collocazione di grondaie e pluviali, la sostituzione di bussole e/o verande, ancorché ricadenti in attività libera, ove differenti in ordine a tipologia, materiali, tinte e disegno rispetto agli elementi originari sostituiti, dovranno essere concordate con il Servizio Edilizia Privata che potrà chiedere il parere della Commissione edilizia.

ART. 44 - AZIONI A TUTELA DEL DECORO DEGLI IMMOBILI

Il Dirigente preposto impone ai proprietari degli immobili l'esecuzione e/o la rimozione di opere o di manufatti, al fine di preservare il decoro degli edifici e degli spazi scoperti. In tali casi, previo parere della Commissione edilizia, indica le modalità della loro esecuzione, fissa il termine di inizio e di ultimazione degli interventi, riservandosi in caso di inerzia dei privati la facoltà di attivare azioni sostitutive il cui onere è posto a carico degli inadempienti.

ART. 44 BIS VIGILANZA E SANZIONI

Ai fini di quanto previsto dall'art. 41, comma 2 della L.R. n. 19/2009 gli interessati sono tenuti a depositare gli elaborati opportunamente aggiornati, con il ricalcolo delle superfici imponibili, per la quantificazione del dovuto conguaglio al contributo di costruzione.

Il termine per ottemperare all'ingiunzione di cui all'art. 51, comma 1 della L.R. n. 19/2009 viene stabilito in 60 giorni.

ART. 45 - SICUREZZA E IGIENE NELLE COSTRUZIONI E NELLE AREE SCOPERTE

Quando un edificio o parti di esso minaccino rovina, o si eseguano o siano state eseguite opere strutturali o impiantistiche in difformità dalle norme, nonché in tutti i casi di degrado edilizio e ambientale degli immobili con pregiudizio alla incolumità e alla salute pubblica, ovvero al fine di evitare danni agli edifici vicini e per evitare ulteriori e irreparabili danni a un immobile, il Sindaco ingiunge al proprietario, fissandone i termini, di eseguire le necessarie verifiche tramite tecnici abilitati e/o di eseguire i necessari interventi finalizzati a eliminare l'accertato stato di pericolo o di non conformità alle norme vigenti.

Ogni edificio con le sue adiacenze e ogni spazio libero deve essere mantenuto in ogni sua parte in stato di pulizia.

E' vietato sia all'aperto che in singoli locali l'accumulo di materiali di rifiuto all'interno delle aree private che diano origine alla produzione di odori molesti o che possano costituire attrattiva o rifugio per animali nocivi o randagi.

Qualora un edificio o parti di esso o sua pertinenza o comunque qualunque immobile risulti infestato da ratti o sia oggetto di nidificazione di colombi è fatto obbligo da parte dei proprietari di provvedere alla bonifica mediante derattizzazione, disinfezione e disinfestazione dei luoghi interessati.

In caso di inadempienza agli obblighi di cui ai commi precedenti, il Sindaco attiva le azioni sostitutive il cui onere è posto a carico degli inadempienti.

ART. 45 BIS – ALLOGGI ANTIGIENICI

Un fabbricato o un singolo alloggio all'interno di esso è da considerarsi antigienico quando ricorrano una o più delle seguenti condizioni o carenze igienico sanitarie:

- mancanza di servizi igienici all'interno della singola unità immobiliare;
- presenza di umidità permanente non eliminabile mediante correnti interventi manutentivi o gestionali e dovuta a capillarità o igroscopicità delle murature o comunque degli elementi strutturali costitutivi del fabbricato;
- cattiva difesa dalle intemperie che provochi infiltrazioni o percolazioni di acque meteoriche;
- ogni altra causa di insalubrità che risulti pregiudizievole a giudizio dell'Autorità sanitaria.

Un alloggio dichiarato antigienico e resosi libero non può essere rioccupato se non dopo l'avvenuto risanamento igienico sanitario.

In caso di verifica delle condizioni di antigienicità, il Sindaco, con proprio provvedimento, ingiunge l'esecuzione dei lavori, opere e interventi atti a rimuovere le cause di antigienicità, assegnando un congruo termine, decorso infruttuosamente il quale provvede alla dichiarazione di inagibilità ovvero alla revoca del certificato di agibilità del fabbricato o delle parti di esso o del singolo alloggio.

ART. 46 - QUALITA' EDILIZIA, USO RAZIONALE DELLE RISORSE ENERGETICHE, IDRICHE E DEI MATERIALI

Ai fini della promozione della bioedilizia, della bioarchitettura, nonché per il risparmio energetico si fa riferimento al Regolamento energetico comunale vigente, considerato parte integrante e contestuale del presente Regolamento.

Gli interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche possono essere realizzati anche in deroga agli indici urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi.

Per limitate modifiche volumetriche finalizzate al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico si intendono gli interventi su edifici esistenti, che comportano la realizzazione di maggiore spessore delle murature esterne entro i trentacinque centimetri, siano esse tamponature o muri portanti, o la realizzazione di maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura entro i trentacinque centimetri. Tali interventi, qualora suscettibili di ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei coefficienti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 192/2005, e successive modifiche, non sono computati nel calcolo dei volumi e delle superfici e possono essere realizzati in deroga alle distanze e alle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile.

Sono interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico su nuovi edifici quelli che determinano la realizzazione di:

- a) maggiore spessore delle murature esterne oltre i trenta centimetri, fino a un massimo di ulteriori trenta centimetri, siano esse tamponature o muri portanti;
- b) maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura oltre i trenta centimetri, fino ad un massimo di ulteriori trenta centimetri;
- c) serre solari, funzionalmente collegate all'edificio principale, che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate;
- d) volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate nei mesi estivi.

Gli interventi di cui sopra possono essere realizzati, entro i limiti ivi previsti, anche in deroga alle distanze minime e alle altezze massime previste dai regolamenti edilizi e dalle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione comunale, qualora comportino una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 192/2005, e successive modifiche, nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile.

Gli interventi di cui sopra non si computano nel calcolo della volumetria e delle superfici, anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione.

Per il recupero degli edifici esistenti resta ferma la salvaguardia di elementi costruttivi e decorativi di pregio storico e artistico, nonché di allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali, che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

Le disposizioni del presente articolo non possono derogare in ogni caso alle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

Nella progettazione edilizia, di norma, si dovrà fare costantemente riferimento alle "Linee Guida per l'Edilizia Sostenibile" edite dall'Amministrazione Comunale.

ART. 46 BIS - REQUISITI ACUSTICI DEGLI EDIFICI – CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 18.6.2007, n. 16, i progetti dei nuovi edifici pubblici e privati, al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, sono corredati dal progetto acustico. Il progetto acustico definisce le caratteristiche costruttive del fabbricato specificando i requisiti delle componenti edilizie, dei materiali e degli impianti tecnologici ai fini del rispetto dei valori limite stabiliti dal D.P.C.M. 5.12.1997.

Il progetto di cui al comma precedente, corredato da una asseverazione del Progettista acustico ove dichiarati che nella progettazione sono stati rispettati norme, indicazioni e limiti di legge, costituisce parte integrante della documentazione tecnica prodotta per il rilascio del permesso di costruire.

I progetti di realizzazione delle opere elencate all'art. 28 della L.R. 18.6.2007, n. 16, sono corredati da una documentazione di impatto acustico redatta da un tecnico competente in acustica ambientale, riconosciuto come tale con Decreto della Direzione Regionale del Servizio Tutela da Inquinamento Atmosferico, Acustico e Ambientale.

Lo svolgimento di attività temporanee e di manifestazioni in luogo pubblico o aperte al pubblico che comportino l'impiego di macchinari o impianti rumorosi, sono soggette a autorizzazione da parte del Comune anche in deroga al superamento dei limiti di rumore stabiliti dal D.P.C.M. 05.12.1997.

Per le manifestazioni di durata superiori a cinque giorni anche non consecutivi, nell'arco di un mese, la richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata da parere favorevole vincolante dell'A.R.P.A. e presentata al Comune almeno cinque giorni prima della data della prevista manifestazione.

Il provvedimento di autorizzazione stabilisce le opportune prescrizioni per limitare l'inquinamento acustico e fissa i limiti temporali giornalieri per l'esercizio dell'attività, stabilendo, se del caso, l'orario notturno oltre il quale il volume della diffusione sonora debba essere attenuato.

Le attività temporanee per cantieri edili ove sia previsto l'utilizzo di macchinari e impianti rumorosi, o comunque attività suscettibili di costituire fonte di rumore debbono essere autorizzate dal comune anche in deroga al superamento dei limiti di rumore stabiliti dal D.P.C.M. 5.12.1997. Il provvedimento di autorizzazione stabilisce le opportune prescrizioni per limitare l'inquinamento acustico e fissa i limiti temporali giornalieri per l'esercizio dell'attività.

Nell'arco temporale in cui non è prevista la deroga, restano comunque validi i limiti di rumore previsti dalla vigente normativa.

ART. 46 TER - CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

Tutti gli impianti di illuminazione esterna pubblica o privata, anche a scopo pubblicitario, sono eseguiti a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico, secondo la classificazione, le indicazioni e le deroghe di cui all'art. 8 della L.R. 18.6.2007, n. 15.

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 18.6.2007, n. 15, gli impianti di illuminazione esterna, anche a scopo pubblicitario, sono soggetti ad autorizzazione del Comune.

Il progetto illuminotecnico relativo agli impianti di cui al comma precedente, con esclusione di quelli elencati al comma 2 dell'art. 6 della L.R. 15/2007, è redatto da una delle figure professionali previste per lo specifico settore, ed è accompagnato da una certificazione del progettista di rispondenza dell'impianto ai requisiti di legge

ART. 46 QUATER - MISURE PER LA PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO DA GAS RADON

Nel caso di costruzione di nuovi immobili è fatto obbligo di adottare le necessarie misure di prevenzione da inquinamento di gas radon.

ART. 46 QUINTES – BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per barriere architettoniche si intendono tutti gli impedimenti materiali che, all'interno degli edifici sia pubblici che privati ovvero negli spazi esterni, limitano o impediscono la mobilità o la corretta fruizione di strutture o servizi alle persone fisicamente svantaggiate. Si suddividono in:

- barriere fisiche;
- barriere urbane;

- barriere di localizzazione.

Le barriere fisiche nell'ambito di edifici sia pubblici che privati sono costituite da elementi edilizi tali da comportare difficoltà di deambulazione per portatori di qualunque tipo di disabilità motoria.

Con barriere urbane si intendono gli elementi infrastrutturali, dotazione di pubblici servizi o elementi di arredo urbano suscettibili di impedire la corretta fruizione da parte di portatori di qualunque disabilità motoria e/o visiva.

Con barriere di localizzazione si considerano tutte le strutture e servizi ad uso pubblico difficili da individuare e/o da raggiungere da una persona disabile.

Fatto salvo quanto già contemplato, prescritto e regolamentato dalla legge 9.1.1989, n. 13 e dai successivi provvedimenti legislativi attuativi, tutti i nuovi percorsi pubblici e privati comuni devono prevedere il codice tattile del sistema Linea di Orientamento Guida e Sicurezza.

Inoltre le nuove scale e rampe comuni, sia pubbliche che private devono prevedere un codice tattile di presegnalazione. Le rampe devono avere una pendenza massima del 5% , fatti salvi casi particolari di documentabile impossibilità, per i quali si può prevedere la pendenza fino ad un massimo dell'8%.

Le scale comuni, sia pubbliche che private, devono avere il piano di riposo intermedio in una scala a più rampe è consigliabile che queste abbiano lo stesso numero di alzate.

Le rampe di raccordo dei percorsi orizzontali devono avere pendenza inferiore al 10%.

L'andamento obliquo rispetto al senso di percorrenza deve avere una pendenza trasversale massima del 2%.

Negli edifici residenziali di nuova costruzione con oltre tre livelli fuori terra ospitanti superfici utili residenziali è fatto obbligo di prevedere l'installazione di un ascensore o di una piattaforma elevatrice. Oltre i due livelli fuori terra ospitanti superfici utili residenziali è fatto obbligo di prevedere gli spazi per l'installazione di un ascensore o di una piattaforma elevatrice.

L'altezza delle soglie non deve superare il centimetro (1 cm); ove non sia possibile la posa in piano, il dislivello fra pavimenti non deve superare la misura di un centimetro e possibilmente deve essere segnalato mediante variazione della rugosità e del colore.

Le unità commerciali in genere di nuova realizzazione aperte al pubblico, dovranno presentare i requisiti della accessibilità , mentre quelle esistenti interessate da un cambio di uso, di norma e salvo dimostrate impossibilità di ordine strutturale, da dimostrare con apposita relazione, dovranno rispettare i requisiti della visitabilità.

I luoghi di ristorazione e le strutture ricettive di nuovo impianto devono prevedere almeno un servizio igienico accessibile ai disabili.

Per i pubblici esercizi l'obbligo di cui al comma precedente sussiste solamente per i locali di superficie superiore a 250 mq.

Tutte le nuove unità immobiliari sede di luogo di lavoro soggette al D.Lgs 81 /2008 e ss.ii.mm. dovranno obbligatoriamente essere dotate di un servizio igienico differenziato per uomini e donne di cui almeno uno normalizzato per l'accesso di disabili. Le unità commerciali o i pubblici esercizi che, occupando il marciapiede antistante la loro attività, interrompono la linea guida naturale per il disabile ipovedente, devono creare un percorso alternativo con codice tattile del sistema Linea di Orientamento Guida e Sicurezza al fine di non interrompere la linea di riferimento guida.



Gli studi professionali di nuova istituzione dei Medici di Medicina Generale e dei Pediatri di libera scelta devono presentare i requisiti di accessibilità, fatte salve le deroghe previste dalle norme di settore, e sempre a condizione che vengano previste le soluzioni alternative di cui al D.P.R. n. 503/1996.

ART. 46 SEXIES - MISURE PER LE INFRASTRUTTURE DI RICARICA DEI VEICOLI

Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatorio per:

- gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello (di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015),
- gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello (di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015);

la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, e relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

CAPO VII - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE E CONSULTA PER L'EDILIZIA E L'URBANISTICA

ART. 47 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Fanno parte della Commissione edilizia:

- in qualità di presidente con diritto di voto il Sindaco o un Assessore delegato;
- il Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco, con diritto di voto, che può farsi rappresentare da un suo delegato;
- un componente designato dalla Consulta regionale delle associazioni di disabili di cui all'art. 13 bis L.R. n. 41/96 con diritto di voto;
- quali membri con diritto di voto sei esperti in ingegneria, architettura, urbanistica, storia dell'arte, arti figurative, tecnologia costruttiva e dei materiali e in generale in materia edilizia anche secondo i principi espressi nell'art. 46.

La Commissione è integrata nei casi previsti dalla legge e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C., dai seguenti membri esperti con diritto di voto:

- esperto agronomo o forestale
- esperto geologo.

Fanno parte della Commissione, senza diritto di voto, il segretario verbalizzante e il relatore designati dal Dirigente.

Ai lavori della Commissione assiste il Dirigente del Servizio Edilizia Privata senza diritto di voto con funzioni consultive tecnico amministrative.

ART. 48 - NOMINA, DECADENZA, INCOMPATIBILITA' DEI COMMISSARI

I commissari sono nominati dal Sindaco e durano in carica sino alle elezioni di rinnovo del Consiglio Comunale, mantenendo peraltro l'incarico sino alla loro sostituzione.

Su richiesta del Sindaco almeno quattro dei membri sono scelti e nominati sulla base di rose di cinque nominativi proposti motivatamente dagli organismi professionali della progettazione nonché dall'Associazione degli urbanisti e dall'Ordine dei geologi.

I restanti membri sono nominati secondo criteri predeterminati dalla Giunta Comunale a seguito del suo insediamento.

Nel caso in cui gli organismi professionali non esprimano proposte, entro il termine fissato, il Sindaco procede alla nomina in base ai criteri di cui al comma precedente.

I Commissari decadono dall'ufficio quando siano stati assenti senza giustificazione per tre sedute consecutive. In caso di loro cessazione o decadenza il Sindaco provvede, su richiesta del Dirigente, alla loro sostituzione secondo le modalità sopra precisate; i commissari sostituenti restano in carica fino al compimento del mandato dei commissari sostituiti.

Sono incompatibili con l'appartenenza alla Commissione edilizia quali membri esperti:

- a) i consiglieri comunali, i componenti della Giunta comunale, i dipendenti del Comune e di enti, aziende o società da esso a ogni titolo dipendenti o collegate;

b) i rappresentanti o i dipendenti di organi o enti ai quali la legge demanda di esprimere pareri o svolgere controlli e vigilanza sugli interventi edilizi e ambientali per i quali sia previsto il parere della Commissione stessa.

I membri della Commissione edilizia non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o alla cui esecuzione siano in qualsiasi modo interessati, loro stessi in prima persona o per parentela fino al secondo grado, a pena d'invalidità dei pareri espressi.

Qualora emerga il caso di violazione della suddetta norma, il componente della Commissione edilizia responsabile decade immediatamente dalla carica ed è deferito all'organismo professionale di appartenenza.

ART. 49 - PARERI DELLA COMMISSIONE

La Commissione esprime il proprio parere sulle opere edilizie di cui all'art. 19 della L.R. n. 19/2009 fatte salve le determinazioni assunte dal Consiglio comunale in merito alla necessità di tale organo per la realizzazione dei fini istituzionali dell'Amministrazione comunale.

La Commissione esprime il proprio parere anche per tutti gli interventi di restauro, risanamento conservativo, conservazione tipologica e ristrutturazione, nonché sugli interventi di cui agli artt. 35, 40 e 43, interessanti immobili ricadenti all'interno della zona omogenea A e B0, come definite dal P.R.G.C., nonché per tutti gli edifici catalogati con la variante al Piano n. 147, del P.R.G.C., e comunque per tutti gli interventi non altrimenti classificati, la cui peculiare caratteristica induca l'Amministrazione ad avvalersi della sua consulenza.

La Commissione edilizia esprime il proprio parere obbligatorio ma non vincolante, esclusivamente sugli aspetti formali, compositivi e architettonici delle opere edilizie in rapporto al loro armonico inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico e in merito alle scelte qualitative operate e all'impatto complessivo dell'intervento sulla base dei criteri generali di valutazione delle opere edilizie di cui all'art. 53. In conformità ai suddetti criteri la Commissione edilizia può, all'atto del suo insediamento, provvedere a dotarsi di propri criteri particolari di valutazione.

Per gli immobili o comunque per tutti gli interventi ricadenti all'interno della perimetrazione delle zone omogenee A o B0, come definite dal P.R.G.C., nonché per tutti gli edifici catalogati con la variante al Piano n. 147, ai fini di una tutela rinforzata di parti della città particolarmente sensibili e vulnerabili dal punto di vista ambientale, paesaggistico, storico e artistico, il parere negativo espresso dalla Commissione Edilizia nei modi, nelle forme e finalità di cui ai commi precedenti, può costituire elemento di valutazione per la reiezione della richiesta di titolo abilitativo edilizio anche in assenza di altre violazioni di carattere normativo e/o regolamentare.

In tal caso la comunicazione al richiedente del parere della Commissione, da parte del Dirigente, ha i medesimi effetti procedurali del provvedimento di diniego.

Su richiesta del Dirigente del Servizio preposto, la Commissione edilizia può essere chiamata a esprimere il proprio parere su altre questioni concernenti la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente urbano e naturale o comunque su ogni altro tema su cui l'Amministrazione ritenga utile la sua consultazione.

La Commissione ha facoltà di proporre modifiche ai progetti che siano ritenute opportune sotto il profilo estetico compositivo solamente qualora non comportino rilevanti modificazioni del progetto.

Nel caso le modifiche richieste assumano il carattere di prescrizioni, queste verranno fatte proprie dal responsabile del procedimento nella formulazione della proposta di cui al penultimo comma dell'art. 13 del presente Regolamento.

Nel caso in cui le modifiche richieste siano condizionanti al fine dell'efficacia del parere favorevole, gli elaborati di recepimento comportano un nuovo esame da parte della Commissione stessa, e vengono inseriti all'ordine del giorno della prima riunione utile della Commissione Edilizia dal responsabile del procedimento. Il procedimento riprende a decorrere dalla data di presentazione dei nuovi elaborati.

Ai soggetti richiedenti il titolo abilitativo edilizio e/o ai progettisti è data facoltà di richiedere l'audizione in Commissione edilizia anche preventivamente rispetto alla presentazione del progetto, al fine di acquisire la completa conoscenza degli elementi di giudizio sul progetto.

ART. 50 - DELEGA DI FUNZIONI

La Commissione edilizia può delegare proprie attribuzioni alla Sottocommissione edilizia in merito a:

- 1) progetti di opere edilizie di limitata entità;
- 2) varianti non sostanziali ai progetti di opere edilizie.

La Commissione Edilizia all'atto del suo insediamento o anche successivamente, definisce i limiti della delega di cui ai precedenti punti 1) e 2).

ART. 51 - COMPOSIZIONE DELLA SOTTOCOMMISSIONE

Compongono la Sottocommissione edilizia:

in qualità di presidente con diritto di voto:

- · Il Sindaco o un Assessore delegato Quali membri con diritto di voto
- · Due membri della Commissione a rotazione

La Sottocommissione è integrata nei casi previsti dalla legge e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C., dai seguenti membri esperti con diritto di voto:

- · Esperto agronomo o forestale
- · Esperto geologo.

ART. 52 - CONVOCAZIONE, NUMERO LEGALE, ASTENSIONE

La Commissione e la Sottocommissione sono convocate dal Presidente.

Per la validità delle sedute è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti.

Le decisioni sono adottate a maggioranza dei presenti. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente.

I verbali delle sedute, sono sottoscritti dal Presidente e dal segretario verbalizzante.

I componenti della Commissione o Sottocommissione debbono assentarsi durante la discussione e la votazione su oggetti a cui siano comunque interessati.

ART. 53 - CRITERI ARCHITETTONICI COMPOSITIVI DA ADOTTARSI PER L'ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE

Le progettazioni edilizie dovranno uniformarsi ai "Criteri architettonici per la valutazione delle opere edilizie" approvati con deliberazione della Giunta Comunale 30.03.2004, n. 189. Eventuali discostamenti progettuali saranno ammessi, previo parere della Commissione edilizia, solo ove venga verificato il corretto inserimento architettonico e compositivo rispetto al tessuto edilizio e ambientale circostante.

Nelle zone A del P.R.G.C., fermo restando quanto stabilito nel comma precedente, sono comunque di norma da osservarsi i criteri generali di carattere architettonico di seguito riportati:

SOTTOZONE A1 E A2

COPERTURA:

a capanna o a padiglione con pendenza compresa tra il 40% e il 45%, comunque corrispondente a quella degli edifici vicini; direzione del colmo parallelo alla fronte principale; manto di copertura in coppi laterizi; eventuali finestre sul tetto saranno disposte secondo la pendenza dello stesso. Fermo restando quanto prescritto in proposito all'art. 4, i pannelli solari dovranno essere collocati in aderenza alla copertura, con serbatoi di accumulo interni, o esterni ma idoneamente integrati o occultati.

SPORTO DEL TETTO:

in struttura lignea e sottomanto in tavelle laterizie a vista, ovvero cornice in muratura a semplice modanatura o tavolato con barbacani in legno.

PROPORZIONE DELLE APERTURE:

finestre: larghezza max: m. 0.90

rapporto altezza/larghezza:

1.0: - 1.70 per i piani terreni

1.30 : - 1.70 per i piani intermedi

0.70 : - 1.00 per le soffitte

Vetrine: larghezza max: m. 1.53

altezza max: m. 1.53

porte esterne: larghezza max m. 1.20

portoni carrai: larghezza max m. 2.80

PORTICI:

larghezza minima misurata all'interno del portico m. 1.20;

Pilastrini: sezione minima cm. 50 x 50, realizzati in masselli di pietra o rivestiti in lastre di pietra dello spessore minimo di cm. 5.

FINITURA MURATURE:

intonaco tinteggiato a fresco, colorato in pasta, rasato a grassello di calce o a marmorino; pietrame a faccia vista.

Gamma di colori: dal bianco alle terre naturali; sono esclusi i prodotti a base sintetica e in particolare i rivestimenti del tipo "graffiato".

FINITURA APERTURE:

cornice continua in masselli di pietra della larghezza minima di cm. 15 e sporgente al massimo cm. 2 dal filo del muro finito;

cornice continua realizzata con intonaco liscio di uguali caratteristiche di larghezza e sporgenza, limitatamente ai piani superiori al piano terreno;

cornice continua segnata da semplice incisione nella malta fresca;

le cornici a intonaco avranno colorazione distinta dalla superficie muraria;

portoni carrai con stipiti in massello di pietra per un'altezza minima di cm. 60.

SERRAMENTI:

Ante di porte e imposte di finestre: in legno, cieche, costruite secondo le tecniche tradizionali:

- a doppio strato di doghe incrociate;

- a telaio e doghe;

- a telaio e specchi;

larghezza minima delle doghe cm. 15.

Portoni carrai: gli stessi materiali di cui sopra, oppure cancelli in ferro a semplice disegno.

Finestre vetrate e vetrine: in legno o in ferro-finestra.

INFERRIATE, RINGHIERE METALLICHE:

affini ai tipi tradizionali più lineari.

BALCONI, BALLATOI: se di nuova costruzione, ammessi unicamente sulle fronti non prospicienti spazi pubblici; parapetti in legno o ferro affini ai tipi tradizionali più lineari.

COMIGNOLI: affini ai tipi tradizionali più lineari.

GRONDAIE: canali a sezione semicircolare; discendenti a sezione circolare.

MURI DI CINTA: altezza compresa fra m. 1.80 e m. 2.20; copertura realizzata con rastrematura e corso longitudinale di coppi, ovvero con masselli di pietra dello spessore minimo di cm. 10; (per le finiture vedi punto FINITURA MURATURE).

L'eventuale copertura degli accessi sarà realizzata con tettuccio coperto in coppi (per le caratteristiche vedi punto SPORTELLO DEL TETTO); in corrispondenza degli accessi il muro potrà avere altezza superiore a m. 2.20.

Se gli accessi vengono realizzati con interruzione totale del muro, si dovrà dare una conveniente sistemazione architettonica alle testate.

TRATTAMENTI PROTETTIVI E DECORATIVI:

elementi in pietra: non potranno venire trattati con verniciature o con tinteggiature; eventuali trattamenti conservativi a impregnazione dovranno assicurare la conservazione dell'aspetto naturale del materiale.

Serramenti, parapetti in legno: saranno trattati con prodotti protettivi impregnanti o con vernici coprenti, escludendo le vernici trasparenti formanti pellicola (tipo flatting); i colori saranno compresi nelle gamme dei bruni e dei verdi.

Orditura lignea dello sporto del tetto: sarà trattata con prodotti protettivi impregnanti trasparenti o colorati in bruno.

Elementi in ferro: saranno trattati con prodotti protettivi di colore nero, grigio scuro o bruno scuro.

SOTTOZONE A3 E A4

In tutti gli interventi nelle sottozone A3 e A4, sono ammesse composizioni architettoniche originali a condizione che le stesse non contrastino con il tessuto edilizio in cui sono inseriti.

Sono raccomandati materiali per la finitura di facciata di tipo tradizionale.

TECNOLOGIE D'INTERVENTO



Nelle sottozone A1, A2, A3 e A4 è ammesso negli interventi di restauro, ristrutturazione, ecc. l'uso di tutte le tecnologie moderne in termini strutturali quali i solai in laterocemento, il cemento armato, la carpenteria metallica, ecc..

Gli ascensori e i montacarichi dovranno essere del tipo oleodinamico.

ALTRI FABBRICATI DI PREGIO

Nel caso di fabbricati non classificabili nella categoria dell'architettura minore tradizionale che caratterizza prevalentemente gli spazi urbani della città ma architettonicamente qualificati di interesse storico-tipologico anche edificati nel secolo XX, gli interventi dovranno essere adeguati e coerenti, in termini di restauro, con la composizione degli elementi architettonici che li qualificano.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Al fine di assicurare la conservazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio (ivi compresi gli eventuali manufatti esterni) dovrà essere posta particolare attenzione, nella formulazione delle proposte progettuali di ciascun intervento, agli elementi di seguito elencati:

ELEMENTI DA CONSERVARE

- l'impianto tipologico – strutturale;
- la posizione, forma e dimensione delle aperture;
- la forma e pendenza del tetto;
- i materiali di copertura;
- gli elementi architettonici in pietra lavorata;
- gli sporti di linda in struttura lignea (sporti di gronda);
- le strutture ad arco o a volta;
- le modanature a stucco (marcapiani, cornici, cornicioni, stucchi decorativi, ecc.);
- i comignoli, gli abbaini, le altane;
- gli intonaci di particolare significato architettonico;
- i serramenti e le altre opere in legno di particolare pregio o significato architettonico;
- le decorazioni pittoriche o plastiche;
- i caminetti, i focolari;
- le opere in ferro lavorato (inferriate, ringhiere, ecc.);
- i pavimenti di particolare pregio o significato architettonico (in pietra, mattoni, terrazzo, legno intarsiato, ecc.);
- le travature in legno dei solai a vista;
- gli elementi architettonici che venissero a rivelarsi nel corso del rilievo o dei lavori.

La conservazione consiste anche nell'eventuale sostituzione con elementi di uguali caratteristiche di quelli in condizione di degrado tale da risultare irrecuperabili.

ELEMENTI DA RIPRISTINARE O MODIFICARE

Nell'analisi dello stato di fatto, da effettuare in sede di rilievo e di analisi dello stato di fatto riferiti agli aspetti architettonici, storici e ambientali, dovrà essere posta particolare attenzione ai seguenti elementi alterati da ripristinare o elementi incompatibili da modificare:

- aperture alterate per posizione, forma, dimensione o finitura del contorno, nuove aperture;
- aperture, porticati e logge tamponati con muratura;
- coperture a terrazza piana;

- coperture a tetto con pendenza alterata;
- materiali di copertura;
- sporti di gronda in struttura cementizia o comunque intonacate;
- intonacatura di muri originariamente a faccia-vista, reintonacature, rivestimenti e pitture eseguite con materiali o colori impropri (rivestimenti plastici, in marmo, ceramica, pitture plastiche, ecc.); recinzioni e parapetti impropri (ringhiere con reti metalliche, grigliate, zoccoli e pilastrini in muratura);
- serramenti impropri (persiane avvolgibili, serramenti in metallo);
- ballatoi e balconi in calcestruzzo,
- grondaie a sezione poligonale.

In presenza, ai piani terreni, di ampie aperture commerciali, qualora non sia realizzabile il ripristino allo stato originario, o in presenza di pareti cieche o con disposizione irrazionale delle aperture, determinate da ripetute successive modificazioni tali da rendere impossibile la ricostruzione dell'assetto originario, ci si atterrà per le modifiche, ai criteri di cui al presente articolo.

ELEMENTI DA ELIMINARE

Corpi aggiunti, sopraelevazioni, superfetazioni, tettoie, strutture a sbalzo incompatibili con l'organismo edilizio.

Nel caso le suddette strutture costituiscano elementi irrinunciabili per la funzionalità dell'organismo edilizio, potrà essere eccezionalmente ammessa la loro permanenza, a condizione che possano integrarsi formalmente – con opportune modifiche – all'organismo principale.

ELEMENTI DA INTEGRARE

Elementi architettonici in tutto o in parte scomparsi, di cui esistano sicure tracce (in genere elementi lignei quali ballatoi, coperture, ecc.).

Sono inoltre da considerarsi cogenti le indicazioni contenute nelle schede di cui alla "Catalogazione delle opere di architettura dal periodo eclettico – storicista ai giorni nostri e del patrimonio edilizio rurale spontaneo" approvata con la variante n. 147 al vigente Piano Regolatore Generale Comunale.

Il discostamento da quanto previsto dal presente articolo è ammesso solamente in presenza di motivato parere della Commissione edilizia.

ART. 54 - CONSULTA PER L'EDILIZIA E L'URBANISTICA

Al fine di promuovere fra l'Amministrazione comunale e gli operatori del settore dell'edilizia una effettiva collaborazione finalizzata a garantire la qualità in materia di opere e lavori edili da eseguirsi a cura di soggetti privati e pubblici, nonché per perseguire un modello urbano condiviso a cui tendere mediante l'accettazione di regole e l'osservanza di comportamenti virtuosi, è istituita presso l'Amministrazione comunale la Consulta per l'edilizia e l'urbanistica nel seguito denominata "Consulta".

La Consulta è un organo tecnico che opera con indipendenza di giudizio e valutazione. È presieduta dal Sindaco o da un Assessore delegato ed è costituita da dirigenti di settori-servizi dell'Amministrazione comunale preposti alla materia trattata, da rappresentanti degli organismi professionali, dell'imprenditoria edile e da operatori culturali, economici e sociali del settore individuati come di seguito:

- Il Dirigente del Servizio competente sull'argomento in discussione;

- Un rappresentante dei Collegi ed Ordini professionali (Ingegneri, Architetti, Geologi, Geometri, Periti edili, Dottori agronomi e forestali) designato dalla Commissione Interprofessionale dei Collegi ed Ordini professionali della Provincia di Udine;
- Un rappresentante dell' Ordine degli Avvocati del Foro di Udine;
- Un rappresentante di Confindustria;
- Un rappresentante di delle associazioni ambientaliste.

Nel caso di espressione di parere a votazione, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

La Giunta Comunale, a seguito del suo insediamento, definisce il ruolo e l'attività che essa dovrà svolgere durante il mandato amministrativo.

I soggetti individuati dalla Giunta propongono motivatamente la propria rappresentanza tecnica in seno alla Consulta.

La Consulta viene costituita con deliberazione giuntale.

Oltre ai membri effettivi componenti la Consulta, potranno essere individuati altri soggetti tra quelli indicati al secondo comma, o altri qualificati organismi, che a giudizio dell'Amministrazione verranno consultati in casi di particolare rilevanza o caratterizzati da peculiari aspetti.

I membri della Consulta restano in carica per la durata del mandato amministrativo della Giunta.

Non sussiste incompatibilità fra la nomina a membro della Commissione edilizia e la nomina a membro della Consulta.

La Consulta è convocata dal Presidente, con 7 giorni di preavviso, notificando ai membri l'ordine del giorno.

Dei lavori della seduta della Consulta viene redatto verbale da trasmettersi all'Amministrazione comunale, ai gruppi consiliari e alle categorie rappresentate nella Consulta stessa.

Compiti della Consulta sono:

- a) definire in accordo con l'Amministrazione comunale atti di indirizzo finalizzati alla qualità edilizia e urbanistica in tutti i suoi molteplici aspetti;
- b) supportare mediante l'espressione di pareri e consulenze l'attività normativa dell'Amministrazione comunale in materia edilizia e urbanistica;
- c) segnalare le situazioni di criticità e di disagio che si riscontrano nell'ambito dell'attività edilizia e urbanistica e proporre possibili rimedi e soluzioni;

Gli atti della consulta possono essere recepiti con atti ufficiali dall'Amministrazione comunale

ART. 54 BIS – COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

Le attribuzioni, composizione e funzionamento della Commissione locale per il paesaggio per il Comune di Udine, istituita ai sensi dell'art. 59 della L.R. n. 5/2007 e successive modificazioni e integrazioni, vengono regolamentati dal D.P.Reg. n. 142/Pres. del 10.7.2012.

ART. 55 - ATTRIBUZIONI DEL DIRIGENTE

Il Dirigente con propria determinazione stabilisce:

- 1) l'elenco esaustivo della documentazione tecnico amministrativa da allegare, in base alla normativa vigente, alle domande di permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività e alle domande del certificato di agibilità nonché per ogni altro procedimento connesso.
- 2) la specificazione della documentazione tecnica amministrativa di cui al punto precedente, da allegare alle domande di permesso di costruire e di denuncia di inizio attività in rapporto alla tipologia di intervento.
- 3) la specificazione, per ogni tipo di documento, del termine di cui all'art. 8 entro il quale la documentazione integrativa deve essere presentata
- 4) la modulistica da adottarsi nei procedimenti di cui al punto 1).

Il Dirigente ha l'obbligo di mantenere aggiornata la determinazione di cui al presente articolo.

CAPO VIII - IL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – VALUTAZIONE PREVENTIVA

ART. 56 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – VALUTAZIONE PREVENTIVA

Il certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato nel rispetto delle disposizioni di legge statali o regionali cui l'istanza per l'ottenimento del certificato stesso fa riferimento.

Chiunque ha diritto a ottenere il rilascio del certificato.

La richiesta di certificato di destinazione urbanistica deve essere preferibilmente redatta su moduli forniti dal Comune e accompagnata da un estratto aggiornato della mappa catastale (autentico, autenticato o autocertificato).

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta.

Il certificato di destinazione urbanistica ha validità di un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano variazioni agli strumenti urbanistici vigenti; in tal caso é compito dell'Amministrazione Comunale comunicare tale variazione relativamente ai certificati ancora validi.

Nel caso in cui vengano contestualmente richiesti sia il certificato di destinazione urbanistica che la valutazione preventiva di cui all'art. 34 L.R. n. 19/2009, l'U.Org. Gestione Urbanistica rilascerà il certificato contenente l'indicazione della disciplina urbanistica di cui al comma 1 del richiamato art. 34 entro 15 giorni, dando comunicazione al richiedente e per conoscenza al Servizio Edilizia Privata che rilascerà la valutazione preventiva entro l'ulteriore termine di 30 giorni.

ART. 57 - VALUTAZIONE PREVENTIVA

La valutazione preventiva di cui all'art. 34 L.R. n. 19/2009 e ss. mm., sull'ammissibilità dell'intervento o sulla residua potenzialità edificatoria per singola area di proprietà, anche con riferimento a eventuali vincoli di pertinenza urbanistica, corredata di idonea documentazione identificativa dell'immobile o dei beni da considerare e sottoscritta da un tecnico abilitato alla progettazione, è rilasciata entro il termine di 30 (trenta) giorni.

CAPO IX – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

ART. 58 - SCHEDE NORMA: CONTENUTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il PRGC individua i principali ambiti territoriali che, per localizzazione, dimensione e caratteri dell'intorno urbano, permettono di completare e ricucire la città costruita e di migliorare il sistema delle attrezzature collettive.

Tali ambiti sono regolamentati con lo strumento delle Schede Norma, raccolte nell'Appendice n. 3 delle Norme di Attuazione: le Schede contengono disposizioni su destinazioni d'uso, parametri urbanistici ed edilizi, indicazioni relative ai rapporti con il contesto (accessi, percorsi, ecc.), agli elementi strutturanti il disegno interno (allineamenti, localizzazione delle funzioni, ecc.), ai tipi di intervento ammessi sul patrimonio edilizio esistente, a eventuali suddivisioni in sub-ambiti.

Le Schede Norma si attuano mediante la predisposizione di:

- a) un Piano Attuativo Comunale (PAC), nel rispetto della normativa sovraordinata e del presente Regolamento, esteso all'intero ambito individuato dal PRGC ovvero ai singoli subambiti eventualmente previsti dalla relativa Scheda Norma;
- b) un progetto subordinato a Permesso di costruire, generalmente assoggettato alla sottoscrizione di una convenzione finalizzata alla cessione di aree ed esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria;
- c) un Progetto generale unitario o Progetto di utilizzazione, secondo le indicazioni del successivo art. 61.

La progettazione urbanistica ed edilizia deve essere conforme alle disposizioni delle Schede Norma, rispettandone il carattere indicativo o prescrittivo.

ART. 59 - STANDARD URBANISTICI E ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria andranno dimensionate in base ai parametri fissati nelle Norme di Attuazione del PRGC ovvero, laddove presenti, in base alle indicazioni quantitative e localizzative contenute nella Scheda Norma di riferimento.

Le quantità afferenti alle urbanizzazioni primarie sono realizzate a cura e carico dei proponenti e cedute in proprietà al Comune a costruzione ultimata e collaudo effettuato.

L'atto formale di cessione gratuita al Comune delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire prima del certificato di agibilità dei singoli fabbricati per i quali esse siano indispensabili.

Le dotazioni afferenti alle urbanizzazioni secondarie sono realizzate a cura e carico dei proponenti. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi pubblici da utilizzare per le opere di urbanizzazione secondaria, ovvero sia ravvisata l'opportunità di differire nel tempo la loro realizzazione o una loro diversa localizzazione in relazione ai programmi dell'Amministrazione per la realizzazione di opere pubbliche, i proprietari dovranno versare al Comune il corrispettivo del costo di acquisizione delle aree.

Nel caso in cui i proponenti si impegnino a cedere una quantità di aree per opere di urbanizzazione secondaria eccedente quella prescritta dalle norme urbanistiche o dalla Scheda norma riferita all'ambito oggetto dell'intervento, ovvero in caso di necessità di allacciare la zona a pubblici servizi, il valore (stimato in base a computo metrico estimativo) delle aree eccedenti o delle opere di allacciamento potrà essere scomputato dall'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Nella cessione di aree al Comune non sono consentite compensazioni tra aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, fatti salvi i casi in cui la particolare situazione delle aree immediatamente adiacenti, con riferimento alle dotazioni, non garantisca il rispetto degli standards a favore del comparto lottizzato e purché la compensazione sia determinata da particolari motivi di pubblico interesse.

Possono, viceversa, essere consentite compensazioni tra le aree destinate all'urbanizzazione secondaria, purché queste compensazioni consentano la formazione di aree organiche, funzionalmente idonee a soddisfare, avendo riguardo delle preesistenze o delle previsioni in aree contigue, le esigenze sia dell'ambito oggetto dell'intervento che delle aree adiacenti.

ART. 60 - PIANI ATTUATIVI COMUNALI DI INIZIATIVA PRIVATA (PAC)

60.1 – Contenuti

Il PAC deve prevedere i seguenti contenuti:

1. la delimitazione delle aree interessate dal Piano;
2. la determinazione della destinazione d'uso delle singole aree e degli immobili compresi nel PAC, con l'individuazione dei lotti edificabili, costituenti unità minime di intervento, delle aree relative all'urbanizzazione primaria e secondaria, come definite dalle Schede Norma e dalle Norme di Attuazione del PRGC;
3. gli schemi indicativi delle reti tecnologiche e delle opere di urbanizzazione primaria;
4. l'indicazione delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria;
5. la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi con le relative indicazioni planovolumetriche, precisando gli elementi vincolanti e quelli meramente esemplificativi;
6. le quantità edilizie ammesse e la specificazione degli indici consentiti e/o obbligatori;
7. la definizione degli elementi che si propone di modificare, nel caso in cui il progetto di PAC costituisca variante non sostanziale al PRGC;
8. una relazione contenente la valutazione degli aspetti paesaggistici del PAC, nei casi in cui esso comprenda beni e località sottoposti a tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, redatta sulla base dei criteri previsti dal D.P.C.M. 12 dicembre 2005 e s.m.i. per quanto compatibili, proporzionalmente al dettaglio stabilito dalla scala di rappresentazione del PAC;
9. il programma concernente le fasi ed i tempi di attuazione degli interventi di urbanizzazione previsti e una stima dei costi necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria (se previste), redatta sulla base del "Prezziario comunale" e/o Regionale vigente, considerando inoltre i costi della progettazione e gli oneri fiscali.

Nel caso in cui al PAC di iniziativa privata venga attribuito valore di titolo abilitativo edilizio ai sensi dell'art. 25, comma 5, della L. R. n. 5/2007, il Piano deve contenere l'indicazione di tutti i pareri, autorizzazioni ed i nulla osta ottenuti e per i quali è subordinato il rilascio del titolo abilitativo. Al Piano sono inoltre allegati tutti gli elaborati progettuali previsti dal Regolamento edilizio comunale relativamente al titolo abilitativo richiesto. I contenuti dei progetti di PAC devono essere coerenti con gli indirizzi, gli obiettivi e le normative dettati dalle politiche comunali di sostenibilità ambientale e dagli strumenti comunali di settore (es. Piano di Azione per l'Energia Sostenibile, Regolamento Energetico, Patto dei Sindaci, ecc...).

La verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) viene effettuata per i piani urbanistici attuativi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, alla luce della valutazione dell'autorità competente, secondo le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e tenuto conto del livello di sensibilità ambientale delle aree oggetto di intervento.

L'iter di approvazione dei PAC è regolamentato dalla normativa urbanistica regionale.

60.2 - Contenuti della convenzione

La convenzione deve contenere:

1. l'impegno da parte dei proponenti il PAC a realizzare gli interventi di urbanizzazione previsti dal PAC stesso, specificando nel dettaglio tali opere e il loro costo;
2. la cessione gratuita, entro i termini in essa stabiliti, sia delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, che di quelle necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (qualora previste all'interno del PAC), nei limiti di cui al successivo capoverso;
3. l'assunzione, a carico dei proponenti, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative al PAC o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona a pubblici servizi;
4. il termine, non superiore a 10 anni e comunque non oltre il termine di validità del PAC, entro il quale devono essere ultimate le opere di urbanizzazione e adempiuti gli obblighi imposti alla ditta proprietaria; può essere consentita l'attuazione del PAC per stralci funzionali, subordinando il rilascio dei permessi di costruire alla realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti allo stralcio medesimo;
5. i termini e le modalità di pagamento delle somme dovute e le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla stipula della convenzione;
6. il pagamento delle eventuali spese degli avvisi di pubblicazione previsti dalla procedura di adozione/approvazione, nonché il rimborso delle spese di progettazione nel caso in cui il PAC sia stato compilato d'ufficio;
7. l'obbligo da parte dei proponenti il PAC di rendere esplicitamente edotti gli eventuali acquirenti delle aree incluse nel PAC stesso, degli oneri e delle obbligazioni tutte derivanti dalla convenzione, precisando che gli acquirenti sono chiamati a rispondere in solido verso il Comune della risoluzione di tali oneri;
8. l'assunzione a opera dei proponenti il piano dell'obbligo di trascrizione della convenzione presso le conservatorie dei registri immobiliari, nonché dei relativi costi.

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria (della componente riferita alle opere) e delle caratteristiche tecnico costruttive delle opere di urbanizzazione primaria poste a carico dei privati, si farà riferimento ai parametri, criteri ed indicazioni che l'Amministrazione Comunale fisserà periodicamente.

A garanzia della precisa e tempestiva osservanza delle obbligazioni assunte, i proponenti il PAC devono rilasciare, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, idonea cauzione mediante fidejussione bancaria o assicurativa, con espressa esclusione del beneficio di cui all'art. 1944, 2° comma, del Codice Civile, per un importo pari alla spesa preventivata.

Tale cauzione dovrà essere integrata nel caso in cui vi sia una notevole variazione della moneta, sulla base del tasso annuo di svalutazione.

Resta in facoltà del Comune di provvedere direttamente, previa diffida, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del lottizzante inadempiente e a spese del medesimo.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla convenzione sono a totale carico delle ditte proponenti il PAC.

ART. 61 - PROGETTO GENERALE UNITARIO, PROGETTO DI UTILIZZAZIONE, PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Le Schede norma prevedono la trasformazione di alcuni ambiti mediante un titolo abilitativo subordinato alla preliminare presentazione ed approvazione di un **“Progetto generale unitario”**.

Tale progetto, riferito obbligatoriamente all'intero ambito e sottoscritto da tutti i proprietari, deve localizzare e definire le principali funzioni, gli accessi, gli spazi di sosta, la viabilità pedonale e per i mezzi meccanici; deve dimostrare la funzionalità dell'intervento rispetto alle restanti aree della Scheda Norma e all'intorno urbano; deve indicare: gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e le previsioni di eventuali nuove volumetrie; la loro articolazione planivolumetrica, la sistemazione delle aree di pertinenza, nonché delle aree da destinare a uso pubblico; deve definire, per ogni edificio esistente da mantenere o nuovo previsto, le destinazioni d'uso prescritte, vincolanti per gli interventi edilizi attuativi dello stesso progetto unitario.

Il progetto generale unitario è soggetto all'approvazione della Giunta Comunale.

Il **“Progetto di utilizzazione”** previsto per gli interventi in zona per attrezzature collettive pubbliche e di uso pubblico di interesse regionale e/o comprensoriale (zona P) e in zona per attrezzature collettive pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano e di quartiere (zona S), ha finalità e caratteri analoghi al progetto generale unitario e ne condivide la procedura di approvazione da parte della Giunta Comunale.

Il **“Permesso di costruire convenzionato”** è la modalità di attuazione prevista dalle Schede Norma che consente l'intervento di trasformazione mediante un titolo abilitativo rilasciato previa stipula e sottoscrizione di una convenzione che disciplina la realizzazione e la cessione gratuita degli interventi infrastrutturali e/o delle aree destinate a uso pubblico specificatamente previste dalle Schede Norma.

ART. 62 - DOCUMENTAZIONE TECNICA E PROCEDURE

62.1) Documentazione tecnica per i Piani attuativi comunali (PAC)

In relazione alle specifiche caratteristiche delle aree interessate dal PAC, il progetto dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

- 1) dichiarazione delle Ditte proprietarie attestante la proprietà dei terreni e degli immobili interessati dal PAC, con relativi certificati catastali o altra documentazione che espliciti la proprietà e la consistenza dei terreni e dei fabbricati interessati;
- 2) estratto autentico di mappa, in corso di validità ed esteso fino a comprendere un tratto di strada pubblica e le particelle confinanti, dei terreni e dei fabbricati interessati dal PAC, con l'indicazione del foglio, dei mappali e delle loro relative superfici;
- 3) rilievo planimetrico e altimetrico dell'area, in scala 1:200 o 1:500, esteso anche alle aree circostanti per una profondità non inferiore di 20 metri dai confini e con l'indicazione dei capisaldi di riferimento, delle opere di urbanizzazione primaria esistenti al contorno, delle eventuali servitù esistenti, di costruzioni, recinzioni, essenze arboree, eventuali beni soggetti a speciali vincoli di legge, ovvero soggetti o da assoggettare a particolari servitù, altri aspetti o elementi che caratterizzano l'ambito di intervento, ecc.;
- 4) documentazione fotografica dell'ambito oggetto di PAC, con allegato schema di individuazione dei convisivi;

- 5) planimetrie, in scala 1:200, degli edifici esistenti, comprendenti le piante di ciascuno dei piani, coperture incluse, le indicazioni delle destinazioni d'uso in atto, nonché i profili e i prospetti degli edifici medesimi, anch'essi in scala 1:200;
- 6) planimetria generale contenente la zonizzazione di progetto, redatta in scala 1:200 o 1:500, nella quale siano evidenziati:
 - le aree pubbliche destinate a opere di urbanizzazione primaria e a eventuali opere di urbanizzazione secondaria;
 - i lotti di nuova edificazione numerati progressivamente, con le relative destinazioni d'uso e i rispettivi indici di edilizi e urbanistici (superficie coperta, indice fondiario, altezze, distacchi, ecc.), e il perimetro di inviluppo massimo di ciascun edificio per singolo lotto;
 - gli edifici o le parti da demolire;
 - gli edifici da ristrutturare;
 - gli edifici, o le loro parti, o altri elementi da sottoporre a speciale regolamentazione (restauro, conservazione, allineamenti obbligatori, fasce di rispetto, elementi architettonici e/o ambientali di particolare pregio, ecc.);
- 7) schemi planovolumetrici, anche a carattere esemplificativo e indicativo, in opportuna scala, degli edifici previsti dal PAC;
- 8) profili regolatori, in opportuna scala, degli edifici prospettanti gli spazi pubblici;
- 9) schemi planimetrici, in scala 1:200 o 1:500, delle opere di urbanizzazione primaria, con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti e dei necessari particolari costruttivi, in opportuna scala, nonché degli spazi da destinarsi alle piazzole per i contenitori dei rifiuti;
- 10) planimetria, redatta in scala 1:200 o 1:500 su base catastale, delle aree da cedere con l'indicazione delle rispettive dimensioni e superfici;
- 11) relazione sulla sufficienza energetica dell'ambito di PAC, con l'eventuale indicazione delle opere necessarie a assicurare l'adeguata dotazione dell'energia elettrica, rispetto all'entità dell'intervento;
- 12) norme tecniche di attuazione del PAC, contenenti, accanto alla tabella degli indici edilizi – urbanistici relativi ai singoli lotti edificabili, le tipologie edilizie e i tipi di intervento proposti, i materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni, nelle recinzioni, nonché nelle opere di sistemazione esterna e in quelle di urbanizzazione, tenendo in particolare evidenza gli indirizzi dettati dal presente Regolamento in tema di promozione della bioedilizia e della bioarchitettura e di perseguimento di obiettivi di risparmio energetico;
- 13) relazione geologica o relativa asseverazione, attestante la conformità degli interventi rispetto alle condizioni geologiche dell'ambito di PAC;
- 14) asseverazione di rispondenza delle previsioni del PAC alle indicazioni e prescrizioni del PRGC, ovvero nel caso in cui il PAC costituisca variante non sostanziale alle previsioni di PRGC, elaborati relativi agli estratti di PRGC per le parti variate;
- 15) asseverazione sui beni culturali sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche;
- 16) in caso di PAC comprendente beni paesaggistici e località sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, relazione contenente la valutazione degli aspetti paesaggistici del piano;
- 17) relazione relativa ai Siti di importanza comunitaria (SIC);
- 18) relazione relativa alla Valutazione ambientale strategica (VAS);

19) Relazione tecnica illustrativa, dalla quale risultino obiettivi, strategie e azioni del progetto di PAC, nonché il cronoprogramma concernente le fasi e i tempi di attuazione degli interventi previsti;

la Relazione dovrà contenere una valutazione energetico - ambientale del PAC, redatta in coerenza con gli obiettivi, gli indirizzi e le normative dettate dagli strumenti comunali di settore (es. Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile, Regolamento Energetico, Patto dei Sindaci, ecc.) e in particolare fornire indicazioni in merito a scelte e prescrizioni in tema di efficienza energetica;

la Relazione dovrà inoltre dimostrare la congruenza tra caratteristiche insediative, dimensionali e qualitative rispetto alla dotazione energetica ed idrica, alla capacità di smaltimento e depurazione dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi presenti nel contesto territoriale circostante, nonché illustrare le soluzioni adottate relativamente agli aspetti della circolazione stradale, del traffico e dell'accessibilità alle aree interessate dagli interventi previsti nel PAC;

nella Relazione dovranno essere illustrati anche i principi di progettazione e di realizzazione delle aree verdi, sia da cedere sia di pertinenza degli insediamenti;

20) La Relazione dei piani attuativi per gli ambiti di Zona omogenea D e H, oltre agli aspetti sopra citati, dovrà inoltre indicare:

- le categorie di attività insediabili e quelle incompatibili;
- gli elementi da realizzare per assicurare la complessiva sufficienza tecnologica ed infrastrutturale dell'ambito rispetto alle nuove previsioni insediative;
- la presenza di eventuali aree o strutture da bonificare preliminarmente alla realizzazione dei nuovi insediamenti;
- le soluzioni progettuali e tecnologiche necessarie a mitigare l'impatto delle fonti di inquinamento (aria, acqua, rumore, ecc.) derivanti dai cicli produttivi;
- gli elementi di contenimento o di superamento delle criticità indotte dal nuovo insediamento in termini di aumento di traffico, in particolare quello pesante, sul territorio circostante;

21) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria (se previste), redatto sulla base del "Prezziario comunale" e/o Regionale vigente, considerando inoltre i costi della progettazione e gli oneri fiscali;

22) file in formato digitale di tutti gli elaborati costituenti il PAC.

La documentazione dei piani attuativi relativi ad ambiti le cui Schede Norma prevedano la possibilità di attuazione per sub-ambiti, dovrà essere integrata con la presentazione di un elaborato tecnico di inquadramento dell'intero ambito soggetto a Scheda Norma, con la localizzazione e articolazione dei lotti edificabili e delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale elaborato dovrà analizzare ed esplicitare le correlazioni del progetto di sub-ambito con il contesto circostante e dimostrare la funzionalità del progetto rispetto alle restanti aree della scheda norma, assicurando una loro successiva autonoma attuazione.

L'Amministrazione comunale, in relazione alle caratteristiche dell'ambito interessato, può chiedere la presentazione di ulteriore documentazione atta a specificare maggiormente la proposta di PAC.

Gli elaborati a corredo delle richieste di PAC dovranno essere firmati dai proprietari e dai tecnici che li hanno redatti nei limiti delle proprie competenze professionali.

62.2) Documentazione tecnica per i Progetti di utilizzazione

Il Progetto di utilizzazione dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

1. elaborato planimetrico, redatto in scala 1:500, in cui siano evidenziati gli elementi indicativi e/o prescrittivi, da considerare poi nel progetto edilizio, riguardanti i rapporti con il contesto (accessibilità, percorsi viabilistici, parcheggi, ecc.) e l'organizzazione interna (allineamenti, tipologie, edifici da conservare e/o da demolire, nuove costruzioni, altezze massime, destinazioni d'uso, ecc.) e rappresentate le aree pubbliche destinate a opere di urbanizzazione;
2. relazione tecnica illustrativa dalla quale risulti il corretto inserimento del progetto nel contesto territoriale circostante e che descriva le finalità del progetto, le destinazioni d'uso ammesse, i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento ed eventuali peculiari indicazioni e prescrizioni.

62.3) Documentazione tecnica per i Progetti generali unitari

Il Progetto generale unitario dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

1. planimetria generale, redatta in scala 1:200 o 1:500, che definisca le aree pubbliche destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed eventuali opere di urbanizzazione secondaria, i lotti di nuova edificazione (con le rispettive destinazioni d'uso, indici di edificabilità e perimetro di inviluppo massimo di ciascun edificio), gli edifici da demolire, ristrutturare o da conservare, gli allineamenti obbligatori, le fasce di rispetto, gli eventuali elementi architettonici e/o ambientali di particolare pregio, ecc.;
2. relazione tecnica illustrativa con la descrizione delle finalità del progetto, delle destinazioni d'uso assentibili, dei parametri urbanistici ed edilizi di riferimento ed eventuali peculiari indicazioni e prescrizioni.

62.4) Documentazione tecnica per i Permessi di costruire convenzionati

Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche relative alle schede norma in cui è previsto il rilascio di un Permesso di costruire convenzionato, la presentazione della domanda del titolo autorizzativo dovrà essere corredata dagli elaborati tecnici elencati dal presente Regolamento per il rilascio dei Permessi di costruire, unitamente ad uno schema di convenzione disciplinante la realizzazione e la cessione gratuita degli interventi infrastrutturali e/o delle aree pubbliche, o destinate ad uso pubblico, previste nelle Schede Norma. Lo schema di convenzione dovrà essere accompagnato da un elaborato planimetrico, redatto in scala 1:200, che individui e descriva le aree da cedere al Comune.

62.5) Documentazione tecnica ulteriore

L'Amministrazione comunale, in relazione alle caratteristiche dell'ambito interessato dalla pianificazione attuativa, può chiedere la presentazione di ulteriore documentazione atta a specificare maggiormente la proposta di PAC, di Progetto generale unitario, di Progetto di utilizzazione e di Permesso di costruire convenzionato.

L'integrazione degli elenchi di elaborati di cui ai punti soprastanti può avvenire con determinazione del Dirigente responsabile in materia senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento; con analogo provvedimento dirigenziale sarà definita la modulistica specifica da utilizzare nei procedimenti autorizzativi e di approvazione degli strumenti attuativi previsti per gli ambiti soggetti a Scheda Norma, nonché l'iter procedurale interno.

ART. 63 - SANZIONI AMMINISTRATIVE

La violazione delle norme del presente Regolamento di cui agli articoli 6, 4° comma; 17, 1° e 3° comma ; 38, 2°, 3° e 4° comma; 39, 1° comma; 41; 42, 1° comma; 43, 2°, 5°, 6° e 7° comma, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di 100 a un massimo di 450 euro. Per tutte le violazioni vi è la possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità previste dalle norme legislative in vigore.

ART. 64 – QUANTIFICAZIONE DELL'AREA DI PERTINENZA DELL'OPERA ABUSIVA

Nei casi di cui all'art. 45, comma 3 della L.R. n. 19/2009 la quantificazione dell' area di pertinenza dell' opera abusiva, da acquisire, è effettuata applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria nella misura più contenuta della zona del territorio comunale in cui l'opera è inserita, o in caso di inedificabilità, di quella in cui sia prevista la realizzazione di costruzioni analoghe.

Qualora le opere eseguite in assenza di permesso di costruire, consistano in interventi effettuati su esistenti opere provviste di titolo abilitativo edilizio o comunque non soggette all'applicazione di sanzioni urbanistiche, accertata l'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, l'amministrazione provvede alla demolizione a spese dei responsabili dell'abuso, prescindendo dall'acquisizione delle aree di cui al comma precedente.

ART. 65 – AGGIORNAMENTO E RINVIO DINAMICO

Le norme del presente Regolamento possono essere aggiornate e modificate, secondo le procedure di legge, ogni qualvolta emergano specifiche necessità.

Il rinvio a leggi, regolamenti e atti comunitari contenuti nel presente Regolamento si intende effettuato al testo vigente dei medesimi e loro eventuali modificazioni od integrazioni.