

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE DI SAN GIOVANNI AL NATISONE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Progettista: **arch. Gianfranco Pascutti**

V.le Ledra 70/a

33100 UDINE

INDICE

CAPO I – REGIME AUTORIZZATIVO

Art. 1	- Oggetto del Regolamento edilizio	pag. 7
Art. 2	- Interventi soggetti a Concessione edilizia	pag. 7
Art. 3	- Interventi soggetti ad autorizzazione edilizia	pag. 7
Art. 4	- Interventi soggetti a Denuncia di inizio attività (D.I.A.)	pag. 8
Art. 5	- Interventi non soggetti ad alcuna forma autorizzativa	pag. 8
Art. 6	- Attività estrattive	pag. 8
Art. 7	- Opere comunali	pag. 8
Art. 8	- Soggetti abilitati a presentare richiesta di concessione....	pag. 9
Art. 9	- Presentazione della denuncia	pag. 9
Art. 10	- Autorizzazione edilizia in precario	pag. 9
Art. 11	- Modalità per il rilascio e per il diniego della concessione edilizia	pag. 9
Art. 12	- Pubblicità della concessione edilizia	pag. 10
Art. 13	- Silenzio – Assenso	pag. 10
Art. 14	- Validità della concessione edilizia	pag. 10
Art. 15	- Certificato di abitabilità ed agibilità	pag. 10
Art. 16	- Certificato di destinazione urbanistica	pag. 10
Art. 17	- Area di pertinenza urbanistica	pag. 10
Art. 18	- Compatibilità urbanistica degli interventi da eseguirsi....	pag. 10
Art. 19	- Opere urgenti ed indifferibili	pag. 11
Art. 20	- Variante al progetto approvato	pag. 11
Art. 21	- Volture	pag. 12
Art. 22	- Onerosità della concessione edilizia	pag. 12
Art. 23	- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	pag. 12

Art. 24	- Determinazione del contributo spese urbanizzazione e....	pag. 13
Art. 25	- Concessione gratuita	pag. 13
Art. 26	- Concessione convenzionata	pag. 13
Art. 27	- Applicazione degli oneri – modalità generali di calcolo	pag. 13
Art. 28	- Realizzazione diretta delle opere di urb. in aree di intervento. sing.	pag. 14
Art. 29	- Partecipazione agli oneri di urb. in aree oggetto di P.R.P.C. conv.	pag. 14
Art. 30	- Determinazione del costo di costruzione	pag. 14
Art. 31	- Contributo per la sistemazione dei luoghi...(onere ecologico)	pag. 14

CAPO II – ORGANI, UFFICI E PROCEDURE

Art. 32	- Commissione edilizia – composizione	pag. 15
Art. 33	- Attribuzioni della commissione edilizia	pag. 16
Art. 34	- Convocazione, documentazione delle decisioni, mezzi istruttori ed estens.	pag. 17
Art. 35	- Ufficio Tecnico Comunale	pag. 18
Art. 36	- Ufficio sanitario	pag. 18
Art. 37	- Domanda di concessione e relativa documentazione	pag. 18
Art. 38	- Domanda di autorizzazione	pag. 23
Art. 39	- domanda di parere preventivo	pag. 23
Art. 40	- Istruttoria sui progetti	pag. 24
Art. 41	- Contenuto all’atto della concessione	pag. 25
Art. 42	- Domanda di approvazione per realizzare piani attuativi in genere	pag. 26
Art. 43	- Proposta di convenzione	pag. 28
Art. 44	- Procedure per realizzare piani attuativi in genere (P.R.P.C.)	pag. 28

CAPO III – DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI

Art. 45	- Ambiti del P.R.P.C.	pag. 30
Art. 46	- Cessione gratuita di aree da parte dei proponenti in P.R.P.C. per opere...	pag. 30
Art. 47	- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e rilascio ...	pag. 30
Art. 48	- Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei proponenti il P.R.P.C.	pag. 31
Art. 49	- Cessione gratuita di aree da parte dei proponenti il P.R.P.C.	pag. 31
Art. 50	- Speciale trattamento da assicurare al Concessionario nel P.R.P.C.	pag. 32

CAPO IV – ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 51	- Punti di linea e di livello – fognature, acquedotto e gas metano	pag. 33
Art. 52	- Occupazione e manomissione del suolo e del sottosuolo pubblico	
	Materiali di impiego e risulta	pag. 33
Art. 53	- Deposito in cantiere delle concessioni edilizie e dei disegni	pag. 34
Art. 54	- Inizio e termine dei lavori – Proroghe – Decadenza	pag. 34
Art. 55	- Certificato di abitabilità o di agibilità	pag. 35
Art. 56	- Obbligo della tabella di cantiere	pag. 36
Art. 57	- Ulteriori disposizioni in materia di protezione delle bellezze naturali	pag. 36
Art. 58	- Rinvenimenti e scoperte di carattere archeologico, storico, artistico	pag. 36
Art. 59	- Edifici pericolanti sottoposti a tutela ai sensi del D.L. 29.10.1999 n. 490	pag. 37

CAPO V - DEFINIZIONI

Art. 60	- Definizione di particolari elementi architettonici e di alcune modalità...	pag. 38
Art. 61	- Superficie fondiaria corrispondente: pertinenza urbanistica	pag. 40
Art. 62	- Categorie di intervento edilizio	pag. 40
Art. 63	- Definizione del concetto di superficie	pag. 41
Art. 64	- Superficie per parcheggio	pag. 41
Art. 65	- Definizione relativa alla composizione degli alloggi	pag. 42
Art. 66	- Fondi funzionalmente contigui	pag. 43
Art. 67	- Definizione e metodi di misurazione degli elementi urbanistici	pag. 43

CAPO VI – CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI

Art. 68	- Accesso agli edifici, scale, ringhiere e parapetti	pag. 44
Art. 69	- Ascensori	pag. 44
Art. 70	- Stabilità delle costruzioni	pag. 45
Art. 71	- Serramenti su spazi pubblici	pag. 45
Art. 72	- Decoro degli edifici	pag. 45

Art. 73	- Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	pag. 46
Art. 74	- Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	pag. 46
Art. 75	- Coperture	pag. 47
Art. 76	- Indicazioni toponomastiche e numeri civici	pag. 47
Art. 77	- Servitù pubbliche particolari	pag. 47
Art. 78	- Serbatoio GPL e centraline termiche	pag. 48
Art. 79	- Raccolta di rifiuti domestici	pag. 48
Art. 80	- Antenne radiotelevisive	pag. 48

CAPO VII – PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Art. 81	- Smaltimento delle acque fognanti	pag. 50
Art. 82	- Salubrità dell'area edificatoria e isolamento dall'umidità	pag. 50
Art. 83	- Isolamenti acustici e termici	pag. 51
Art. 84	- Terrapieni e muri di contenimento	pag. 51
Art. 85	- Fumi, polveri ed esalazioni	pag. 52
Art. 86	- Classificazione dei locali	pag. 52
Art. 87	- Caratteristiche dei locali	pag. 53
Art. 88	- Cucine	pag. 55
Art. 89	- Locali per i servizi igienici	pag. 55
Art. 90	- Locali a piano terra, seminterrati, scantinati	pag. 56
Art. 91	- Box di tipo prefabbricato in lamiera	pag. 56
Art. 92	- Rifornimento idrico	pag. 56
Art. 93	- Sicurezza degli impianti	pag. 56
Art.93bis	- Utilizzo di energia da fonti rinnovabili	pag. 57

CAPO VIII- SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI

Art. 94	- Marciapiedi – Portici – Gallerie	pag. 58
Art. 95	- Depositi ed accumuli di materiali	pag. 58
Art. 96	- Sistemazione delle aree scoperte	pag. 59
Art. 97	- Decoro degli spazi	pag. 59
Art. 98	- Recintazioni	pag. 60

Art. 99	- Soglie ed accessi carrai	pag. 60
Art. 100	- Alberature – Parchi – Zone Verdi	pag. 60
Art. 101	- Accessibilità e sosta dei veicoli ai parcheggi sotterranei – Passi carrai	pag. 61

CAPO IX – COSTRUZIONI A DESTINAZIONE SPECIALE

Art. 102	- Edifici e locali ad uso collettivo	pag. 61
Art. 103	- Impianti al servizio dell'agricoltura e della zootecnia	pag. 62

CAPO X – PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 104	- Locali per la lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiamm.	pag. 63
Art. 105	- Impianti termici	pag. 63
Art. 106	- Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco	pag. 63
Art. 107	- Gas di rete per uso domestico	pag. 63

CAPO XI – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 108	- Abrogazione di norme preesistenti	pag. 64
Art. 109	- Tolleranze dimensionali	pag. 64
Art. 110	- Richiami alle disposizioni generali di legge	pag. 64
Art. 111	- Recepimento di modifiche della legislazione vigente	pag. 64
Art. 112	- Modulistica	pag. 64

CAPO I – REGIME AUTORIZZATIVO

Art. 1 – Oggetto del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica e edilizia del Territorio comunale, la destinazione d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse, nel rispetto delle previsioni del P.R.G.C. e delle allegate Norme Tecniche di attuazione, che, in caso di contrasto, prevalgono sulle Norme del Regolamento Edilizio.

Per quanto non esplicitamente contenuto nel presente Regolamento Edilizio valgono le Norme di legge vigenti.

Art.2 – Interventi soggetti a Concessione Edilizia

Rinvio all'art. 77 e titolo VI, capo I della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

- a) interventi di nuova costruzione di cui all'art. 62 della L.R. 52/91;
- b) interventi di ampliamento di cui all'art. 63 della L.R. 52/91;
- c) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 64 della L.R. 52/91;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 65 della L.R. 52/91;
- e) interventi di rilevanza urbanistico – ambientale di cui all'art. 66 della L.R. 52/91.

Art. 3 – Interventi soggetti ad autorizzazione edilizia

Rinvio all'art. 78 e titolo VI, capo II della L.R. 52/91 e successive modifiche e integrazioni (con le esclusioni previste dagli artt. 78 e 80 per i quali è prevista la denuncia di inizio attività).

- a) interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 68 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni;

- b) interventi di restauro di cui all'art. 69 della L.R. 52/91;
- c) interventi di conservazione tipologica di cui all'art. 70 della L.R. 52/91;
- d) interventi di risanamento conservativo di cui all'art. 71 della L.R. 52/91;
- e) nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica di cui all'art. 72 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni;
- f) mutamento di destinazione d'uso in nuova categoria di cui all'art. 78, comma 2, della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 4 – Interventi soggetti a Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

Rinvio agli artt. 77.1bis, 78 e 80 della L.R. 52/91 e successive modifiche e integrazioni.

- a) Varianti e Concessioni edilizie già rilasciate di cui all'art. 77.1 bis della L.R. 52/91;
- b) Interventi di manutenzione straordinaria, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo di cui all'art. 80 della L.R. 52/91;
- c) Nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica di cui agli artt. 78 e 80 della L.R. 52/91.

Art. 5 – Interventi non soggetti ad alcuna forma autorizzativa

Non sono soggetti a denuncia né ad alcuna forma autorizzativa gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 68, comma 1 della L.R. 52/91.

Art. 6 – Attività estrattive

Le attività estrattive sono regolate dalla L.R. n. 35 del 18 agosto 1986 e successive modifiche ed integrazioni (L.R. 13/91; L.R. 25/92; L.R. 10/94; L.R. 10/96; L.R. 21/97; L.R. 13/98).

Art. 7 – Opere comunali

Rinvio all'art. 78 bis della L.R. 52/91 e all'art. 6 della L.R. 07/2001.

Art. 8 – Soggetti abilitati a presentare richiesta di concessione, di autorizzazione od a presentare denuncia dell’opera

La richiesta di concessione o autorizzazione edilizia , ovvero la presentazione della denuncia delle opere da eseguire, deve essere effettuata dai proprietari degli immobili o da altri soggetti nei limiti cui è loro riconosciuto il diritto ad eseguire le opere richieste.

Art. 9 – Presentazione della denuncia

La denuncia di inizio attività può essere presentata dai soggetti legittimati in base all’art. 80, comma 1, della legge regionale n. 52 del 1991 e successive modifiche ed integrazioni.

La denuncia di inizio attività va presentata almeno 20 giorni prima dell’effettivo inizio dei lavori. Alla denuncia deve essere allegata una relazione, a firma di tecnico abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri il rispetto delle norme costruttive, statiche, di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, nonché la conformità agli strumenti urbanistici approvati o adottati e al Regolamento Edilizio Comunale.

Contestualmente alla denuncia di accatastamento, ove richiesta, va inviata copia delle planimetrie all’Ufficio Tecnico Comunale.

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità di 3 anni, con l’obbligo per l’interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

Il progettista abilitato deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell’opera al progetto presentato.

Art. 10 – Autorizzazione edilizia in precario

Il rilascio dell’autorizzazione edilizia in precario è disciplinato dall’art. 81 della L.R. 52/91.

Art. 11 – Modalità per il rilascio e per il diniego della concessione edilizia

L’argomento è disciplinato dall’art. 82 della L.R. 52/91.

Art. 12 – Pubblicità della concessione edilizia

L'argomento è disciplinato dall'art. 83 della L.R. 52/91.

Art. 13 – Silenzio – assenso

L'argomento è disciplinato dall'art. 84 della L.R. 52/91

Art. 14 – Validità della concessione edilizia

L'argomento è disciplinato dall'art. 85 della L.R. 52/91.

Art. 15 – Certificato di abitabilità ed agibilità

L'argomento è disciplinato dall'art. 86 della L.R. 52/91.

Art. 16 – Certificato di destinazione urbanistica

L'argomento è disciplinato dall'art. 87 della L.R. 52/91 e dall'art. 18 della L.R. 47/88.

Art. 17 – Area di pertinenza urbanistica

L'argomento è disciplinato dall'art. 88 della L.R. 52/91.

Art. 18 – Compatibilità urbanistica degli interventi da eseguirsi dalle Amministrazioni statali e da Enti istituzionalmente competenti, nonché dalle Amministrazioni provinciale e regionale

L'argomento è disciplinato dall'art. 89 della L.R. 52/91

Art. 19 – Opere urgenti ed indifferibili

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle Norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267 oppure se ordinate dall'autorità Giudiziaria, oppure se eseguite da privati, nei casi di intervento che si renda necessario ed urgente.

Un intervento è necessario ed urgente:

- per tutelare la pubblica incolumità;
- per evitare danni agli edifici o immobili vicini;
- per evitare ulteriori, maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso.

La sussistenza del pericolo deve essere asseverata da un tecnico iscritto all'albo/ ordine/ collegio di appartenenza.

In tali casi l'intervento può essere eseguito senza concessione o autorizzazione. Il proprietario è tenuto a farne denuncia al Sindaco entro il termine di tre giorni lavorativi dall'inizio dei lavori, descrivendo la situazione che si è venuta a creare e le opere che ha ritenuto strettamente indispensabili per scongiurare lo stato di pericolo imminente o di danno emergente.

Entro il termine dei successivi sette giorni l'Ufficio Tecnico effettuerà una relazione al Sindaco il quale si esprimerà in merito, prescrivendo eventualmente modifiche o riduzioni.

Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dall'emergenza, le quali possono effettuarsi solo seguendo le normali procedure.

Art. 20 – Variante al progetto approvato

Prima dell'inizio lavori o in corso d'opera, il titolare della concessione può presentare istanza di variante corredata da tutti gli elaborati tecnici necessari ad individuare chiaramente le modifiche da apportare. Le modifiche dovranno essere colorate in rosso (parti di nuova proposta) e in giallo (parti da modificare).

I progetti di variante sono assoggettati alla procedura approvativa del progetto originario fatta eccezione per i casi di cui all'art. 77 comma 1 bis di cui alla L.R. 52/91.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, ove ricorrano le condizioni, dovrà essere aggiornato.

L'approvazione delle varianti non modifica, i termini di validità e di decadenza previsti per l'atto autorizzativo originario.

Art. 21 - Volture

La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario della concessione urbanistica o edilizia di uno di loro non può avere luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà o di altro diritto che comporti la disponibilità ai fini edificatori.

La volturazione della concessione richiede il preventivo assenso del Sindaco nella forma della semplice annotazione da effettuarsi in calce alla concessione originaria.

Tale assenso comporta in ogni modo la verifica del permanere della piena disponibilità dell'area ai fini edificatori e della costituita pertinenza urbanistica di cui all'art. 17 del presente Regolamento.

Art. 22 – Onerosità della concessione edilizia

1. Il rilascio della concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione, determinato con le modalità di cui ai successivi articoli.
2. A scomputo totale o parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e garanzie stabilite dal Comune.
3. Vanno osservate pure le norme generali previste dall'art. 76 della L.R. 52/91 relative al regime autorizzativo.

Art. 23 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

L'argomento è disciplinato dall'art. 91 della L.R. 52/91.

Art. 24 – Determinazione del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione

L'argomento è disciplinato dagli artt. 92 e 93 della L.R. 52/91 e D.P.G.R. 29 aprile 1997 n. 0139/Pres. e D.P.G.R. 03 giugno 1998 n. 0195/Pres.

Art. 25 – Concessione gratuita

L'argomento è disciplinato dall'art. 94 della L.R. 52/91 e D.P.G.R. 29 aprile 1997 n. 0139/Pres. e D.P.G.R. 03 giugno 1998 n. 0195/Pres.

Art. 26 – Concessione convenzionata

L'argomento è disciplinato dall'art. 95 della L.R. 52/91 e D.P.G.R. 29 aprile 1997 n. 0139/Pres. e D.P.G.R. 03 Giugno 1998 n. 0195/Pres.

Art. 27 – Applicazione degli oneri – Modalità generali di calcolo

Per la determinazione del contributo complessivo da porre a carico delle singole concessioni edilizie si deve fare riferimento ai valori tabellari stabiliti in sede comunale sulla base delle indicazioni e prescrizioni stabilite con apposito provvedimento dell'Amministrazione regionale. Tali valori, afferenti il costo delle opere di urbanizzazione, l'incidenza delle aree relative ed i coefficienti correttivi per opere ed aree, devono essere rapportati alle quantità fisiche di applicazione (in mc o mq), riferite ai singoli usi degli interventi. L'incidenza base degli oneri di urbanizzazione per opere ed aree va applicata in relazione all'indice di fabbricabilità fondiaria effettivamente utilizzato dalla costruzione. Inoltre va imputato alle singole concessioni il contributo relativo al costo di costruzione.

Art. 28 – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione in aree oggetto di intervento singolo

Il Concessionario può avvalersi della facoltà di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione occorrenti, a scampo totale o parziale della quota di contributo dovuta, come previsto dall'art. 7 della Legge n. 10/ 1977 e dagli artt. 95 e 96 della L.R. 52/91.

Art. 29 – Partecipazione agli oneri di urbanizzazione in aree oggetto di P.R.P.C. convenzionato

Alle concessioni da rilasciare su aree dotate di P.R.P.C. non va attribuito l'onere relativo alle opere di urbanizzazione primaria e va scomputato l'ammontare di una quota parte degli oneri relativa alle opere di urbanizzazione secondaria, realizzate o corrisposte a seguito della convenzione di P.R.P.C.

Le opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi sono a carico del P.R.P.C. interessato.

Art. 30 – Determinazione del costo di costruzione

L'argomento è disciplinato dall'art. 93 della L.R. 52/91.

Art. 31 – Contributo per la sistemazione dei luoghi alterati per il trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi e gassosi (onere ecologico)

L'argomento è disciplinato dall'art. 93 della L.R. 52/91.

CAPO II – ORGANI, UFFICI E PROCEDURE

Art. 32 – Commissione Edilizia in composizione integrata

Ai sensi dell'art. 82, comma bis, della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni, la Commissione Edilizia è stata soppressa con delibera del C.C. n. 48 del 31 Luglio 2001.

Per l'espletamento dei compiti previsti al Titolo X della L.R. 52/91 e succ. rimane in vigore la Commissione Edilizia Integrata composta da n.5 membri di cui uno di diritto e quattro elettivi così precisati:

- 1) Il Sindaco o un assessore delegato, con funzione di presidente;
- 2) N.2 membri nominati dalla Giunta Comunale scelti tra persone estranee all'Amministrazione Comunale con competenze specifiche in materia urbanistico-edilizia e di cui almeno uno deve essere tecnico laureato;
- 3) N. 2 membri nominati dalla Giunta Comunale, scelti tra persone con specifiche competenze in materia ambientale, uno dei quali scelto tra le terne di candidati proposte dalle associazioni ambientaliste riconosciute e operanti in Regione.

In attesa dell'elenco delle associazioni riconosciute dall'Amministrazione Regionale si utilizza l'elenco di quelle riconosciute dal Ministero dell'Ambiente.

Le associazioni suddette propongono le terne entro quindici giorni dalla richiesta, scaduto il termine la Giunta Comunale decide in autonomia.

Per la validità delle sedute della Commissione Edilizia Integrata deve presenziare alla riunione almeno uno dei membri esperti in materia di tutela ambientale e paesaggistica. Qualora ad una seduta non intervengano tutti e due, le determinazioni possono essere comunque validamente assunte nella seduta successiva.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un impiegato del Comune, all'uopo designato dal Sindaco.

I membri elettivi restano in carica per la durata del mandato della Giunta Comunale. La Commissione Edilizia Integrata resta in carica fino alla nomina della successiva, che deve essere nominata entro 60 giorni dalla nomina della Giunta Comunale.

Non possono contemporaneamente far parte della Commissione membri che risultino fratelli, ascendenti, affini di primo grado, figli adottati.

Il componente elettivo che cessa dall'Ufficio prima della scadenza viene sostituito sempre mediante nomina giuntale.

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive.

I membri della Commissione Edilizia Integrata possono essere revocati qualora non rispettino gli obblighi di astensione o per altri gravi motivi inerenti allo svolgimento delle loro funzioni. La revoca è disposta dal Sindaco, previo parere della Giunta Comunale. La nomina del nuovo membro dovrà essere fatta entro 30 giorni dalla data della revoca.

In nessun caso possono essere rieletti o nuovamente nominati membri decaduti per assenza o revocati. La durata in carica dei nuovi membri in sostituzione di quelli decaduti è equiparata a quella dei commissari sostituiti.

Se per più di tre volte consecutive le riunioni della Commissione Edilizia Integrata non raggiungono il numero legale, la Commissione Edilizia Integrata può essere sciolta d'ufficio dal Sindaco.

A tutti i membri della Commissione Edilizia Integrata è attribuito un congruo gettone di presenza di entità determinata con deliberazione dell'organo competente.

Art. 33 – Attribuzioni della Commissione Edilizia Integrata

La Commissione Edilizia Integrata è l'organo di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico edilizio ed urbanistico descritti al Titolo X della L.R. 52/91 e succ..

Il parere negativo espresso dalla Commissione Edilizia Integrata sul progetto presentato deve essere motivato.

Art. 34 – Convocazione, documentazione delle decisioni, mezzi istruttori ed estensioni

- 1) La Commissione Edilizia Integrata è convocata dal Presidente mediante invito scritto con allegato l'ordine del giorno, da far pervenire ai singoli commissari con almeno cinque giorni di preavviso ed, in casi di urgenza, almeno 24 ore prima della seduta;
- 2) Per la validità delle adunanze deve essere presente il Presidente e almeno la metà dei componenti elettivi tra cui almeno uno dei membri esperti in materia di tutela ambientale;
- 3) La Commissione Edilizia Integrata si riunisce nella residenza municipale tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario;
- 4) Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti espressi con votazione palese; in caso di parità prevale il voto del Presidente;
- 5) I processi verbali delle adunanze sono redatti in forma scritta e devono contenere, oltre alle altre motivazioni riportate almeno in forma sommaria ed ai pareri dati, anche le eventuali dichiarazioni dei singoli commissari, sempre che questi ne facciano specifica richiesta;
- 6) I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dai membri della Commissione Edilizia Integrata e sono numerati progressivamente;
- 7) Del parere della Commissione il Segretario fa annotazioni sulla domanda edilizia esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia Integrata" completando con la data e la firma del Presidente;
- 8) La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per ottenere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame;
- 9) Il Presidente ha facoltà di far intervenire alle sedute della Commissione, per l'esame di problemi di particolare interesse, esperti ai quali è riservato il solo compito di relatori;
- 10) I membri della Commissione Edilizia Integrata che siano direttamente interessati ai progetti da esaminare o che debbano sottoporre ad esame progetti edilizi propri e di affini o congiunti sino al quarto grado, debbono, pena l'invalidità delle determinazioni assunte, astenersi dal prendere parte alla discussione e conseguente votazione e allontanarsi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale;
- 11) L'esame delle pratiche edilizie procede secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande;
- 12) La Commissione Edilizia Integrata può, nel parere positivo, indicare condizioni e modalità che devono essere rispettate nell'esecuzione dell'opera;

Art. 35 – Ufficio tecnico comunale

Il funzionario incaricato responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale o suo sostituto competente redige per ogni istanza o denuncia pervenuta un'istruttoria scritta esclusivamente riferita alla conformità o meno dei progetti presentati alle norme urbanistiche e edilizie vigenti nonché alle norme del vigente strumento urbanistico generale comunale e del Regolamento edilizio.

E' inoltre compito dell'Ufficio Tecnico comunale il tempestivo aggiornamento di una mappa catastale sulla quale debbono essere indicate con particolare colorazione e/o simbologia le aree costituite in pertinenza urbanistica, ai sensi del disposto dall'art. 88 della L.R. 52/91, di edifici o manufatti concessi od autorizzati.

Art. 36 – Ufficio sanitario

Quando dovuto il parere prescritto dall'art. 220 del T.U. delle Leggi sanitarie approvato con R.D. 27.07.1934, n. 1265, viene autonomamente espresso dall'Ufficiale Sanitario mediante nullaosta da apporsi sulla richiesta.

Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante.

Art. 37 – Domanda di concessione e relativa documentazione

La domanda di concessione è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli altri aventi titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa.

La domanda di Concessione edilizia redatta su carta legale, o resa legale, dovrà contenere obbligatoriamente i seguenti dati:

- a) nome, cognome, codice fiscale, residenza e domicilio del richiedente avente titolo per ottenere la concessione;
- b) nome, cognome, codice fiscale, indirizzo e n. di iscrizione all'albo professionale del progettista;
- c) indicazione dell'opera per cui e' richiesta la concessione ed individuazione catastale dell'area interessata dall'intervento di progetto;
- d) indicazione delle particelle catastali costituenti pertinenza urbanistica dell'opera. Nel caso in cui la superficie costituente pertinenza urbanistica risulti inferiore alla superficie di

proprietà, si dovrà evidenziare e dimostrare graficamente la reale superficie costituente la pertinenza urbanistica

Nella domanda stessa si dovrà inoltre dichiarare esplicitamente che il committente è proprietario delle particelle catastali costituenti pertinenza urbanistica e/o che ha titolo ad edificare sulle particelle stesse, ai sensi dell'art. 4, comma 1, della Legge 28.01.1977, n. 10.

La domanda di concessione dovrà essere corredata dei seguenti elaborati:

- 1) scheda tecnica compilata in ogni parte e firmata dal proprietario e dal progettista;
- 2) modello ISTAT;
- 3) estratto di mappa esteso all'intorno con raggio non inferiore a 200 ml., o tipo di frazionamento catastale dichiarati conformi dal progettista;
- 4) estratto del P.R.G.C. e di eventuali piani attuativi;
- 5) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1: 500, indicante i limiti di proprietà e l'indicazione delle proprietà confinanti, nonché gli eventuali aggravi e servitù prediali esistenti a favore e a peso.

La planimetria dovrà contenere le quote planialtimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori e le relative destinazioni d'uso, l'indicazione delle alberature di alto fusto esistenti, nonché l'indicazione di un caposaldo fisso ed inamovibile di riferimento alle misure di progetto (quota assoluta);

- 6) Documentazione fotografica. E' obbligatoria nel caso di interventi su edifici in zona A e dove esistano particolari situazioni ambientali (pendii, preesistenze edificate o naturalistiche, ecc.), e comunque può essere richiesta in ogni caso a discrezione della Commissione Edilizia Integrata o dell'Ufficio Tecnico;
- 7) Planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1: 200 dove sia rappresentata nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati l'andamento altimetrico dell'area e delle circoscrizioni, le recinzioni, gli ingressi sia pedonabili che carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico o privato;
- 8) Disegni, normalmente in rapporto 1: 100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - le quote planimetriche ed altimetriche;
 - la quota + 0,00;

- dimensioni delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
- indicazioni dei rapporti fra le superfici finestrate e le superfici dei locali;
- ubicazione e dimensioni di canne fumarie, pluviali e scarichi;
- pavimentazione degli spazi aperti, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante, recinzazioni;
- rete di fognatura bianca e nera interna al lotto con specifica indicazione dei collegamenti all'impianto di smaltimento;
- indicazione dei materiali di copertura, senso delle falde e loro pendenze, camini e volumi tecnici, gronde e relativi punti di calata dei pluviali, indicazione e dimensionamento di lucernari, abbaini, ecc.;
- tipi e tinte della coloritura delle facciate dell'edificio.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo e' consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1: 200 corredata da piante delle singole cellule nel rapporto 1: 50.

Qualora si tratti di edifici aderenti ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni della destinazione d'uso degli stessi;

- 9) disegni quotati, normalmente in rapporto 1: 100, di una o più sezioni verticali dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli spazi liberi circostanti in genere. Le quote, riferite alla quota $\pm 0,00$, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti di linde e parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra delle linee di gronda.

Le sezioni devono essere in numero sufficiente alla completa comprensione dell'opera;

- 10) disegni, normalmente nel rapporto 1: 100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare inoltre l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi (con specificazione dei materiali impiegati e loro colore), delle zoccolature, delle opere di ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici e degli eventuali spazi per insegne;
- 11) rilievo quotato in scala minima di 1: 100 degli edifici da demolire indicanti con coloritura grigia le murature da mantenere e gialla le murature in demolizione.

Le piante di progetto contenenti le indicazioni di cui al precedente punto 9) devono analogamente indicare con colorazione grigia le murature da conservare, gialla le murature in demolizione, rossa le murature di nuova costruzione.

I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella medesima scala e grafia;

12) relazione illustrativa contenente tutti gli elementi necessari per descrivere compiutamente l'opera ed in particolare:

- a) descrizione dei materiali di costruzione e delle finiture previsti;
- b) tabelle di calcolo e verifica degli standards edilizi ed urbanistici;
- c) verifica dell'osservanza dei prescritti rapporti tra superficie finestrata apribile e superficie utile dei vani;
- d) relazione ed elaborati in merito all'osservanza della Legge 13/89 (in merito alle barriere architettoniche);
- e) per gli insediamenti produttivi si dovrà corredare la Relazione illustrativa con una dichiarazione, firmata dal responsabile della ditta a termini di legge contenente:
 1. La quantità e la qualità delle materie prime e dei prodotti impiegati e dai relativi flussi previsti;
 2. La descrizione dei cicli produttivi, attrezzature ed impianti, delle fonti energetiche e dei consumi previsti;
 3. L'indicazione dei prodotti finiti e semilavorati e delle relative quantità previste;
 4. La descrizione della tipologia e della quantità degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, da considerarsi scarti finali dei cicli produttivi, e delle relative modalità di trattamento e/o smaltimento che si intendono adottare;
 5. Le previsioni progettuali finalizzate ad attenuare i possibili impatti negativi provocati dalle emissioni in atmosfera, sui corpi idrici, dal rumore e sul paesaggio;
 6. La documentazione a corredo di richieste di pareri e/o autorizzazioni ad Enti diversi dal Comune (per quelle parti non già previste nei punti precedenti).

13) relazione tecnica relativa alle opere strutturali per le costruzioni in zona sismica, con le indicazioni delle motivazioni delle scelte progettuali ed i parametri fondamentali di calcolo (L.R. 09.05.1988 n.27 e D.P.G.R. 05.04.1989 n. 0164/Pres.);

14) nulla osta con parere di conformità, ove richiesto, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

- 15) nulla osta, nei casi di edifici vincolati con D.L. 490/99, della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Archeologici Artistici e Storici del Friuli Venezia Giulia;
- 16) autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi su strade statali e provinciali al di fuori dei centri abitati;
- 17) dichiarazione di cui alla L.R. 09.05.1988, n. 27 (norme antisismiche);
- 18) parere dell'A.S.S. competente, ove necessario;
- 19) dichiarazione di cui all'art. 1 della L. 13/89;
- 20) nullaosta della Direzione Regionale delle Foreste e Parchi nei casi di aree soggette a vincolo idrogeologico;
- 21) progetto dell'impianto termico e del relativo isolamento termico dell'edificio, con relativa relazione tecnica, nei casi previsti, ai sensi della Legge n. 373/1976 e DPR n. 1052/1977. (Da presentare prima dell'inizio dei lavori);
- 22) autorizzazione ambientale della Direzione Regionale della Pianificazione Territoriale per opere ricadenti in aree vincolate nei casi previsti da art. 131 della L.R. 52/91;
- 23) progetto, ove previsto e prescritto, dell'impianto elettrico, ai sensi della L.R. 57/1988. (Da presentarsi prima dell'inizio dei lavori);
- 24) progetto, ove previsto e prescritto, degli impianti tecnologici ai sensi della L. 46/90. (Da presentarsi prima dell'inizio lavori);
- 25) convenzione con confinante, debitamente registrata, nel caso di edificazione in deroga alle distanze fissate dagli strumenti urbanistici;
- 26) si dovranno inoltre allegare alla domanda di Concessione Edilizia tutte le copie degli elaborati di progetto necessarie all'acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni che per legge spettano al Comune.

Per progetti relativi a strade, condotte sotterranee, movimenti di terra, corsi d'acqua, si devono presentare grafici riportanti i profili longitudinali e trasversali, con relative quote di riferimento, redatti in scala opportuna ed illustranti, oltre allo stato di progetto, lo stato di fatto.

Nei grafici progettuali relativi a tali opere dovrà inoltre essere indicata con precisione l'ubicazione e l'essenza delle piante di alto fusto esistenti nonché quella delle eventuali piantumazioni in progetto.

Dovrà inoltre indicarsi l'eventuale presenza e tipo di impianti tecnologici esistenti in prossimità della zona interessata dall'intervento.

Il progetto dovrà essere corredato da grafici riportanti i particolari costruttivi di eventuali manufatti ed opere d'arte, in scala sufficiente a consentire una inequivocabile lettura.

I grafici progettuali e la relazione tecnica dovranno essere presentati in due copie, piegate in formato UNI A4, firmate dal proprietario e dal progettista che deve apporre anche il proprio timbro.

Art. 38 – Domanda di autorizzazione

La domanda di autorizzazione, in carta legale o resa legale, dovrà contenere i dati previsti per la domanda di concessione di cui all'art. 37 del presente R.E.

L'elenco della documentazione e degli elaborati da allegare alla richiesta di autorizzazione è analogo a quello da allegare alla richiesta di Concessione Edilizia. Nel caso di interventi di modesta entità potrà essere adottata una semplificazione nella presentazione della documentazione e degli elaborati richiesti che dovranno comunque contenere tutte le informazioni necessarie alla comprensione dell'intervento proposto.

Qualora la documentazione sia ritenuta insufficiente, l'Ufficio Tecnico potrà richiedere le integrazioni necessarie.

Gli elaborati a corredo dovranno in ogni caso contenere:

1. estratto autentico di mappa;
2. estratto del P.R.G.C. e di eventuali piani attuativi.

Art. 39 – Domanda di parere preventivo

Il parere preventivo espresso dall'Ufficio Tecnico concerne i soli aspetti formali, compositivi e di contesto.

Il parere preventivo può essere richiesto dai soggetti legittimati ad ottenere la Concessione Edilizia e/o da altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto ad eseguire gli interventi richiesti o comunque interessati alla richiesta di parere preventivo.

Alla richiesta di parere preventivo devono essere allegati gli elaborati individuati dal Regolamento Edilizio Comunale, sottoscritti da parte di un professionista abilitato. Ove necessario gli uffici comunali trasmettono gli stessi alla Commissione Edilizia Integrata.

Al soggetto richiedente il parere preventivo deve essere comunicato il nome del responsabile del procedimento e l'ufficio presso il quale è possibile avere accesso ai documenti.

Il parere preventivo dovrà essere reso entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Il Comune, in sede di valutazione del progetto definitivo, deve tenere conto delle determinazioni espresse in sede di parere preventivo.

All'istanza di parere preventivo si dovranno orientativamente allegare i seguenti elaborati:

1. Documentazione catastale aggiornata concernente l'estratto di mappa e/o il tipo di frazionamento e l'individuazione dell'area di pertinenza (art. 88 della L.R. 52/1991 e successive modifiche ed integrazioni) dell'intervento proposto;
2. planimetria che consenta l'esatta individuazione dell'area e/o dell'immobile oggetto di intervento, con rilievo non inferiore a 1:500 per le aree e non inferiore a 1:200 per gli immobili, ed un conveniente intorno, comprendente la sagoma degli edifici contermini e lo stato di fatto della viabilità e delle infrastrutture esistenti;
3. documentazione fotografica dello stato di fatto dell'area e/o dell'immobile e del suo intorno immediato;
4. elaborati tecnici illustrativi degli interventi proposti, alla medesima scala dello stato di fatto, contenenti le destinazioni d'uso e gli elementi dimensionali;
5. relazione illustrativa degli interventi proposti contenente la descrizione delle soluzioni progettuali, ivi compresa l'individuazione dei principali materiali e finiture esterne proposte.

Art. 40 – Istruttoria sui progetti

Le domande di concessione e di autorizzazione edilizia e le denunce di inizio attività vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione. Per i progetti allegati alle domande di concessione e di autorizzazione edilizia il responsabile del procedimento, entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, cura l'istruttoria della documentazione e degli elaborati progettuali presentati, acquisisce pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche edilizie, alle norme di legge o di regolamento vigenti in materia e ai requisiti obbligatori previsti dal Regolamento Edilizio Comunale.

Il termine fissato dall'art. 82, comma 3, della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni, può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento chiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, l'integrazione della documentazione e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

La documentazione richiesta dovrà essere integrata entro il termine perentorio di 60 gg., decorrenti dalla data di ricevimento, a pena dell'archiviazione dell'istanza. L'archiviazione dell'istanza stessa verrà dichiarata dal Sindaco o dall'Assessore delegato e la stessa sarà notificata ai soggetti interessati. E' ammessa per comprovati motivi, che dovranno risultare nell'istanza di proroga sottoscritta dal richiedente e dal tecnico progettista, la proroga per ulteriori 30 gg.

Per i progetti allegati alla domanda di concessione edilizia, ove sia richiesto l'esame della Commissione Edilizia Integrata, il responsabile del procedimento, sulla base dell'istruttoria tecnica, redige e trasmette la relazione scritta alla Commissione Edilizia Integrata per il parere di competenza.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo quando proponga varianti sostanziali tali da giustificare un nuovo esame.

Art. 41 – Contenuto all'atto della concessione

L'atto di concessione deve enunciare l'oggetto ed indicare:

- il termine massimo per l'inizio dei lavori, specificando inoltre che gli stessi dovranno essere ultimati entro tre anni dal loro inizio;
- il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione da pagare all'atto del rilascio, comprese le indicazioni sulle eventuali modalità di rateizzazione ai sensi dell'art. 82 della L.R. 52/91;
- le modalità e le garanzie per il pagamento della quota del costo di costruzione in corso d'opera, ovvero gli estremi della convenzione assunta ai sensi dell'art. 95 della L.R. 52/91, ovvero l'indicazione del titolo e della motivazione per cui il concessionario fruisca di eventuali esenzioni o riduzioni in conformità alle vigenti norme e nei casi previsti al precedente art. 25.

Il testo deve contenere inoltre la costituzione in pertinenza urbanistica dell'area necessaria alla costruzione autorizzata, mediante indicazione dei dati catastali e, quando ciò in casi particolari non sia sufficiente, mediante individuazione grafica allegata.

Il testo della concessione, oltre a tutti i pareri, autorizzazioni o nulla osta prescritti preventivamente dalle vigenti leggi deve, inoltre, menzionare il parere obbligatorio e vincolante del responsabile del Settore Igiene Pubblica ed Ecologia dell'A.S.L. e quello dell'Ufficio Tecnico o, ove richiesto, il parere della Commissione Edilizia Integrata.

Quando il parere dell'U.T. o della C.E.I sia negativo la concessione dovrà contenere altresì i motivi che hanno indotto il Sindaco a dissentire da esso.

Art. 42 – Domanda di approvazione per realizzare piani attuativi in genere (P.R.P.C)

La domanda di approvazione per realizzare un Piano attuativo deve essere sottoscritta dai proprietari dei fondi compresi nell'ambito oggetto di piano e dagli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti che rappresentano, in base all'imponibile catastale almeno i 2/3 del valore delle aree e degli immobili compresi nel comparto del P.R.P.C. (art. 49 L.R. 52/91).

La domanda, indirizzata al Sindaco, deve essere corredata dal progetto di Piano attuativo.

Il progetto deve essere formato dai seguenti elaborati di minima:

- 1) estratto dello strumento urbanistico generale comunale in scala 1: 2000 (oppure 1:5000);
- 2) planimetrie catastali in figura rilevata in scala non inferiore a 1: 500 ed in numero necessario, dalle quali risultino:
 - orientamento, con indicazione dei capisaldi di riferimento;
 - schemi plani-volumetrici degli edifici progettati ed indicazione degli edifici esistenti se necessario anche sui lotti confinanti;
 - piano quotato con quote altimetriche del terreno esistente (rilievo altimetrico) e del terreno sistemato (quote di progetto);
 - destinazione d'uso delle singole aree comprese nel P.R.P.C.;
 - strade private e pubbliche;
 - -superfici dei lotti edificatori, superfici coperte, volumi progettati, calcolo ed indicazione degli spazi per parcheggio e per verde, indice di fabbricabilità', indice di copertura, ecc.;
 - sistemazione delle aree libere comprese le sedi stradali veicolari e pedonali, con l'indicazione delle alberature di alto fusto eventualmente esistenti, di quelle da abbattere, da conservare o da porre a dimora, degli arredi urbani, dell'impianto di illuminazione, ecc.;
- 3) sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetrie di cui al punto 2), dalle quali risultino:
 - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi ad almeno tutto il piano di lottizzazione e, se ritenuto necessario, ai lotti confinanti, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto;

- profili altimetrici degli edifici progettati e di quelli esistenti anche sui lotti confinanti;
- 4) plastico della zona se richiesto o se necessario, fotografie e/o fotomontaggi;
- 5) tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto;
- 6) schemi o progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, acquedotto, rete di pubblica illuminazione, rete di adduzione e distribuzione dell'energia elettrica nonché eventuale cabina elettrica ENEL di trasformazione, rete di distribuzione del gas, rete telefonica, spazi a verde primario), con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti;
- 7) certificato catastale delle aree interessate dalla lottizzazione, nonché eventuale progetto di frazionamento dei fondi;
- 8) relazione tecnico illustrativa del progetto con espressi riferimenti:
 - alla conformità alle norme urbanistiche vigenti;
 - alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona;
 - ai motivi dell'inclusione o dell'esclusione delle opere di urbanizzazione primaria;
- 9) quaderno delle norme tecniche edilizie di attuazione contenente le prescrizioni edilizie e le eventuali indicazioni dei materiali da impiegare, dei tipi di recinzione, dei colori, delle essenze arboree da porre a dimora nelle aree verdi, ecc.;
- 10) proposta di convenzione.

La documentazione progettuale e normativa di cui sopra dovrà essere debitamente firmata dal proprietario/i e dal tecnico laureato ed abilitato alla professione in conformità alle vigenti norme. La documentazione inerente rilievi dello stato di fatto (planimetrici ed altimetrici) nonché piani di frazionamento dei terreni potrà essere firmata dal proprietario/i e dal tecnico diplomato ed abilitato. Le domande a realizzare Piani attuativi che interessano la zona collinare oltre agli elaborati descritti dovranno comprendere:

- a) una tavola di rilievo in scala non inferiore a 1: 500, riportante le curve di livello, ed il rilievo delle colture in atto, delle zone boscate con l'indicazione delle essenze prevalenti .

In detto elaborato saranno evidenziati i seguenti elementi:

- zone di sommità' delle colline;
- alberature notevoli per dimensione ed evidenza paesaggistica;
- rete dei canali, fossati, corsi d'acqua, esistenti ed eventuali risorgive;
- zone umide, zone a rischio di allagamento, zone franose o con pendii instabili;

- rete dei percorsi pedonali e carrabili esistenti e loro stato di efficienza;
 - b) documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio, molto accurata;
 - c) in particolare, gli elaborati di progetto dovranno descrivere con chiarezza la rete prevista per lo smaltimento delle acque e gli effetti delle opere progettate sulla stabilità dei pendii.
- Dovranno inoltre essere descritti in dettaglio i principali manufatti previsti (ponticelli, strade e viali, muri, ecc.).

Art. 43 – Proposta di convenzione

La proposta di convenzione presentata contestualmente al progetto deve prevedere:

- a) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria o quelle di urbanizzazione secondaria, o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi e di assumerne gli oneri relativi;
- b) la cessione gratuita, su richiesta del Comune, delle opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria;
- c) il termine, non superiore a 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria. Deroghe possono essere concordate in caso di una esecuzione per stralci funzionali;
- d) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione un deposito, in numerario o mediante polizza fideiussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al 110% del costo presunto delle opere di urbanizzazione.
- e) La descrizione delle caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione (anche con riferimento alle tavole di progetto).

Art. 44 – Procedure per realizzare piani attuativi in genere (P.R.P.C.)

Per realizzare piani attuativi viene esperita la seguente prassi in riferimento alle domande presentate:

- 1) istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale per la verifica di conformità del Piano alle disposizioni legislative vigenti e al P.R.G.C. ed emissione del parere;
- 2) emissione del parere della Commissione Edilizia Integrata, ove necessario;

- 3) adozione del P.R.P.C. e del relativo schema di convenzione con atti del Consiglio comunale;
- 4) espletamento della procedura di adozione , pubblicazione e approvazione di cui all'art. 45 della L.R. 52/91.
- 5) le spese relative alle pubblicazioni degli avvisi sul Bollettino Ufficiale della Regione sono a carico dei proponenti il P.R.P.C.

La convenzione sarà registrata e trascritta nei registri immobiliari Pubblici a cura del Comune ed a spese dei proponenti il P.R.P.C.

CAPO III – DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI

Art. 45 – Ambiti dei P.R.P.C.

Gli spazi unitari che i singoli P.R.P.C. debbono considerare in genere sono quelli previsti dallo strumento urbanistico generale vigente, fatti salvi i casi previsti dalle norme vigenti in materia.

Art. 46 – Cessione gratuita di aree da parte dei proponenti il P.R.P.C. per opere di urbanizzazione primaria

I proponenti il P.R.P.C. sono tenuti, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 52/91, a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale entro i termini prestabiliti in sede di convenzione, le aree per le opere di urbanizzazione primaria previste nel P.R.P.C. che da questa fossero richieste.

Art. 47 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione

Sono opere di urbanizzazione primaria quelle definite all'art. 91 della L.R. 52/91 e successive modifiche e integrazioni.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è effettuata a cura dei proponenti il P.R.P.C. che, a tal fine, richiederanno apposita concessione, allegando i relativi progetti esecutivi.

Stabilito l'obbligo della progettazione unitaria delle opere di urbanizzazione relative all'ambito di P.R.P.C., è ammessa con opportuna convenzione, la realizzazione per stralci funzionali, descritti nel progetto generale, completi di tutte le opere di urbanizzazione e della quota relativa alle aree dovute per il soddisfacimento degli standard.

La concessione edilizia per l'edificazione dei lotti compresi in ambito di P.R.P.C. di iniziativa privata può essere rilasciata solo previo accertamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e del loro collaudo.

Art. 48 – Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei proponenti il P.R.P.C.

Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle definite all'art. 91 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

L'effettivo onere per le opere di urbanizzazione secondaria riferito al P.R.P.C. e da porre a carico dei proponenti il P.R.P.C., è calcolato dal Comune con riferimento al costo che viene a prodursi per adeguare le opere di urbanizzazione secondaria, esistenti o da realizzarsi, all'interno o all'esterno dell'ambito del P.R.P.C., in seguito al nuovo carico insediativo prodotto dal P.R.P.C. stesso.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione secondaria risultino già adeguate e sufficienti in relazione al nuovo carico insediativo prodotto dal P.R.P.C., gli oneri per urbanizzazione secondaria di cui alla Legge 10/1977 sono comunque dovuti al Comune nella misura prestabilita. In sede di convenzione fra i proponenti il P.R.P.C. ed Amministrazione Comunale saranno stabilite le percentuali e le modalità del pagamento degli oneri secondari ovvero l'esecuzione delle opere.

Art. 49 – Cessione gratuita di aree da parte dei proponenti il P.R.P.C. per opere di urbanizzazione secondaria

Ai sensi del punto c) dell'art. 49 della L.R. 52/91 i proponenti il P.R.P.C. sono tenuti a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, entro i termini prestabiliti, una quota parte delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, ove previste entro il perimetro del P.R.P.C., il cui valore è da determinarsi in analogia a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei proponenti il P.R.P.C.

Qualora per singole opere di urbanizzazione secondaria il P.R.P.C. da autorizzare faccia capo ad altre già esistenti al di fuori dal rispettivo spazio unitario mediante adeguamento della sua potenzialità, ovvero faccia capo ad altro da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i proponenti il PRPC sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro i termini prestabiliti, la quota di area necessaria da calcolarsi con le modalità previste al

precedente comma, ovvero nel caso in cui ciò non sia possibile, a versare al Comune il corrispondente valore monetario nella misura e secondo le modalità stabilite dal Comune stesso con apposita delibera consiliare.

Art. 50 – Speciale trattamento da assicurare al Concessionario all'interno del P.R.P.C.

In sede di rilascio della concessione edilizia, in attuazione di un P.R.P.C., verrà opportunamente scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria quanto già versato per la quota relativa dal proponente il P.R.P.C. al Comune per opere di urbanizzazione secondaria (art. 14 D.P.G.R. 0281/Pres. del 1982).

Nel caso in cui vi sia stata la realizzazione diretta delle opere da parte del proponente il P.R.P.C., dal contributo di urbanizzazione verrà attuato lo scomputo della quantificazione monetaria delle opere stesse.

Di tale valutazione e scomputo verrà dato atto nell'apposita convenzione.

CAPO IV – ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 51 – Punti di linea e di livello – Fognature, acquedotto e gas metano

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione o la demolizione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali.

Per i punti di presa dell'acquedotto e del gas metano la richiesta va inoltrata all'ente preposto.

Entro dieci giorni dalla domanda l'Ufficio Tecnico comunale è tenuto ad ottemperare a quanto richiesto.

In caso di mancanza o ritardo, fatti salvi gli obblighi di legge, i lavori possono essere iniziati.

Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori che è tenuto inoltre a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare firmato dalle parti intervenute.

Art. 52 – Occupazione e manomissione del suolo e del sottosuolo pubblico-materiali di impiego e risulta

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo, sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti eventuali indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella separata autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nell'autorizzazione edilizia, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre Leggi e Regolamenti speciali.

L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale di impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.

A garanzia del ripristino delle opere manomesse il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo novanta giorni da che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio addebitando le relative spese all'interessato.

Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. 14.09.1931, n. 1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche. E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio.

I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico, o dietro particolare autorizzazione in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'Autorità comunale.

Art. 53 – Deposito in cantiere delle concessioni edilizie e dei disegni

La Concessione edilizia ed i disegni approvati devono essere conservati in cantiere fino a che la costruzione non sia stata dichiarata abitabile o comunque adatta all'uso.

L'uno e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia.

Art. 54 – Inizio e termine dei lavori – Proroghe - Decadenza

Il titolare della Concessione o dell'Autorizzazione deve comunicare al Sindaco per iscritto la data di inizio dei lavori entro cinque giorni da quello dell'inizio effettivo.

I lavori si intendono iniziati ove ricorrano le condizioni definite al 5° comma dell'art. 85, L.R. 52/91.

I lavori si considerano ultimati quando siano ultimate tutte le opere descritte nel progetto approvato. L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco.

Prima dell'inizio dei lavori il concessionario dovrà comunicare nome e sede della ditta esecutrice dei lavori e depositare i seguenti documenti:

- 1) attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi di legge e regolamentari per le costruzioni in zona sismica (L.R. 09.05.1988 n.27 – D.P.G.R. 05.04.1989 n. 0164);
- 2) documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio in conformità alle leggi vigenti e il progetto dell'impianto stesso corredato dalla relazione tecnica (L. 09.01.1991 n. 10 – D.P.R. 26.08.1993 n. 412);
- 3) progetto degli impianti elettrici ed elettronici (L.R. 57/88)

I lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di notifica di ritiro dell'atto autorizzativo, ed ultimati entro tre anni dal loro inizio.

Il termine per l'ultimazione dei lavori può essere ulteriormente prorogato, su richiesta del concessionario per il sopravvenire di comprovati eventi estranei alla sua volontà.

L'inosservanza dei termini di inizio e ultimazione lavori comporta la decadenza della concessione che non opera di diritto ma va pronunciata dal Sindaco, previ gli accertamenti del caso, con provvedimento congruamente motivato che va notificato al concessionario.

La decadenza comporta la necessità di una nuova concessione per l'eventuale completamento dei lavori.

Il Sindaco può rilasciare la nuova concessione solo se le norme urbanistiche vigenti lo consentano e previo pagamento della differenza tra i contributi già corrisposti e quelli dovuti per la parte da ultimare ai sensi delle norme vigenti al momento del rilascio della nuova concessione.

Art. 55 – Certificato di abitabilità o di agibilità

L'argomento è disciplinato dall'art. 86 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 56 – Obbligo della tabella di cantiere e vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

Nell'ambito del cantiere, per tutta la durata dei lavori dovrà essere esposta e ben visibile, una tabella indicante:

- a) natura dell'opera;
- b) il titolare della concessione edilizia;
- c) gli estremi della concessione edilizia;
- d) il progettista;
- e) Il direttore dei lavori;
- f) Il responsabile del calcolo delle strutture;
- g) L'impresa esecutrice dei lavori;
- h) Il responsabile della sicurezza.

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

Le procedure e le sanzioni fanno riferimento al Titolo VII della L.R. 52/91.

Art. 57 – Ulteriori disposizioni in materia di protezione delle bellezze naturali

Con riferimento alla L.R. 52/91:

- le competenze regionali e comunali sono regolate dall'art. 131;
- le opere da eseguirsi da parte di Amministrazioni ed Enti pubblici sono regolate dall'art.132;
- gli interventi negli ambiti di tutela ambientale e nei parchi naturali sono regolati dall'art.137.

Art. 58 – Rinvenimenti e scoperte di carattere archeologico, storico, artistico

Il proprietario dell'immobile in cui vengono eseguiti i lavori, il direttore degli stessi, il costruttore e l'assistente devono, nel caso di ritrovamento di opere o di reperti che abbiano pregio archeologico, artistico o storico, farne immediata denuncia al Soprintendente per i Beni Ambientali, Architettonici, Archeologici, Artistici e Storici del Friuli Venezia Giulia ed al Sindaco, sospendendo i lavori in corso.

I lavori potranno essere ripresi osservando le prescrizioni che saranno impartite dal competente Soprintendente.

Art. 59 – Edifici pericolanti sottoposti a tutela ai sensi del D.L. 29.10.1999 n.490

Nel caso in cui gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.L. 29.10.1999 n. 490 minaccino rovina e destino preoccupazione per l'incolumità delle persone e delle cose, l'accertamento della sussistenza del pericolo verrà effettuato con il concorso della soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Archeologici, Artistici e Storici del Friuli Venezia Giulia

CAPO V – DEFINIZIONI

Art. 60 – Definizione di particolari elementi architettonici

Bussola: spazio chiuso, normalmente esterno alle pareti perimetrali dell'edificio, chiuso prevalentemente da vetrate atto a proteggere le porte di ingresso dagli agenti atmosferici;

Ciglio stradale: limite della sede stradale comprendente le sedi viabili (veicolari e pedonali) incluse le banchine od altre strutture transitabili, laterali alle predette sedi; nonché alle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili);

Confine stradale: limite della proprietà stradale acquisita o di progetto. In mancanza di atti il confine stradale coincide con il ciglio stradale;

Cortili, cavedi, chiostrine, pozzi di luce: Spazio a cielo aperto destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, in tutto o in parte circoscritto da edifici.

La distanza tra pareti opposte non potrà essere inferiore all'altezza della parete più alta e comunque non inferiore a ml 10,00.

Quando il cortile è di piccola dimensione, ma comunque con un distacco delle pareti inferiori a ml 6,00, è detto chiostrina o cavedio e può aerare solo ambienti di servizio.

locale seminterrato: si considera piano seminterrato il piano di un edificio avente il soffitto ad una quota non inferiore a 1,00 ml rispetto alla quota $\pm 0,00$ ovvero rispetto al terreno sistemato quando quest'ultimo sia a quota superiore rispetto alla quota $\pm 0,00$.

piano - scantinato: piano del fabbricato avente il soffitto a quota inferiore a ml 1,00 rispetto alla quota $\pm 0,00$ ovvero rispetto alla quota del terreno sistemato quando quest'ultimo sia a quota superiore rispetto alla quota $\pm 0,00$;

piano terra: piano del fabbricato il cui pavimento è posto ad una quota compresa tra la quota $\pm 0,00$ e quota + 1,50;

superfetazioni: devono intendersi:

a) le aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolari e contingenti tali da non consentire un corretto uso dell'immobile;

b) le aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti le caratteristiche estetiche originarie dell'edificio e/o i rapporti tra quest'ultimo e gli spazi liberi sia pubblici che privati;

terrazza: ripiano aperto, accessibile direttamente dal locale, aggettante rispetto ai muri perimetrali, munito di parapetto;

poggiolo, balcone, terrazzino: terrazza di dimensioni limitate con prevalente funzione decorativa;

tetto terrazza, lastrico solare, solarium: superficie praticabile, ricavata al di sopra del solaio di copertura, delimitata da parapetto. Può prevedere aree coperte per una superficie non superiore al 30% della superficie praticabile;

veranda: spazio aggettante rispetto ai muri perimetrali e chiuso da vetrate;

loggia: spazio aperto tutto compreso entro il perimetro dell'edificio ricavato in piano diversi dal piano terra. La superficie complessiva delle logge non dovrà essere superiore al 30% della superficie del piano;

portico: spazio aperto al piano terra, compreso nel perimetro del fabbricato o esterno ad esso;

sporto di gronda: parte del tetto sporgente rispetto alla linea dei muri perimetrali, finito anteriormente dalla grondaia;

sbancamento: per scavo di sbancamento s'intende quello occorrente per lo spianamento o sistemazione del terreno su cui dovranno sorgere le costruzioni, per tagli di terrapieni per la formazione di cortili, giardini, scantinati, piani di appoggio per platee di fondazione, vespai, rampe incassate, ecc.; in generale qualunque scavo eseguito a sezione aperta su vasta superficie ove sia possibile l'allontanamento delle materie di scavo evitandone il sollevamento, sia pure con la formazione di rampe provvisorie.

Saranno pertanto considerati scavi di sbancamento anche quelli che si trovino al di sotto del piano di campagna, quando gli scavi rivestano i caratteri sopra accennati;

parete finestrata e distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: si considera parete finestrata la porzione di parete comprensiva delle aperture – vedute e della parte cieca estesa per ml 1,00 rispetto ai margini delle aperture.

La distanza fra parete finestrata e parete di edificio antistante è la distanza minima, misurata per ogni singolo piano, su un piano orizzontale e ortogonale alla parete

finestrata, fra la parete finestrata stessa ed il punto più vicino della parete di un edificio antistante;

fabbricato o edificio: si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevino senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome;

fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per la maggior parte ad uso di abitazione e servizi ad essa correlati.

Art. 61 – Superficie fondiaria corrispondente: pertinenza urbanistica

All'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma provvisto di concessione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente secondo quanto disposto all'art. 88 della L.R. 52/91.

Lo stesso effetto consegue alle nuove Concessioni edilizie rilasciate successivamente a tale evento.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato funzionalmente contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati nelle norme urbanistiche di attuazione dello strumento urbanistico.

Per gli edifici agricoli nelle zone agricole la superficie fondiaria sarà calcolata all'interno della superficie aziendale, salvo quanto specificatamente indicato nelle norme di attuazione del P.R.G.C.

Art. 62 – Categorie di intervento edilizio

Le categorie di intervento edilizio sono quelle riportate nel testo delle norme di attuazione del P.R.G.C. tenuto conto delle definizioni di cui all'art. 31 della Legge 457/1978 così come modificate ed in parte integrate dalla L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 63 – Definizione del concetto di superficie

- 1) **Superficie utile abitabile (Su):** è la superficie di pavimento dei vani dell'alloggio (compresi i vani accessori quali corridoi, disimpegno, bagni, gabinetti e simili) misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di logge e di balconi.

La superficie delle scale interne all'alloggio viene misurata una volta sola nella loro proiezione in pianta.

- 2) **Superficie non residenziale (Snr) destinata a servizi ed accessori:** sono le superfici, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, destinate a :
- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
 - b) autorimesse singole e collettive;
 - c) androni di ingresso e porticati liberi;
 - d) logge e balconi.

Le superfici riguardanti edifici a destinazione diversa da quella residenziale si computano in maniera analoga a quanto sopra stabilito per la superficie utile abitabile, fermo restando quanto stabilito in materia di superfici imponibili previsto dal D.P.G.R. 29 aprile 1997 n. 0139/Pres. e D.P.G.R. 3 giugno 1998 n. 0195/Pres.

Art.64 – Superficie per parcheggio

È l'area misurata in mq destinata alla sosta ed allo stazionamento dei veicoli, compreso i relativi spazi di accesso, distribuzione e manovra ed escluse le sedi viarie esterne all'area stessa.

Si definiscono:

Parcheggi stanziali: quelli di pertinenza degli edifici secondo quanto disposto dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dall'art. 2 della Legge 122/1989. Tali parcheggi sono funzionalmente legati all'edificio ed alla sua area di pertinenza fondiaria e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati dal vincolo di pertinenza (art. 9 comma 5 della L. 122/1989). Tali parcheggi non fanno parte delle opere di urbanizzazione;

Parcheggi di relazione: che comprendono i parcheggi a servizio sia dei singoli insediamenti, in funzione dei fruitori e visitatori esterni, sia dell'aggregato urbano nel suo complesso. Tali

parcheggi rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 91 della L.R. 52/1991.

Art. 65 – Definizione relativa alla composizione degli alloggi

- 1) **Alloggio o appartamento:** per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed annessi o anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente, o in parti separate, ma funzionalmente connesse con detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia. L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente, attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.);
- 2) **Vano:** per vano si intende lo spazio coperto delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto.
La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;
- 3) **Stanza - (vano utile):** per stanze si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano, di norma, dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette e corrispondano dimensionalmente ai parametri di cui all'art. 87 del presente Regolamento;
- 4) **Vani accessori:** per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni e destinati a servizi, disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze;
- 5) **Altri vani:** per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, fienili, ecc.);
- 6) **Soffitta praticabile:** per soffitta praticabile si intende il sottotetto che abbia un'altezza media netta di almeno ml. 1,80 e al quale sia comunque garantito l'accesso. L'altezza è calcolata in corrispondenza del piano costituito dall'intradosso della copertura escludendo eventuali travi portanti a vista.

Per le altezze minime e principali requisiti igienico sanitari dei locali per abitazione, uffici pubblici e privati, alberghi, si fa riferimento alla L.R. n. 44/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 66 – Fondi funzionalmente contigui

Quando gli strumenti urbanistici non dispongano diversamente, la contiguità funzionale coincide con quella fisica.

Art. 67 – Definizione e metodi di misurazione degli elementi urbanistici

Si richiamano integralmente i corrispondenti articoli delle Norme di attuazione del P.R.G.C.

CAPO VI – CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI

Art. 68 – Accesso agli edifici, scale, ringhiere e parapetti

Tutte le scale principali dei fabbricati devono avere rampe di larghezza adeguata sia nel caso di nuove costruzioni che nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere adeguatamente aerate ed illuminate.

Le scale comuni dovranno avere una larghezza utile non inferiore a cm. 120 (D.M.L.L.P.P.236/89). Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti, nonché le disposizioni di cui al D.P.R. n. 503/1996.

Per gli edifici ad uso privato si applicano le disposizioni della L.N. n. 13/1989 sulle barriere architettoniche e il relativo Regolamento di attuazione D.M.L.L.P.P. 236/1989.

Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a ml. 2,00 rispetto al piano su cui prospettano, dovranno avere un'altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature non dovranno consentire il passaggio di una sfera con diametro di cm 10.

Art. 69 - Ascensori

Gli ascensori da installare negli edifici pubblici e privati dovranno essere conformi alle Norme di Legge per la sicurezza degli impianti, alle Norme di Legge 13/1989 e delle altre normative vigenti.

Art. 70 – Stabilità delle costruzioni

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di Legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, dimensionamento ed esecuzione delle strutture, ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilità degli stessi.

Il Sindaco interviene, ingiungendo l'esecuzione delle opere a tal fine necessarie, ai sensi dell'articolo 50 del D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

Art. 71 – Serramenti su spazi pubblici

I serramenti di porte, finestre e aperture in genere, posti a filo del marciapiede stradale o di altro spazio pubblico, dovranno aprirsi verso l'interno o comunque in modo che l'anta in movimento non fuoriesca dal filo della facciata.

Il Sindaco può' imporre le soluzioni formali ed i materiali più adatti al miglior impatto ambientale nel caso di serramenti visibili da spazi pubblici o prospicienti su di essi.

Art. 72 – Decoro degli edifici

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

I proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.

A tale riguardo il Sindaco ha la facoltà di proporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, rivestimenti, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di legno in genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più idonee.

Qualora, a seguito di demolizioni o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento all'ambiente, è facoltà del Sindaco di proporre ai proprietari

lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori o, almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

Art. 73 – Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando, salvo comprovate ragioni tecniche in contrario, soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

Art. 74 – Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi o di piste ciclabili.

Fino a mt. 4,00 di altezza non sono ammesse sporgenze superiori a cm. 10 e comunque solo quando non comportino rischio per i passanti.

Oltre l'altezza di mt. 4,00 la sporgenza massima non potrà debordare dal sottostante marciapiede e comunque non essere superiore a mt. 1,50.

Nelle vie (strada + marciapiede) di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a cm. 10.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per le tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione al suolo della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; la posa delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque portino limitazione alla visibilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al 1 comma del presente articolo.

Nelle zone di centro storico il Sindaco può impedire l'applicazione di insegne luminose deturpanti. Nell'ambito dell'Ufficio Tecnico comunale sarà esposto al pubblico un catalogo di soluzioni, scelte di concerto con la commissione Edilizia, e tali da suggerire i criteri generali cui attenersi.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei purché esse siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono altresì venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono essere sempre munite di opportune difese.

Art. 75 - Coperture

Le coperture dei fabbricati costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse pertanto devono essere concepite in relazione sia alle caratteristiche intrinseche dell'edificio, sia all'ambiente in cui si collocano ed a cui di norma dovranno adeguarsi..

La pendenza delle falde del tetto con manto in elementi laterizi o tegole in cemento o finiture assimilabili, non dovrà essere superiore al 45% e non inferiore al 30%

Art. 76 - Indicazioni toponomastiche e numeri civici

L'installazione sui fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze è fatta a cura e spese del Comune, mentre sui proprietari interessati soggetti a tale servitù grava l'obbligo di non diminuire od impedirne la visibilità.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

La relativa spesa è posta a carico dei proprietari interessati che, divenuti consegnatari, non devono sottrarli alla pubblica vista.

La successiva correzione e rettificazione dei numeri civici sarà interamente a carico del Comune.

Art. 77 – Servitù pubbliche particolari

Il Comune potrà applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quant'altro sia previsto da Leggi e Regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

Ai proprietari interessati verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno con il minimo disturbo; ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito o rimosso a cura del Comune.

Art. 78 – Serbatoi GPL e centraline termiche

I serbatoi GPL, ad esclusione di quelli a servizio delle attività produttive ed i depositi per la commercializzazione del gas, potranno essere ammessi, nel rispetto della normativa vigente (D.M. 01.08.1982) unicamente qualora interrati.

La presenza di serbatoi interrati dovrà essere appositamente segnalata a norma delle leggi vigenti.

Il pozzetto di allacciamento della tubazione del gas alla condotta principale stradale dovrà essere facilmente ispezionabile.

Le centraline termiche a gas potranno essere poste sul poggiolo dell'alloggio, sempre che rispettino la normativa vigente.

In tali casi, quando la centralina viene posta in edifici plurialloggio, la soluzione progettuale del prospetto dovrà essere unitaria per ciascuna fronte interessata all'edificio.

La presenza della centralina infatti andrà occultata verso gli spazi pubblici adottando opportuni setti murari, serramenti e/o rivestimenti con materiali che si inseriscano armonicamente nella facciata.

Art. 79 – Raccolta rifiuti domestici

In ogni fabbricato di nuova costruzione, qualora gli alloggi siano in numero inferiore a sei, dovrà essere individuato, nell'area di pertinenza, un sito idoneo alla collocazione dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Nei fabbricati di nuova costruzione con più di sei alloggi dovrà essere obbligatoriamente ricavata lungo la recinzione del lotto di pertinenza un'apposita piazzola ecologica per il posizionamento dei cassonetti.

Art. 80 – Antenne radiotelevisive

Negli edifici di nuova costruzione e/o oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, formati da una o più unità immobiliari, è comunque obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna e/o parabola per apparecchiature radiotelevisive.

Le antenne e le parabole devono essere collocate ed ancorate in modo assolutamente sicuro.

Le discese mediante cavi volanti sono vietate. I cavi devono:

1. Essere disposti nelle pareti interne alle costruzioni;
2. Se collocati all'esterno dovranno essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;
3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere opportunamente protetti e saldamente ancorati alla struttura muraria.

Le antenne relative ad emittenti pubbliche o private per il servizio pubblico dovranno essere dotate di apposita autorizzazione all'emittenza, localizzate nelle aree allo scopo individuate dal P.R.G.C. e dai Piani Regionali di settore, e per la posa dovrà essere richiesta specifica Autorizzazione Edilizia.

CAPO VII – PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE

Art. 81 – Smaltimento delle acque fognanti

Con l'atto concessorio verrà autorizzato anche lo scarico delle acque reflue.

Gli impianti fognanti di qualsiasi tipo ed i relativi scarichi dovranno essere autorizzati ed essere conformi alle norme dell'apposito Regolamento comunale ed alle Norme e Regolamenti vigenti in materia.

In particolare non è consentita la costruzione di edifici produttivi di beni o servizi quando non sia prevista la depurazione delle acque a norma di legge prima dell'immissione nella fognatura pubblica.

In ogni caso è facoltà del Sindaco, sentiti i competenti organi tecnici, di chiedere tutte le modifiche al fine di garantire la massima funzionalità e sicurezza degli impianti.

In assenza di reti fognanti idonee tutte le acque usate domestiche od industriali devono essere depurate e smaltite nel rispetto delle modalità e delle prescrizioni di Legge.

Nelle aree soggette a P.R.P.C. di iniziativa privata, quando manchi la rete di fognatura comunale, il progetto della rete fognante dovrà essere progettato e realizzato secondo le prescrizioni del Comune in modo da consentire l'allacciamento alla condotta pubblica di futura costruzione.

Art. 82 – Salubrità dell'area edificatoria e isolamento dall'umidità

E' vietato costruire nuovi edifici su terreni in precedenza usati per deposito di materiali insalubri se non dopo aver perfettamente risanato il suolo e il sottosuolo. I terreni ricavati sopra discariche sono inedificabili; è ammessa solo la realizzazione di viabilità ed infrastruttura.

Le edificazioni su terreni esondabili dovranno avere il piano di calpestio del piano terra, le bocche di lupo, le aperture degli scantinati, la quota di partenza di eventuali rampe e scale a servizio degli scantinati, poste a quote superiori della quota massima raggiunta storicamente dall'acqua.

Gli edifici dovranno essere convenientemente protetti dall'umidità affiorante dal suolo mediante diaframmi o additivi aggiunti agli impasti leganti.

Il piano di calpestio dei vani abitabili al piano terra deve essere sopraelevato di almeno cm. 15 rispetto alla quota del suolo e munito di intercapedine aerata, di spessore pari ad almeno cm. 20 tra il suolo e l'intradosso della soletta di calpestio.

Possono derogare dalle prescrizioni gli edifici inclusi in zona omogenea A ove esista il problema della conservazione dei pavimenti esistenti.

In contiguità alle murature perimetrali esterne deve essere costruito un marciapiede estendentesi per una larghezza non inferiore a cm. 80.

Art. 83 – Isolamenti acustici e termici

I nuovi corpi di fabbrica e quelli esistenti oggetto di intervento sostanziale di recupero devono essere convenientemente isolati dai rumori mediante l'adozione di opportune tecniche costruttive e l'uso dei materiali idonei (D.P.C.M. 01.03.1991 – D.M. 05.07.1975 – D.P.R. 21.04.1993 n. 246, Legge 26.10.1995 n. 447 – D.P.C.M. 14.11.1997 – D.P.C.M. 05.12.1997).

Dovrà essere riservata particolare cura nell'isolamento delle murature di separazione tra diversi alloggi secondo le norme di legge vigenti.

Gli impianti tecnologici (ascensore, impianto idrosanitario, ecc.) devono essere opportunamente isolati al fine di impedire il propagarsi di rumori.

Nel caso di nuova costruzione o di sostanziali lavori di ristrutturazione, si dovranno utilizzare soluzioni e materiali atti a ridurre al minimo la dispersione termica (D.M. 18.12.1975 – Legge 09.01.1991 n.10 – D.P.R. 26.08.1993 n.412 – D.P.R. 21.04.1993 n. 246)

Art. 84 – Terrapieni e muri di contenimento

I terrapieni lungo un edificio devono essere sostenuti in tutta la loro altezza dai muri di adeguato spessore e deve essere previsto un adeguato drenaggio della acque meteoriche.

Art. 85 – Fumi, polveri ed esalazioni

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 86 – Classificazione dei locali

Sono da considerare abitabili i seguenti locali:

- A.1** - Soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto in edifici di abitazione, sia individuale che collettivi;
- Uffici, studi, sale lettura, gabinetti medici.

Sono da considerarsi agibili, i seguenti:

- A.2** - negozi di vendita, sale di esposizione, sale riunione, sale da gioco, palestra;
- laboratori scientifici tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- aule scolastiche;
- parti di garage dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza della persona è prolungata.

Vengono chiamati locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone si limita a operazioni ben definite.

- S.1** - servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro;
- S.2** - scale che collegano due o più piani;
- corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o 8 m di lunghezza;
- magazzini e depositi in genere;
- garages di solo posteggio;
- salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;
- lavanderie, stenditoi e legnaie.
- S.3** - disimpegni inferiori a mq 10;

- ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- vani scala colleganti solo due piani;
- salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza di impianti e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione Comunale, su parere dell'Ufficio Tecnico.

Art. 87 – Caratteristiche dei locali

1) Gli alloggi debbono avere le seguenti caratteristiche:

- per ogni abitante deve essere assicurata una superficie netta, al lordo dei vani accessori S.1, non inferiore a mq 15 per i primi quattro abitanti e non inferiore a mq 10 per ciascuno dei successivi;
- gli alloggi monostanza non possono avere superficie netta, al lordo dei vani accessori, inferiore a mq 25 se per una persona e mq 35 se per due persone;
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno di superficie netta non inferiore a mq 12. Le camere da letto debbono avere una superficie minima netta di mq 8 se singole, di mq 12 se doppie. Tutti i locali di categoria A devono essere provvisti di finestra apribile;
- ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia);
- in alloggi di piccole dimensioni o nel caso di ristrutturazione sono consentite cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunicino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di estrazione dell'aria.

2) I locali debbono avere le seguenti caratteristiche:

2.1 Altezza

a) Locali di categoria A.1

altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, m 2,50.

b) locali di categoria S.1

altezza minima netta, non inferiore a m 2,40.

c) locali di categoria **A.2**

altezza minima netta, non inferiore a m 2,70, salvo il rispetto di prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici. 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, salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti di areazione e condizionamento dell'aria.

Per negozi, magazzini, archivi in zona A dove i vincoli conservativi non consentono l'altezza di norma e per negozi, magazzini, archivi con superficie non superiore a 200 mq è ammessa una altezza interna netta non inferiore a 2,50 ml.

d) locali di categoria **S.2 – S.3**

altezza minima netta m 2,40

Nel caso di soffitti con altezza variabile le altezze minime di cui ai punti precedenti devono essere rispettate per l'altezza media. Il minimo di altezza nel punto più basso dovrà essere di m 2,00 per i locali A.1, di m 1,70 per i locali S.1, S.2 e S.3, di m 2,20 per i locali A.2.

In ogni caso, con la compensazione delle varie altezze, il volume del vano abitabile non può essere inferiore a quello determinato dalla superficie minima dello stesso moltiplicata per la minima altezza consentita.

2.2 illuminazione e ventilazione:

a) locali di categoria **A**

Tutti i locali di categoria A1 devono essere dotati di areazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi, e devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce e dell'aria nell'ambiente. Nei locali di categoria A.1 il rapporto tra superficie finestrata apribile e la superficie utile del pavimento del vano abitabile non può essere inferiore a 1/10. Per i locali di categoria A.2 devono essere rispettati i requisiti di illuminazione e ventilazione previsti da leggi e/o regolamenti specifici. Nel caso di particolari tipologie residenziali, le cucine possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da cavedi purché siano dotati di idoneo sistema di estrazione dei fumi.

I requisiti prescritti alla presente lettera a) si intendono soddisfatti anche nel caso che le finestre dei locali classificati di categoria A.1 si affaccino su terrazze provviste di chiusure

vetrate, apribili per superficie non inferiore a 1/10 delle superfici utili dei locali principali e di quella della terrazza, fatte salve le norme relative alla sicurezza degli impianti.

b) locali di categoria S

L'installazione di servizi igienici non direttamente aerati dall'esterno è consentita a condizione che in tali ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera e 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.

I corridoi ed i disimpegni dovranno essere dimensionati nel rispetto della L. 13/89 e comunque non dovranno avere una larghezza inferiore a ml 1,10.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio con valore storico-ambientale, possono essere ammessi, per giustificati motivi, locali con requisiti diversi da quelli previsti nei precedenti punti.

Art. 88 – Cucine

Le cucine devono essere fornite di appositi condotti verticali prolungati sopra la linea del tetto, per l'aerazione dell'ambiente e per il convogliamento dei fumi di combustione.

Il posto cottura eventualmente annesso al locale soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Art.89 - Locali per i servizi igienici

Tutti gli alloggi di nuova costruzione devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico dotato di wc, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.

E' consentito per le stanze da bagno l'illuminazione artificiale e l'aerazione forzata, purché idonei ai fini igienico sanitari.

I locali destinati ad attività terziaria (negozi, uffici, ecc.) o ad attività produttive devono essere dotati di servizi igienici in numero adeguato.

I locali della struttura ricettiva alberghiera utilizzati per i servizi di ristorazione, bar e colazione, devono essere dotati di servizi igienici adeguati al numero dei coperti ed al numero massimo degli ospiti della struttura medesima.

I locali per i servizi igienici dovranno essere accessibili da locali di disimpegno.

Art. 90 – Locali a piano terra, seminterrati, scantinati

I locali nei seminterrati e negli scantinati non possono essere utilizzati ad uso di abitazione e devono avere un'altezza minima di ml. 2,40.

Per i locali situati nei seminterrati o scantinati in cui si preveda presenza anche saltuaria di persone (taverne e simili) sarà obbligatoria la formazione di una efficiente impermeabilizzazione delle pareti e del pavimento.

Art. 91 – Box di tipo prefabbricato in lamiera

Nelle zone residenziali urbane non è consentita l'installazione di box in lamiera di tipo prefabbricato a qualsiasi uso essi siano destinati.

Art. 92 – Rifornamento idrico

Ogni manufatto destinato ad ospitare anche temporaneamente persone, deve essere fornito di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio dovranno essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dell'Ente erogatore.

Art. 93 – Sicurezza degli impianti

Tutti gli impianti dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto delle norme vigenti.

- **Sicurezza degli impianti:**

 - Legge 05.03.1990 n. 46

 - D.P.R. 06.12.1991 n.447

 - D.M. 20.02.1992

- **Contenimento consumi energetici:**

 - D.M. 18.12.1975

 - Legge 09.01.1991 n. 10

 - D.P.R. 26.08.1993 n. 412

 - D.P.R. 21.04.1993 n. 246

- **Impianti elettrici:**
 - Legge 05.03.1990 n. 46
 - L.R. 20.06.1988 n. 57
 - D.P.R. 21.04.1993 n. 246
- **Canne fumarie:**
 - Legge 13.07.1996 n. 615
 - D.P.R. 22.12.1970 n. 1391
 - D.P.R. 21.04.1993 n. 246
- **Rumore:**
 - D.P.C.M. 01.03.1991
 - D.M. 05.07.1975
 - D.P.R. 21.04.1993 n. 246
 - Legge 26.10.1995 n. 447
 - D.P.C.M. 14.11.1997
 - D.P.C.M. 05.12.1997
- **Sicurezza antincendio:**
 - Legge 07.12.1984 n. 818
 - D.M. 30.10.1986
 - D.P.R. 21.04.1993 n. 246
- **Smaltimento acque:**
 - Legge 10.05.1976 n. 319
 - Legge 17.05.1995 n. 172
- **Illuminazione:**
 - D.M. 05.07.1975
 - D.P.R. 21.04.1993 n. 246.

Art. 93-bis - Utilizzo di energia da fonti rinnovabili

1. Per tutte le categorie di edifici, di proprietà pubblica o privata, è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica, sulla base di quanto previsto dalle normative generali in materia.
2. Negli edifici pubblici e privati, oltre ai casi obbligatori previsti dalla normativa generale, è raccomandato, per gli edifici soggetti a interventi di ampliamento superiore al 20% della volumetria esistente, progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale che almeno il 50% del fabbisogno annuo dell'energia primaria richiesta per la produzione

dell'acqua calda sanitaria sia soddisfatto attraverso impianti alimentati da fonti rinnovabili – quali collettori solari termici, risorse geotermiche, pompe di calore a bassa entalpia, biomasse.

3. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nelle Zone Omogenee A e/o assimilabili.
4. Qualora l'acqua calda sanitaria derivi da una rete di teleriscaldamento o da reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili, il requisito sopra indicato si riterrà soddisfatto.
5. Qualora l'ubicazione dell'edificio renda tecnicamente impossibile l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici, oppure esistano condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale delle fonti rinnovabili così come indicato dalle disposizioni normative, è possibile ottenere deroga al rispetto di tali disposizioni.
6. Le ragioni tecniche alla base della richiesta di deroga devono essere dettagliatamente documentate dal progettista, nella relazione tecnica di progetto inerente le caratteristiche energetiche dell'edificio e saranno valutate dall'Amministrazione comunale.
7. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a mq. 500 e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascun spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o meno.

CAPO VIII – SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI

Art. 94 – Marciapiedi – portici - gallerie

I percorsi costituiti da marciapiedi, portici, gallerie od altri elementi colleganti fra loro aree di pubblica circolazione sono considerati parte integrante delle strade o piazze che esse fiancheggiano o collegano. Salvo diversa modificazione delle norme di attuazione del P.R.G.C.

Art. 95 – Depositi ed accumuli di materiali

Il Sindaco stabilisce con propria ordinanza il luogo destinato alle pubbliche discariche, le modalità e i tempi per le relative operazioni.

Nelle zone residenziali sono vietati i depositi di materiali alla rinfusa o in accumulo, visibili dalle strade o comunque incompatibili col decoro e l'igiene dell'ambiente.

Il deposito e l'accumulo di materie prime e semilavorati connessi con l'attività economica e/o produttiva può essere consentito esclusivamente nell'ambito della zona artigianale o industriale per magazzini e depositi. Il materiale dovrà essere stoccato in forme ordinate e tali da non costituire pericolo.

Il Sindaco, al fine di limitarne l'impatto visivo può ordinare la formazione di schermi arborei o di altri accorgimenti.

Art. 96 – Sistemazione delle aree scoperte

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici non adibite a parcheggi, accessi, rampe ed altre strutture di servizio devono essere sistemate a verde o attrezzate per il gioco, la ricreazione, il tempo libero.

Sulle aree di pertinenza degli edifici residenziali, qualora consentito dagli strumenti urbanistici vigenti sono ammessi manufatti staccati dal corpo dell'edificio principale, anche se di tipo prefabbricato, nonché arredi da giardino (voliere, gloriottes, serre di altezza non superiore a ml. 3,00, griglie barbecue, caminetti, pergolati, ecc.).

Per l'installazione dei manufatti ammissibili dovrà comunque essere garantita la compatibilità igienica con la residenza e rispettati i limiti ed i parametri di Legge e delle normative locali vigenti.

Art. 97 – Decoro degli spazi

Gli spazi con qualsiasi destinazione urbanistica devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e possibilmente alberati.

A tal riguardo il Sindaco, ha la facoltà di proporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, insegne, depositi, materiali e quant'altro possa deturpare l'ambiente.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune e nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

I proprietari delle aree sono comunque responsabili degli accumuli di materiali depositati sulle stesse anche senza il loro consenso.

Il Sindaco ha facoltà di proporre la bonifica delle aree e la loro corretta sistemazione e manutenzione.

Art. 98 - Recintazioni

Le recintazioni dei fondi, in particolare se prospicienti su spazi pubblici, dovranno essere realizzate in forme sobrie e decorose e tali da conseguire un effetto di omogeneità con l'ambiente esistente.

Fatte salve le norme del P.R.G.C. che stabiliscono le caratteristiche delle recinzioni all'interno delle diverse zone, le recinzioni non possono superare l'altezza di mt. 2,00 calcolati dalla quota del marciapiede (o della quota $\pm 0,00$ fissata dal Comune ove non esista marciapiede).

Il progetto di una recinzione può proporre deroghe al limite di altezza fissato dal Regolamento edilizio con soluzioni e materiali che consentano di raggiungere un migliore esito formale, e che in quanto tali possano venire comunque approvate dal Comune.

Il Sindaco, può proporre arretramenti in corrispondenza all'accesso carrai e/o pedonale per consentire la sosta di automezzi e delle persone e in generale per la sicurezza del traffico.

I cancelli pedonali e carrai dovranno aprirsi senza invadere il suolo pubblico e senza comportare rischi per i passanti.

La costruzione di tettoie e portali sopra gli accessi è consentita a patto che la proiezione della copertura non interessi lo spazio pubblico e che la presenza di spigoli, sporgenze od altro non comporti pericolo per i passanti.

Le recinzioni lungo la fascia di rispetto di strade, corsi d'acqua, elettrodotti, gasdotti, ecc., dovranno attenersi anche ai Regolamenti particolari dettati dagli Enti responsabili delle infrastrutture.

Art. 99 – Soglie ed accessi carrai

I proprietari devono ubicare le soglie degli accessi carrai in modo da impedire il flusso delle acque meteoriche verso l'esterno dei fondi e per quanto possibile alla stessa quota del marciapiede pubblico.

Art. 100 – Alberature, Parchi e zone verdi

I parchi e le zone verdi devono essere curati e mantenuti.

Per l'abbattimento di piante ad alto fusto, di età superiore a cinquant'anni o di altezza superiore a m 10,00, su aree edificabili, deve essere fatta richiesta di autorizzazione al Sindaco, separatamente o anche contestualmente alla domanda di concessione edilizia.

Art. 101 – Accessibilità e sosta dei veicoli ai parcheggi sotterranei – passi carrai

Le rampe di accesso dei veicoli ai parcheggi sotterranei o interrati devono essere precedute da un tratto piano orizzontale di lunghezza pari ad almeno ml. 3,50 a partire dal filo stradale; la pendenza delle rampe non deve superare il 20%.

Le rampe devono essere costruite con materiale antisdrucchiolevole ed avere una larghezza non inferiore a ml 3,00 quando servono autorimesse con una capienza non superiore a nove posti macchina e non inferiori a ml 4,50 per una capienza superiore.

La costruzione di nuovi accessi carrai dagli spazi pubblici, da realizzarsi direttamente dai privati, previa denuncia di inizio attività e autorizzazione rilasciata ai sensi del Codice della strada, è subordinata all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- larghezza degli accessi non inferiore a ml. 3,00 e non superiore a ml. 6,50;
- in corrispondenza degli incroci gli accessi dovranno distare almeno ml. 12,00 dal punto di tangenza tra l'allineamento del marciapiede e la curva. Detta distanza dovrà comunque rispettare le norme del codice della strada od eventuali prescrizioni del P.R.G.C.

Qualora l'edificio sia contornato da più strade, l'accesso dovrà avvenire dalla strada di minor importanza.

CAPO IX – COSTRUZIONI A DESTINAZIONE SPECIALE

Art. 102 – Edifici e locali ad uso collettivo

Per gli edifici di uso collettivo a destinazione speciale quali: sale per riunione, spettacolo, mostre, culto, ristoro, commercio, credito e similari è ammessa l'illuminazione artificiale e la areazione forzata.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da legge e regolamenti per le diverse tipologie che vanno intese come prevalenti rispetto a quelle del presente regolamento. Il medico delegato dall'A.S.L., in sede di esame dei progetti e relativa emissione del parere potrà stabilire convenienti rapporti tra superficie coperta e superficie aerata ed illuminata direttamente, in relazione ad ogni singolo caso in esame.

Il parere del medico delegato dall'A.S.L. potrà essere richiesto anche preventivamente alla presentazione del progetto ed il medico medesimo è tenuto a rilasciarlo entro il termine di giorni dieci dalla richiesta.

Art. 103 – Impianti al servizio dell'agricoltura e zootecnia

I ricoveri per animali devono esser aerati ed illuminati con finestre per una superficie complessiva non inferiore ad 1/20 di quella del pavimento e, inoltre, ventilati con canne di aerazione.

Il pavimento deve essere costruito in materiale ben connesso, impermeabile, raccordato da angoli arrotondati con le pareti e sagomato con opportuna pendenza atta a garantire il deflusso dei liquami nelle canalette di scolo confluenti in appositi pozzi di raccolta a tenuta.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno degli edifici.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di ml 50,00 e devono essere provviste di concimaia salvo diversa disposizione degli strumenti urbanistici vigenti.

Le concimaie dovranno distare non meno di m 50,00 dalle abitazioni, esser poste sotto vento, avere fondo e pareti impermeabili, coperchio superiore apribile e canna di sfiato.

N.B.: Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale e pertanto equiparati agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti di allevamento del bestiame nei quali le U.F. (unità foraggere) prodotte in azienda non soddisfano almeno $\frac{1}{4}$ del fabbisogno alimentare degli animali.

CAPO X – PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 104 – Locali per la lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili

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

Al Comando provinciale dei Vigili del Fuoco è demandato il controllo per l'applicazione delle norme.

Art. 105 – Impianti termici

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto particolare riguardo per quelle relative alla difesa dall'inquinamento atmosferico.

Art. 106 – Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco contestuale alla domanda di Concessione Edilizia nei casi previsti dalle vigenti norme ed in particolare i casi previsti dal D.M. 16.02.1982, con le procedure di cui alla legge 26.07.1965, n. 966 e dal D.P.R. 29.07.1982, n. 577.

Art. 107 – Gas di rete per uso domestico

Gli impianti e le apparecchiature che utilizzino la rete di distribuzione pubblica del gas dovranno uniformarsi al regolamento per l'installazione di apparecchiature che utilizzino l'alimentazione a gas adottato dall'ente erogatore.

CAPO XI – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 108 – Abrogazione di norme preesistenti

A partire dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogati:

- il precedente Regolamento edilizio;
- tutte le disposizioni regolamentari vigenti ed emanate dal Comune in contrasto con quelle indicate nel presente Regolamento.

Questo Regolamento entra in vigore a partire dal 16° giorno successivo a quello di pubblicazione, all'albo pretorio, del decreto di approvazione del presidente della Giunta regionale.

Art. 109 – Tolleranze dimensionali

In sede di verifica di conformità delle opere rispetto al progetto approvato, sono ammesse tolleranze non superiori al 2,50%.

Art. 110 – Richiami alle disposizioni generali di legge

Per quanto non disposto dal presente Regolamento si fa riferimento alla vigente legislazione statale e regionale in materia.

Art. 111 – Recepimento di modifiche della legislazione vigente

Le modifiche alla legislazione vigente richiamata nei singoli articoli viene automaticamente dal Regolamento Edilizio senza necessità di una variante formale del regolamento Edilizio stesso.

Art. 112 – Modulistica

La modulistica da allegare alla domanda di Concessione Edilizia Autorizzazione Edilizia o Dichiarazione di Inizio attività (D.I.A.) viene approvata con determina del funzionario responsabile del settore edilizia privata ed urbanistica