



REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA CITTA' DI LIGNANO SABBIAADORO

Aprile 2012

**approvato con Deliberazione del C.C. n. 69 del 13.07.11
modificato con Deliberazione del C.C. n. 13 del 10.04.2012
modificato con Deliberazione del C.C. n. 75 del 28.10.2014
modificato con Deliberazione del C.C. n. 15 del 28.02.2018
modificato con Deliberazione del C.C. n. 43 del 28.04.2022
modificato con Deliberazione del C.C. n. 32 del 05.04.2024**

SOMMARIO

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
CAPO I PRINCIPI.....	4
Articolo 1 Il Regolamento Edilizio Comunale nel sistema delle fonti dell'Ordinamento.....	4
Articolo 2 Adeguamenti legislativi e limiti del Regolamento	4
Articolo 3 Contenuto del Regolamento	4
Articolo 4 Aggiornamento del Regolamento	5
Articolo 5 Commissione Edilizia.....	5
Articolo 6 Commissione locale per il Paesaggio	5
Articolo 7 Vigilanza e sanzioni.....	5
Articolo 8 Disposizioni Transitorie.....	6
CAPO II L'INIZIATIVA	7
Articolo 9 Titolari dell'esercizio dell'attività edilizia.....	7
Articolo 10 Lavori eseguibili senza titolo abilitativo edilizio.....	7
Articolo 11 Interventi di manutenzione ordinaria compresi nell'attività libera.....	8
Articolo 12 Manufatti ad uso temporaneo stagionale	9
Articolo 13 Domanda di Permesso di Costruire e comunicazione di Denuncia Inizio Attività <i>Abrogato con Delibera C.C. n. 75/2014 del 28.10.2014</i>	10
Articolo 14 Pareri di altri uffici comunali.....	10
Articolo 15 Varianti ai progetti edilizi	10
Articolo 16 Interventi a titolo precario di cui all'art. 20 L.R. 19/2009.....	10
Articolo 17 Documentazione a corredo delle pratiche edilizie.....	11
Articolo 18 Modalità di rappresentazione grafica.....	11
Articolo 19 Disposizioni inerenti la redazione della Relazione geologica e geotecnica	11
Articolo 20 Piano di monitoraggio nel caso d'interventi edilizi in ambito urbano di particolare complessità e/o pericolosità geologica e geotecnica	11
Articolo 21 Valutazione preventiva su progetto di massima	13
Articolo 22 Voltura di atto abilitativo edilizio.....	13
Articolo 23 Proroga di atto abilitativo edilizio	14
Articolo 24 Agibilità degli edifici.....	14
Articolo 25 Certificato di Destinazione Urbanistica.....	14
Articolo 26 Certificato inerente l'insussistenza della caratteristiche di lusso	14
Articolo 27 Interventi urgenti	15
Articolo 28 Contributo di costruzione	15
Articolo 29 Modalità di versamento	15
Articolo 30 Rateizzazione.....	16
Articolo 31 Scomputi e riduzioni.....	16
Articolo 32 Garanzie.....	16
Articolo 33 Istanza di Autorizzazione Paesaggistica.....	16
Articolo 34 Istanze di Piani attuativi di iniziativa privata	18
Articolo 35 Contenuti della Convenzione urbanistica	20
Articolo 36 Istruttoria del Piano Attuativo di iniziativa privata	20
CAPO III FASE ESECUTIVA.....	22

Articolo 37 Inizio dei lavori.....	22
Articolo 38 Richiesta e determinazione dei punti fissi	22
Articolo 39 Disciplina del cantiere e cartello di cantiere.....	22
Articolo 40 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni di cantiere	23
Articolo 41 Sicurezza del cantiere	24
Articolo 42 Interventi di demolizione e scavi.....	24
Articolo 43 Pulizia delle strade.....	25
Articolo 44 Ultimazione dei lavori	25
Articolo 45 Manomissione del suolo pubblico	25
TITOLO II DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA.....	28
CAPO I QUALITA' DELL'AMBIENTE URBANO	28
Articolo 46 Requisiti di qualità degli interventi progettati	28
Articolo 47 Conservazione e decoro degli edifici.....	28
Articolo 48 Spazi inedificati	29
Articolo 49 Prospetti su spazi pubblici	29
Articolo 50 Serramenti esterni	29
Articolo 51 Caratteristiche dimensionali e requisiti minimi degli alloggi.....	30
Articolo 52 Spazi porticati	30
Articolo 53 Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico.....	31
Articolo 54 Antenne.....	31
Articolo 55 Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici	31
Articolo 56 Canali di gronda e pluviali.....	32
Articolo 57 Recinzioni, cancelli e passi carrai.....	32
Articolo 58 Muri di sostegno e terrazzamenti.....	33
Articolo 59 Costruzioni di pertinenza.....	33
Articolo 60 Arredi da giardino, manufatti per il deposito di attrezzi e Barbecue.....	34
Articolo 61 Tettoie	34
Articolo 62 Intelaiature leggere senza paramento con lame e teli discontinui previste nel P.R.G.C.....	35
Articolo 63 Coperture leggere di piscine e impianti sportivi.....	35
CAPO II AREE A VERDE, STRADE PRIVATE E PARCHEGGI	36
Articolo 64 Disciplina del verde	36
Articolo 65 Integrazioni alla disciplina di P.R.G.C. sul verde privato	37
Articolo 66 Strade private	37
Articolo 67 Parcheggi privati.....	38
Articolo 68 Modalità di calcolo della superficie per parcheggi.....	38
Articolo 69 Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9, comma 1, della L.122/1989.....	38
CAPO III NORME SPECIFICHE RIGUARDANTI GLI INTERVENTI DI FACCIATA	40
Articolo 70 Contenuto e ambiti di applicazione	40
Articolo 71 Divieti e Obblighi	40
Articolo 72 Categorie di intervento per gli edifici classificati di carattere storico documentale.....	40

Articolo 73 Facciate rivestite	41
Articolo 74 Norme generali	41
CAPO IV PROGETTAZIONE DELLE OPERE	42
Articolo 75 Salubrità del terreno e della costruzione.....	42
Articolo 76 Locali nei piani seminterrati e sotterranei	42
Articolo 77 Verande.....	43
Articolo 78 Soppalchi	43
Articolo 79 Pozzi di luce e cavedi	44
Articolo 80 Intercapedini e griglie di aerazione.....	44
Articolo 81 Parapetti e ringhiere	44
Articolo 82 Scale ed ascensori	45
Articolo 83 Scale esterne	45
<u>TITOLO III EDILIZIA SOSTENIBILE E BIOEDILIZIA</u>	<u>46</u>
CAPO I MISURE PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE	46
Articolo 84 Prescrizioni obbligatorie per l'edilizia sostenibile	46
Articolo 85 Metodi di verifica finale	46
Articolo 86 Impianti fotovoltaici	47
Articolo 87 Impianti solari termici.....	47
Articolo 88 Misure per la prevenzione dell'inquinamento da gas radon	47
CAPO II MISURE PER LA BIOEDILIZIA	49
Articolo 89 Valorizzazione del rapporto sito - edificio	49
Articolo 90 Orientamento ottimale dell'edificio.....	49
Articolo 91 Analisi del sito	49
Articolo 92 Integrazione del progetto con il sito	50
Articolo 93 Progettazione del verde.....	50
Articolo 94 Materiali da costruzione	51
Articolo 95 Metodi di verifica finale	51
<u>TITOLO IV OPERE DI URBANIZZAZIONE</u>	<u>52</u>
CAPO I DISCIPLINA DELLE OPERE A SCOMPUTO	52
Articolo 96 Opere di urbanizzazione "in diretta esecuzione"	52
Articolo 97 Procedure di affidamento.....	52
Articolo 98 Modalità e procedure per la presentazione dei progetti.....	52
Articolo 99 Affidamento delle opere	53
Articolo 100 Esecuzione delle opere	53
Articolo 101 Dismissione al comune delle opere di urbanizzazione	54
Articolo 102 Facoltà di deroga.....	54
<u>TITOLO V SCHEMI GRAFICI ESPLICATIVI DELLA DISCIPLINA DI P.R.G.C.</u>	<u>55</u>

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I PRINCIPI

Articolo 1

Il Regolamento Edilizio Comunale nel sistema delle fonti dell'Ordinamento

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia comunale nell'ambito dell'autonomia statutaria e normativa di cui all'Articolo 3 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267. Il Regolamento Edilizio contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto del decoro urbano e della qualità ambientale, delle normative igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché le ulteriori materie che abbiano attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene, con la tutela dei valori ambientali ed architettonici.

2. La potestà regolamentare del Comune è affermata e disciplinata dall'articolo 117, comma sesto, della Costituzione della Repubblica, il quale dispone che i Comuni hanno potestà regolamentare in ordine alla disciplina dell'organizzazione e dello svolgimento delle funzioni loro attribuite, tra le quali vi è quella edilizia. Il Comune di Lignano Sabbiadoro, dunque, esercita la propria potestà regolamentare nella materia edilizia, con la pienezza di scelta dei contenuti che deriva dalla citata fonte costituzionale, nell'osservanza dei principi comunitari, nazionali e regionali in tema.

Articolo 2

Adeguamenti legislativi e limiti del Regolamento

1. Stante la natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento Edilizio obbliga in quanto non contrasti con fonti normative nazionali o regionali o aventi, comunque, forza di legge. Le modifiche legislative dello Stato e della Regione Friuli Venezia Giulia nella materia disciplinata dal presente Regolamento si intendono immediatamente vincolanti ove autoesecutive e non necessitanti di ulteriori norme regolamentari di dettaglio o di presa d'atto di intervenuta incompatibilità delle norme regolamentari a mezzo di deliberazione del Consiglio Comunale.

2. Ove le norme statali e regionali determinino la sopravvenuta incompatibilità con le norme regolamentari e necessitino di ulteriori norme di dettaglio, da approvarsi con l'ordinaria procedura, nelle more di tale approvazione il presente Regolamento non sarà applicabile nella parte relativa alle norme divenute incompatibili.

Articolo 3

Contenuto del Regolamento

1. Il presente Regolamento contiene sia disposizioni di carattere obbligatorio, anche recepite dalla normativa nazionale e regionale, sia linee guida dirette ad orientare la progettazione e l'esecuzione dell'attività edilizia e a conseguire il decoro cittadino.

2. Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della Regione Friuli Venezia Giulia, per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio si rinvia alle disposizioni di legge, statali e regionali, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento, nonché del vigente strumento urbanistico comunale generale.

Articolo 4 **Aggiornamento del Regolamento**

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio saranno oggetto di periodico aggiornamento da parte dell'Amministrazione Comunale, in relazione alle sopravvenute norme di legge o di natura sovraordinata, ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.
2. Con il compito di affiancare l'Amministrazione Comunale nelle attività di aggiornamento, i responsabili degli uffici comunali, la locale Commissione per il Paesaggio, gli Ordini, i Collegi e le Associazioni di Categoria, i privati cittadini, potranno segnalare per iscritto i problemi giuridici e tecnici di carattere generale inerenti l'urbanistica e l'edilizia. Le segnalazioni pervenute saranno valutate periodicamente dall'Amministrazione e sottoposte all'attenzione del Consiglio Comunale.

Articolo 5 **Commissione Edilizia**

1. L'Amministrazione Comunale, in base alla facoltà concessa dal 2° comma, lettera a), dell'art 7 della L.R. 19/2009, non istituisce la Commissione Edilizia.

Articolo 6 **Commissione locale per il Paesaggio**

1. Nelle forme previste dall'art. 59 della L.R. 5/2007 e ss.mm.ii. l'Amministrazione Comunale istituisce la Commissione locale per il paesaggio.
2. La Commissione esprime il proprio parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Comune, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesaggistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.
3. L'istituzione ed il funzionamento della Commissione locale per il Paesaggio sono definiti con specifico regolamento.

Articolo 7 **Vigilanza e sanzioni**

1. L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia, organizzando le forme di controllo ritenute più efficaci, ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale.
2. Il rispetto e l'applicazione del Regolamento Edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
3. Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti da leggi statali e regionali in materia urbanistica, edilizia, sanitaria ed ambientale, l'esecuzione di opere in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie ed accessorie in base a quanto previsto dall'art. 7 della legge regionale n° 4/2003, in misura determinata ai commi successivi, con le modalità previste dal vigente Regolamento Comunale per l'applicazione delle sanzioni amministrative, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione. In caso di inadempimento, l'amministrazione dispone l'eliminazione a spese del responsabile.
4. L'inosservanza delle disposizioni dettate dal presente Regolamento è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria di € 200,00 per le seguenti violazioni:
 - a) mancanza di cartello di cantiere o cartello illeggibile;

b) assenza o inadeguata segnalazione del cantiere;

5. L'inosservanza delle disposizioni dettate dal presente Regolamento è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da € 200,00 a € 1.000,00 per le seguenti violazioni:

a) taglio di alberi di alto fusto senza la prevista autorizzazione;

6. L'inosservanza delle disposizioni dettate dal presente Regolamento è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da € 1.000,00 a € 3.000,00 per le seguenti violazioni:

a) interruzione per lunghi periodi dei lavori di cantiere senza che siano garantite le necessarie condizioni di decoro e sicurezza;

b) mancata pulizia delle strade e delle parti di suolo pubblico a seguito di lavori edili;

c) gravi carenze manutentive degli edifici che possano comportare situazioni evidenti di degrado

7. L'inosservanza delle ordinanze del Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata e del Comandante del Corpo di Polizia Municipale, riguardanti obblighi di fare, emesse in attuazione del presente Regolamento, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da € 1000,00 a € 3000,00.

8. L'inosservanza delle altre disposizioni contenute nel presente regolamento è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da € 100,00 a € 300,00.

9. Alle sanzioni amministrative pecuniarie del presente Regolamento si applicano le disposizioni generali contenute nel Capo I, Sezione I e II, della legge 24 novembre 1981, n. 689 e dalla legge regionale 1/1984.

Articolo 8 **Disposizioni Transitorie**

1. Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della Delibera di approvazione del Consiglio Comunale.

2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, sono abrogati il Regolamento Edilizio precedentemente approvato e tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

CAPO II L'INIZIATIVA

Articolo 9

Titolari dell'esercizio dell'attività edilizia

- 1.** La domanda per l'esercizio dell'attività edilizia va presentata da chi è titolare di un diritto reale (proprietà, usufrutto, uso, servitù, ecc.) sul bene, area o fabbricato, oggetto dell'intervento edilizio, ovvero di un diritto personale compatibile con l'intervento da realizzare.
- 2.** I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi possono eseguire anche gli interventi realizzabili in attività edilizia libera e sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi.
- 3.** L'Amministrazione Comunale ha il dovere, in sede di istruttoria delle domande, di verificare se i richiedenti hanno titolo legittimo per costruire, esaminando il titolo di proprietà dei terreni oggetto di intervento. L'Amministrazione non è tenuta a compiere complesse indagini e ricognizioni sul titolo depositato dal richiedente, ma, quando nel corso dell'iter formativo risultino acquisiti (anche ad opera di terzi) elementi comprovanti l'esistenza di vincoli reali che limitano l'attitudine edificatoria dell'immobile, essa deve comunque valutarli.
- 4.** Il provvedimento abilitativo edilizio è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio non comporta limitazione dei diritti di terzi.

Articolo 10

Lavori eseguibili senza titolo abilitativo edilizio

- 1.** Non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo le attività di rilevanza edilizia che la normativa regionale configura come "attività edilizia libera", attualmente elencate all'art. 16 della L.R. 19/2009. Tali attività devono comunque essere svolte nel rispetto delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico - sanitaria, sicurezza stradale, barriere architettoniche, nonché alle norme in materia di accatastamento.
- 2.** Le suddette attività sono attuabili in tutto il territorio comunale senza la necessità di alcun titolo abilitativo edilizio, con l'obbligo di rispettare le disposizioni sui materiali, sulle caratteristiche architettoniche e sulle distanze previste dallo strumento urbanistico e dal Regolamento Edilizio. L'inosservanza di tali prescrizioni comporterà la sanzione demolitoria di cui all'art. 51 della LR 19/2009, salvo la possibilità di procedere con la riduzione a conformità disciplinata dal medesimo articolo.
- 3.** La realizzazione di pertinenze, bussole e verande, in attività edilizia libera, non è consentita negli edifici di interesse storico artistico o documentale individuati dal P.R.G.C..
- 4.** L'attività edilizia libera ricade sotto la responsabilità del proprietario o dell'avente diritto all'esecuzione per quanto riguarda il rispetto di tutte le disposizioni normative, incluse quelle di carattere complementare che disciplinano l'intervento edilizio sotto il profilo igienico-sanitario, di prevenzione incendi o della sicurezza.

Articolo 11**Interventi di manutenzione ordinaria compresi nell'attività libera**

1. Si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria", compresi nell'attività di edilizia libera, quelli che riguardano le opere di:

- a) riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture, infissi, serramenti e parti non strutturali degli edifici o unità immobiliari e delle aree di pertinenza, ivi compresi l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi costitutivi dell'edificio, che non alterino le superfici minime degli ambienti prescritte da legge o regolamenti e sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o che implicino incremento degli standard urbanistici;
- b) opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza i servizi igienico - sanitari e gli impianti tecnologici esistenti;
- c) attività destinate al controllo delle condizioni del patrimonio edilizio e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale delle sue parti, nonché tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio e sulle aree di pertinenza espressamente definiti di manutenzione ordinaria dalle leggi di settore.

2. Sono ricompresi tra gli interventi di manutenzione ordinaria le opere riguardanti:

- a) il rifacimento di manti di copertura, anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti, senza modifica delle quote di gronda, con materiali anche diversi purché aventi le medesime caratteristiche (ad esclusione degli edifici classificati dal P.R.G.C. come di interesse storico - documentale, che dovranno invece mantenere le caratteristiche dei materiali esistenti);
- b) la sostituzione di pluviali e gronde, anche con materiali diversi, purché vengano conservate le caratteristiche esistenti e rispettate le norme inerenti il decoro urbano;
- c) manutenzione o rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti interni o esterni, il ripristino e la tinteggiatura delle facciate, nel rigoroso rispetto delle norme riguardanti gli interventi di facciata previste dal presente Regolamento;
- d) riparazione e/o rifacimento delle pavimentazioni di piazzali, vialetti, balconi e lastrici solari; posa in opera di copertine e soglie, rifacimento dei massetti delle pendenze, riparazione e/o rifacimento delle impermeabilizzazioni (primer e guaine);
- e) ripristino dei frontalini, dei cornicioni, degli intradossi dei balconi, nel rigoroso rispetto delle norme riguardanti gli interventi di facciata previste dal presente Regolamento;
- f) manutenzione o sostituzione di balaustre e inferriate, anche con materiali diversi, purché vengano rispettate le norme inerenti il decoro urbano dettate dal presente Regolamento;
- g) riparazione e sostituzione degli infissi, dei serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle serrande e delle vetrine (o porte d'ingresso) dei negozi (eventualmente anche utilizzando materiali diversi), senza alterarne le caratteristiche quali sagoma, colori, disegno e dimensioni delle parti apribili e trasparenti, purché vengano rispettate le norme inerenti il decoro urbano dettate dal presente Regolamento;
- h) realizzazione di tramezzi e partiture interne, tra queste:
 - apertura e chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
 - piccole opere murarie come la creazione di nicchie o di muretti all'interno della stessa unità immobiliare nonché di inserimento e spostamento di pareti mobili, nel rispetto dei rapporti di superficie e dei parametri aeroilluminanti prescritti;
 - spostamento o realizzazione di arredi fissi nel rispetto dei rapporti di cui sopra.
- i) Opere di riparazione e di sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari e riparazioni dell'impianto;

- j) le applicazioni di zanzariere o tende da sole;
- k) le recinzioni in rete metallica con paletti infissi al suolo;
- l) la manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi, lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto, collocazione nel verde o all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, pergolati e per la creazione di appositi sostegni o contenitori di terra come grigliati o similari, per fiori e piante posti su logge, finestre, balconi e sporgenze in genere.

Articolo 12

Manufatti ad uso temporaneo stagionale

- 1.** Le strutture temporanee costituiscono attività edilizia libera nei casi e con i limiti di cui all'art. 16 comma 1, lettera f) della LR n. 19/2009.
- 2.** Sono da considerarsi costruzioni di carattere temporaneo stagionale i manufatti di evidente precarietà, cioè quelle strutture assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso circoscritto nel tempo ed a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità e quindi, fin dall'origine, destinate ad essere rimosse non appena vengano meno gli scopi per i quali le stesse vengono realizzate, peraltro con caratteristiche costruttive (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) tali da garantirne una facile rimozione.
- 3.** Le strutture ad uso temporaneo non devono avere alcun tipo di fondazione di natura permanente. Esse possono essere fissate al suolo mediante appositi sistemi di ancoraggio che non richiedano escavazioni sia durante la posa in opera che durante la rimozione, siano le stesse destinate ad attività connesse con la presenza del mare (balneazione, tempo libero, ecc.) o con altre caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Esse devono essere mobili o realizzate con elementi rimovibili, comprese le pavimentazioni ed i nuclei destinati a servizi, e tali da non alterare e compromettere il litorale ed altri aspetti paesaggisticamente rilevanti del territorio o ancora interferire in particolare con la libera fruizione ed accessibilità del mare o di altri beni comuni e di libera fruibilità.
- 4.** Le dimensioni dei manufatti dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze temporanee per le quali vengono installati. La loro localizzazione nell'area di sedime dovrà essere coordinata con le altre costruzioni esistenti e non dovrà in alcun caso costituire intralcio ad accessi carrabili, uscite di sicurezza o vie di fuga. La loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative di sicurezza a quanto previsto dal Codice Civile, alle normative igienico-sanitaria vigente, al Codice della Strada e relativo regolamento di applicazione. Tali costruzioni non devono inoltre interessare aree verdi, aiuole, alberature anche singole, aree sia pubbliche che private oggetto di sosta, né creare alcun impedimento al traffico veicolare o pedonale.
- 5.** Per tali tipologie di costruzioni i termini relativi al periodo della loro collocazione, di norma, non potrà superare la durata di sei mesi. Le costruzioni temporanee disciplinate dal presente Regolamento non rimosse entro i termini previsti sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio di cui al Capo VI della L.R. 19/2009.
- 6.** Qualora i manufatti vengano realizzati su suolo demaniale dovrà essere preventivamente ottenuto il nulla osta dall'autorità demaniale.
- 7.** Il preventivo nulla osta paesaggistico non è necessario per gli interventi rientranti nelle fattispecie previste all'art. 3.2 dell'Accordo Stato-Regione FVG in materia di autorizzazione paesaggistica. In ogni caso non potranno essere installate strutture precarie che limitino particolari visioni panoramiche.

Articolo 13

Domanda di Permesso di Costruire e comunicazione di Denuncia Inizio Attività

Abrogato con Delibera C.C. n. 75/2014 del 28.10.2014

Articolo 14

Pareri di altri uffici comunali

1. L'acquisizione dei pareri interni all'Ente spetta al Responsabile del Procedimento. Qualora il Responsabile del Procedimento debba acquisire pareri di altri uffici comunali gli stessi devono essere resi entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.
2. I pareri possono essere richiesti e resi anche per via telematica. Per l'esame dei progetti complessi, l'ufficio preposto al rilascio del parere potrà chiedere al professionista firmatario del progetto edilizio un incontro appositamente dedicato.
3. E' consentito all'interessato, titolare del diritto di proprietà o altro titolo abilitativo, richiedere autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla-osta, pareri e certificazioni ad altre pubbliche amministrazioni che obbligatoriamente devono esprimersi prima del provvedimento finale del Responsabile di Settore.

Articolo 15

Varianti ai progetti edilizi

1. Le varianti sostanziali al progetto approvato sono definite dalla vigente normativa. Le suddette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio di un nuovo Permesso di Costruire con l'indicazione di nuovi termini di inizio e fine lavori.
2. Sono varianti in corso d'opera quelle definite dalla vigente normativa. Alle varianti si applicano le stesse norme e procedure del titolo originario.
3. Il Permesso di Costruire di variante non sostanziale non modifica i termini di validità del titolo autorizzativo.

Articolo 16

Interventi a titolo precario di cui all'art. 20 L.R. 19/2009

1. Il Comune può autorizzare a titolo precario interventi edilizi, ancorché difformi dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati o adottati, qualora siano destinati al soddisfacimento di documentate esigenze di carattere improrogabile e transitorio, non altrimenti realizzabili.
2. L'Autorizzazione in Precario di cui al comma 1 indica espressamente il periodo di validità dell'atto nel massimo di un anno, prorogabile, per comprovati motivi, fino a tre anni complessivi dalla data del rilascio. Il termine di validità delle autorizzazioni a titolo precario relative a opere necessarie per la continuazione dell'esercizio di pubbliche funzioni o servizi corrisponde al periodo necessario alla realizzazione o al recupero delle opere pubbliche a ciò destinate.
3. La realizzazione degli interventi oggetto di richiesta di autorizzazione in precario che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti.
4. L'autorizzazione a titolo precario può essere motivatamente revocata, senza indennizzo, prima della scadenza del termine finale di validità per motivi di pubblico interesse.
5. Nel caso in cui alla scadenza dell'atto, ovvero nel caso di revoca del medesimo, il titolare dell'autorizzazione non provveda alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei

luoghi, entro 15 giorni, l'opera è demolita e lo stato dei luoghi è ripristinato con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso.

6. La demolizione dell'opera e il ripristino dello stato dei luoghi non trovano applicazione nel caso in cui il Consiglio Comunale dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con gli strumenti di pianificazione regionale o con rilevanti interessi urbanistici, ambientali e paesaggistici.

7. L'esito della richiesta di Autorizzazione in Precario è comunicata agli interessati entro 60 giorni dalla richiesta. Tale termine può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Articolo 17

Documentazione a corredo delle pratiche edilizie

Abrogato con Delibera C.C. n. 75/2014 del 28.10.2014

Articolo 18

Modalità di rappresentazione grafica

Abrogato con Delibera C.C. n. 75/2014 del 28.10.2014

Articolo 19

Disposizioni inerenti la redazione della Relazione geologica e geotecnica

Abrogato con Delibera C.C. n. 75/2014 del 28.10.2014

Articolo 20

Piano di monitoraggio nel caso d'interventi edilizi in ambito urbano di particolare complessità e/o pericolosità geologica e geotecnica

1. L'esecuzione di opere di scavo in area urbana provoca nel terreno una zona perturbata, che interessa in genere i fabbricati adiacenti, commisurata alle dimensioni dello scavo, al tipo di struttura dei fabbricati, alle condizioni morfologiche, geologiche, idrogeologiche dell'area d'intervento e alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Pertanto è necessario che il progetto valuti correttamente le subsidenze e le distorsioni che si possono innescare durante i lavori.

2. La valutazione delle condizioni di perturbazione del contorno, pur essendo materia della progettazione geotecnica e strutturale esecutiva, deve essere effettuata già in fase di redazione del progetto edilizio. Deve essere posta attenzione alle problematiche concernenti le possibili sollecitazioni indotte dallo scavo all'ambito urbano, al fine di prevedere particolari misure e controlli a tutela dell'incolumità pubblica e privata dei fabbricati e delle infrastrutture esistenti.

3. Quando prescritto nel Permesso di Costruire dovrà essere prodotto un "Piano di Monitoraggio" preliminarmente alla fase di esecuzione dei lavori.

4. Il Piano di Monitoraggio, a firma di tecnico abilitato alla progettazione strutturale in zona sismica e di geologo abilitato, dovrà essere prodotto in caso di esecuzione d'interventi che prevedano scavi di rilevante complessità in prossimità a fabbricati esistenti, e/o con presenza di fabbricati di notevole altezza e/o vetustà e/o pregio. L'area di influenza dello scavo viene identificata dalla presenza delle sottoelencate condizioni:

a) presenza di fabbricati limitrofi ubicati in un'area di influenza minima determinata dal rapporto del doppio dell'altezza della profondità di scavo misurata dall'originario piano di campagna, ovvero un area maggiore nel caso in cui nell'indagine geologica sia individuata una più ampia zona di influenza;

b) previsione di opere, anche provvisorie, che comportino tiranti attivi, che raggiungano e superino la proiezione verticale, in profondità, del perimetro esterno di edifici circostanti, nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità di eseguire l'intervento con altra tecnica costruttiva, fatto salvo l'obbligo di acquisire e produrre l'assenso dei proprietari delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di tirantatura;

c) In tutti gli scavi nei quali sia interessata la falda idrica, l'area di influenza dovrà essere individuata nella relazione geologica, e comunque tale area non potrà essere inferiore a quella indicata al punto a).

5. Il "Piano di Monitoraggio" dovrà indicare:

a) le problematiche strutturali connesse alla realizzazione dell'opera;

b) le grandezze fisiche più sensibili che caratterizzano il problema (cosa è necessario misurare per prevedere il comportamento del terreno e dei fabbricati esistenti in fase di scavo);

c) le tecniche di misura previste (manuali/automatiche, livellazione topografica, inclinometro, elettrolivella, estensimetro, pendolo biassiale, cella di carico ecc.);

d) la frequenza delle misure prevista (la frequenza delle misure dovrà essere modulata in funzione della profondità di scavo e/o delle criticità locali e del livello di pericolosità raggiunto (livello deformativo indotto));

e) la soglia di tollerabilità dei cedimenti/deformazioni con riferimento alla stabilità strutturale della opere provvisorie di contenimento dei fronti di scavo, e dei fabbricati limitrofi esistenti (limite del comportamento ammissibile);

f) le procedure di analisi dei dati standardizzate che consentano di determinare dei livelli di pericolosità (pre-allerta, allerta ed allarme), in relazione sia al limite di comportamento ammissibile che alla velocità e accelerazione dei fenomeni misurati;

g) la durata del monitoraggio (il monitoraggio dovrà essere esteso anche ad un congruo periodo successivo al completamento dell'intervento in progetto).

6. In fase esecutiva delle opere è previsto a carico del titolare del Permesso di Costruire e del direttore dei lavori strutturali, l'obbligo delle seguenti azioni:

a) comunicazione d'inizio monitoraggio da depositare presso il Settore Urbanistica – Edilizia Privata del Comune. La comunicazione dovrà indicare i punti ed i sistemi di misura realmente messi in atto;

b) segnalazione immediata di ogni anomalia riscontrata;

c) deposito, a fine lavori, di relazione sul monitoraggio eseguito e di verifica della corrispondenza del quadro geologico e geotecnico di progetto alle condizioni geologiche e geotecniche effettivamente riscontrate in fase di scavo, a firma di geologo abilitato e di tecnico abilitato alla progettazione strutturale in zona sismica.

Articolo 21

Valutazione preventiva su progetto di massima

1. Il proprietario di un immobile, o il titolare di altro diritto equivalente ai sensi di legge, può presentare al Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune, in caso di interventi edilizi o urbanistici di particolare complessità o per una valutazione di carattere estetico/architettonico, un progetto che illustri sinteticamente l'intervento per l'ottenimento di un parere preliminare o di massima, non vincolante.
2. La richiesta di valutazione preventiva deve contenere i seguenti elementi:
 - a) generalità del richiedente;
 - b) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
 - c) progetto di massima.
3. Il progetto di massima è formato, di norma, dai seguenti atti:
 - a) estratto della mappa catastale in scala 1:1000;
 - b) estratti degli elaborati di P.R.G.C. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
 - c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala opportuna – estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, nonché la presenza di manufatti ed alberature di alto fusto; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente con indicazioni delle destinazioni d'uso e dei particolari costruttivi ritenuti necessari soprattutto in presenza di valori storici, artistici, architettonici, topologici;
 - d) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto;
 - e) simulazione fotografica, o analoga rappresentazione, dell'inserimento del progetto nella situazione esistente del contesto;
 - f) planimetrie e piante, sezioni, prospetti in scala adeguata al tipo di quesito posto;
 - g) relazione tecnica contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la corretta comprensione del quesito posto e del rispetto delle disposizioni normative vigenti.
4. L'autorità comunale si riserva di fornire una valutazione preventiva che non pregiudica una espressione diversa a seguito dell'esame della documentazione completa di tutti gli elaborati regolamentari per la formazione degli atti abilitativi a costruire.
5. La valutazione preventiva è comunicata agli interessati entro 60 giorni dalla richiesta.

Articolo 22

Voltura di atto abilitativo edilizio

1. Nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto di atto abilitativo, preventivo all'esercizio dell'attività edilizia, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il relativo provvedimento venga intestato agli stessi.
2. In tali casi, durante il periodo di efficacia del provvedimento, il successore o l'avente causa deve presentare alla competente struttura comunale la domanda di nuova intestazione (Voltura) con indicazione, anche in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto.
3. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, la competente struttura comunale emette esplicito atto di voltura, che costituisce appendice al provvedimento originario e che non costituisce novazione dei termini di efficacia dello stesso.

Articolo 23

Proroga di atto abilitativo edilizio

1. La richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori deve essere presentata dall'interessato entro trenta giorni dalla data di scadenza dell'efficacia del titolo abilitativo, con adeguata specificazione dei motivi che hanno sostanziato l'impossibilità di concludere i lavori nel termine fissato e corredando la domanda con esauriente rilievo fotografico a colori e idonea relazione, a firma del Direttore dei lavori, che illustri le opere realizzate e quelle ancora da eseguire.
2. L'eventuale proroga è rilasciata dal Responsabile del competente ufficio comunale entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza e comunque entro il periodo di validità del provvedimento abilitativo originario.
3. In caso di diniego alla richiesta di proroga, la prosecuzione dei lavori è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo per le opere mancanti.

Articolo 24

Agibilità degli edifici

Abrogato con Delibera C.C. n. 75/2014 del 28.10.2014

Articolo 25

Certificato di Destinazione Urbanistica

1. Per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, chiunque ha diritto di richiedere al Comune un certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche contenute nel vigente P.R.G.C. e riguardanti l'immobile interessato. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
2. E' facoltà dell'interessato, inoltre, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, richiedere la certificazione urbanistica edilizia di un immobile in cui siano indicate, per singola area o edificio di proprietà, tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché i vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici, riguardanti l'area e gli edifici interessati.
3. Il rilascio dei certificati di cui al presente articolo è a titolo oneroso, secondo quanto stabilito dal Comune con apposita Deliberazione.

Articolo 26

Certificato inerente l'insussistenza delle caratteristiche di lusso

1. Gli interessati possono richiedere al Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, il rilascio di certificato inerente l'insussistenza delle caratteristiche delle abitazioni di lusso ai sensi e per gli effetti di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969, per gli edifici realizzati in forza di provvedimento abilitativo esplicito.
2. A tal fine l'avente titolo, deve presentare idonea istanza contenente:
 - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale è stato realizzato l'immobile;
 - d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data).
3. All'istanza devono essere allegati:

- a) perizia di stima redatta da professionista abilitato che attesti il costo del terreno coperto e di pertinenza del fabbricato e il costo della sola costruzione;
 - b) attestazione a firma del Direttore dei Lavori circa l'insussistenza delle caratteristiche descritte nella tabella allegata al richiamato Decreto Ministeriale 2 agosto 1969;
4. Il responsabile del provvedimento, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia idoneo certificato.

Articolo 27 **Interventi urgenti**

1. Nei casi in cui si ravvisi un grave pericolo che minacci l'incolumità pubblica o la pubblica igiene il Sindaco, quale ufficiale di Governo, adotta con atto motivato, provvedimenti contingibili e urgenti.
2. Gli interventi che si rendono necessari per evitare un pericolo imminente per l'incolumità di persone, quando non comportino rilevanti demolizioni dell'immobile, possono comunque essere eseguiti senza preventivo titolo abilitativo edilizio. Nel caso di comunicazione del proprietario o del conduttore che dichiara la sussistenza di uno stato di pericolo, i lavori possono essere iniziati senza preventivo titolo edilizio sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore. In quest'ultimo caso è fatto obbligo di dare immediata segnalazione dei lavori e di presentare, entro 15 giorni dalla comunicazione, le domande di Permesso di Costruire o la denuncia di inizio attività corredandole di tutte le documentazioni prescritte in relazione alla natura degli interventi.
3. Gli interventi eseguiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alla verifica di conformità edilizia e urbanistica. Sugli esiti della verifica l'Amministrazione comunale, anche successivamente all'esecuzione dei lavori, procede al rilascio del Permesso di Costruire o alla contestazione dell'assenza di una o più delle condizioni stabilite in caso di presentazione di denuncia di inizio attività.

Articolo 28 **Contributo di costruzione**

Abrogato con Delibera C.C. n. 75/2014 del 28.10.2014

Articolo 29 **Modalità di versamento**

1. Prima del rilascio del titolo abilitativo è calcolato il contributo di costruzione dovuto. Il ritiro del Permesso di Costruire è subordinato al versamento dell'intera quota o della prima rata calcolata ai sensi dell'articolo successivo.
2. Nel caso di interventi presentati con D.I.A. che prevedono il pagamento del contributo di costruzione, il calcolo dello stesso deve essere allegato alla denuncia. Il pagamento deve essere effettuato entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia, fatta salva la possibilità di rateizzazione.
3. Il pagamento è effettuato presso la tesoreria comunale o direttamente o mediante altra forma indicando nella causale del versamento il numero di pratica, nel caso di Permesso di Costruire, o, nel caso di D.I.A., richiedente e oggetto della pratica.

Articolo 30 Rateizzazione

1. E' consentita la rateizzazione del pagamento del contributo di costruzione in tre rate pari a: 50%, 30% e 20%. Il versamento è da effettuarsi secondo la seguente cadenza temporale:

- a) prima rata (50% del contributo) entro 30 giorni dalla data di notifica dell'avviso di rilascio o della presentazione della d.i.a.;
- b) seconda rata (30% del contributo) entro 6 mesi dalla data di notifica dell'avviso di rilascio o della presentazione della d.i.a.;
- c) terza rata (20% del contributo) entro 12 mesi dalla data di notifica dell'avviso di rilascio o della presentazione della D.I.A..

Articolo 31 Scomputi e riduzioni

1. In caso di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti, che non siano previste in piani attuativi approvati, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'approvazione del progetto esecutivo dal parte della Giunta Comunale. Quale allegato progettuale deve essere obbligatoriamente presentato il computo metrico estimativo dal quale si desumeranno le somme da scomputare. Nell'avviso di rilascio sono evidenziate tali somme e l'eventuale conguaglio da versare.

2. Allo scopo di incentivare una elevata qualità energetica degli edifici residenziali l'Amministrazione Comunale può prevedere una riduzione del contributo di costruzione determinato sulla base delle tabelle parametriche vigenti.

3. La riduzione potrà essere stabilita e regolamentata con apposita Deliberazione di Giunta Comunale, nel rispetto della normativa regionale vigente e nella misura non inferiore al 5% dell'importo dovuto.

Articolo 32 Garanzie

1. L'ufficio comunale competente, in caso di istanza di rateizzazione, ha l'obbligo di acquisire idonee garanzie. In caso di omesso o ritardato pagamento anche di una sola rata si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente in merito mediante pagamento di sanzione amministrativa pecuniaria.

2. Decorsi inutilmente i termini previsti per il pagamento delle sanzioni si procede a riscossione coattiva del complessivo credito nei modi e nelle forme di legge.

Articolo 33 Istanza di Autorizzazione Paesaggistica

1. I proprietari, i possessori o detentori a qualsiasi titolo, di beni ambientali tutelati secondo quanto disposto dalla normativa vigente, hanno l'obbligo di sottoporre alla Regione ovvero, nei casi espressamente disciplinati dalla normativa regionale, all'Amministrazione Comunale subdelegata, i progetti delle opere che intendano eseguire al fine di ottenere la preventiva autorizzazione, tranne nei casi specificatamente indicati dalla legge.

2. La presentazione di istanze tese all'ottenimento di titoli abilitativi edilizi è subordinata al preventivo ottenimento, a cura del richiedente, dell'autorizzazione paesaggistica, con le modalità e i criteri stabiliti dalle disposizioni regionali in materia.

3. All'istanza deve essere allegata la relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005, secondo le modalità precisate nell'Accordo firmato tra la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia ed il Ministero per i Beni e le Attività culturali del 22.10.2009 pubblicato sul B.U.R n. 47 del 25.11.09 e i seguenti elaborati, in relazione alla tipologia di intervento:

- planimetria in scala adeguata in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio che si ritenga utile considerare;
- rilievo dello stato di fatto dell'area e/o dell'opera oggetto di intervento (piante e coperture, prospetti e sezioni significative) sui quali si intenda intervenire, descritto anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di pitturazione delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura, ecc);
- documentazione fotografica a colori raccolta in un apposito fascicolo, con allegata planimetria riportante i punti di ripresa. Le riprese fotografiche devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico;
- relazione tecnica dei materiali, delle finiture e delle sistemazioni dell'area;
- planimetria in scala adeguata relativa all'area o alla costruzione oggetto di intervento, ivi comprese tutte le sue pertinenze, esistente e di progetto con la rappresentazione degli accessi, delle sistemazioni esterne esistenti e con il tracciamento delle opere di edificazione da eseguire, delle relative sistemazioni esterne del terreno, con specificazione dei materiali e della sistemazione del verde, compensazioni e mitigazioni;
- sezioni longitudinali e trasversali del terreno estese ad elementi esistenti di quota certa reperibili topograficamente, quali strade e fabbricati;
- pianta del piano terra esistente e di progetto con rappresentazione dell'area circostante;
- piante di tutti i piani e della copertura esistente e di progetto in scala adeguata;
- almeno due sezioni (trasversale e longitudinale) dell'edificio e del terreno circostante esistente e di progetto;
- tutti i prospetti esistenti e di progetto con indicazione dei materiali di finitura e rivestimento esterno;
- particolari costruttivi significativi con indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati), dei sistemi costruttivi e delle essenze impiegate;
- simulazione fotografica o rendering tridimensionale (manuali o computerizzati) da più punti di vista dell'inserimento dell'opera nel contesto;
- elaborati grafici di raffronto tra esistente e progetto (colore giallo per le demolizioni, scavi e rosso per costruzioni e riporti).

4. L'istanza di autorizzazione paesaggistica, oltre agli elaborati previsti con D.P.C.M. 12.12.2005 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 25 del 31.01.2006, dovrà inoltre contenere:

- Documentazione concernente il titolo di legittimazione o in alternativa dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 DPR n. 445 del 28.12.2000, G.U. n. 42 del 20.02.2001 con fotocopia di documento di identità personale del dichiarante sottoscritta dal/dai richiedente/i;
- Dichiarazione di classificazione intervento di cui all'allegato A) lettera A) del Decreto del Presidente della Regione Autonoma F.V.G. 10 luglio 2012, n. 0149/Pres.;
- Relazione di asseverazione di cui all'art. 3 comma c del Decreto del Presidente della Regione Autonoma Friuli V.G. 10 luglio 2012, n. 0149/Pres..

5. L'Amministrazione comunale può inoltre chiedere ulteriore documentazione in relazione a particolari caratteristiche del progetto o della delicatezza dell'ambito dell'intervento, che

derivano da studi specialistici o approfondimenti progettuali, qualora occorrenti per il perfezionamento dell'iter istruttorio.

6. Gli elaborati a corredo delle richieste di autorizzazioni paesaggistiche dovranno essere debitamente firmati dal proprietario e/o proprietari e dai tecnici che li hanno redatti nei limiti delle proprie competenze professionali. Gli elaborati di progetto e/o relazioni in formato PDF, accompagnati da asseverazione di conformità degli elaborati in formato digitale con quelli in formato cartaceo allegati alla presente autorizzazione paesaggistica, a firma del tecnico progettista, dovranno essere presentati anche su supporto informatico.

Articolo 34 **Istanze di Piani attuativi di iniziativa privata**

1. I proprietari di immobili inclusi entro un ambito individuato dal P.R.G.C. e che rappresentano, in base all'imponibile catastale, almeno i due terzi del valore delle aree e degli edifici compresi nell'ambito stesso, possono presentare al Comune proposte di Piano Attuativo Comunale (P.A.C.), come disciplinato dalla LR 05/2007 e dal Regolamento di Attuazione approvato con DPGR 20.03.08, n. 086/Pres.

2. La domanda di approvazione, sottoscritta da tutti i proponenti o aventi titolo, deve essere corredata dal progetto di P.A.C. e dallo schema di Convenzione. Il progetto di P.A.C. deve comprendere in modo completo i contenuti e gli elaborati previsti per i P.A.C. dal Regolamento di Attuazione della LR 05/07 approvato con DPGR 20.03.08, n. 086/Pres e dal presente regolamento in relazione alla tipologia di intervento.

- Scheda del richiedente nell'eventualità vi sia più di un proprietario;
- Documentazione comprovante il titolo a richiedere il titolo abilitativo, contenente l'indicazione dell'eventuale presenza di aggravii sul fondo oggetto dell'intervento, resa sotto forma di atto notorio secondo quanto previsto dall'art. 38 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, corredata da copia fotostatica del documento d'identità del denunciante;
- Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria;
- Elenchi catastali ed estratti di mappa in corso di validità degli edifici e delle aree e idoneo titolo di proprietà;
- Elaborato dal quale si evinca la delimitazione delle aree interessate dal Piano nonché la determinazione della destinazione d'uso delle medesime, con l'eventuale individuazione dei comparti edificatori costituenti unità minime d'intervento;
- Planimetria delle eventuali aree in cessione, redatta in scala 1:200 o 1:500 su base catastale, con l'indicazione delle rispettive dimensioni e superfici;
- Estratto del PRGC vigente: NTA di riferimento e zonizzazione, comprensiva di legenda;
- Elaborati testuali e grafici indicanti le modifiche al PRGC vigente (norme e zonizzazione), qualora il PAC, rispettandone gli obiettivi, strategie e limiti di flessibilità, modifichi il PRGC, ai sensi dell'art. 2, comma 10 delle NTA;
- Elaborati grafici, in scala adeguata e opportunamente quotati, dimostranti il rispetto degli indici previsti per ogni ZTO ricompresa nell'ambito del Piano;
- Norme Tecniche di Attuazione, comprendenti tutte le prescrizioni necessarie a integrare le tavole grafiche, nonché i criteri e le modalità per l'attuazione degli interventi in esso previsti;
- Relazione illustrativa nella quale vengono descritti gli obiettivi, nonché i criteri informativi del piano ed espliciti i contenuti dello stesso;
- Relazione economica sui principali fattori di costo degli interventi previsti;
- Elaborato contenente il programma concernente le fasi e i tempi di attuazione degli interventi previsti;

- Idonei elaborati grafici - stato di fatto e progetto (planimetrie – profili – sezioni) in scala adeguata, opportunamente quotati;
- Elaborato contenente la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi, con le relative eventuali indicazioni planovolumetriche;
- Elaborato dimostrante il calcolo degli abitanti teoricamente insediabili, ai sensi dell'art. 2, comma 6 delle NTA;
- Schemi delle opere di urbanizzazione, in scala adeguata, con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti;
- Progetto illuminotecnico relativo agli impianti di illuminazione esterna, ad esclusione di quelli indicati al comma 2 dell'art. 8 della L.R. 15/2007;
- Relazione contenente gli aspetti paesaggistici del Piano, nei casi in cui il PAC comprenda beni e località sottoposti alla tutela del D.Lgs. 42/2004, redatta in considerazione dei criteri previsti dal DPCM 12 dicembre 2005 e ss.mm.ii.;
- Relazione inerente la Valutazione d'Incidenza di cui al D.P.R. 357/1997 oppure Relazione di verifica inerente la non significatività delle previsioni del PAC rispetto ai Siti della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS) presenti nel territorio (comunale e limitrofi) (vedasi DGR 1323 dell'11/07/2014 "Indirizzi applicativi in materia di valutazione d'incidenza");
- Rapporto ambientale preliminare di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. (l'elaborato deve essere redatto in forma multidisciplinare);
- Rapporto ambientale di cui all'art. 13 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. (eventuale, in base a quanto definito da del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e LR 16/2008) (l'elaborato deve essere redatto in forma multidisciplinare);
- Relazione geologica e/o asseverazione, come previsto dal comma 4 dell'art. 16 della L.R. 16/2009, dall'art. 13 della L. 64/1974 nonché dall'art. 10, comma 4 ter della L.R. 27/1988 e ss.mm.ii., attestante la conformità degli interventi rispetto alle condizioni geologiche dell'ambito di Piano;
- Studio di compatibilità idraulica, (se necessario, in base a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 16 della L.R. 16/2009) redatto da un tecnico abilitato, volto a dimostrare il rispetto, anche mediante l'adozione di misure compensative, del principio dell'invarianza idraulica, secondo il quale la trasformazione di un'area avviene senza provocare un aggravio della portata di piena del corpo idrico o della rete di drenaggio ricevente i deflussi originati dall'area stessa, che comportino una modifica del regime idraulico dei corsi d'acqua.
- Relazione idraulica sullo smaltimento delle acque meteoriche, dimostrante la compatibilità delle previsioni con lo stato del territorio e con Piani e Programmi Pubblici si Settore, ai sensi dell'art. 2, comma 7, delle NTA;
- Asseverazione del progettista in merito all'osservanza delle indicazioni dello Strumento Urbanistico Generale nonché il rispetto dei limiti di flessibilità di cui all'art. 63 quater della L.R. 05/2007 e ss.mm.ii.;
- Asseverazione del progettista attestante l'assenza di vincoli di cui alla parte II e II del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
- Asseverazione del progettista attestante la non assoggettabilità a procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale; supportata da idonea Relazione della non significatività delle previsioni del PAC rispetto ai Siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio, come previsto al comma 8 articolo 5 del DPR 357/1997 e ss.mm.ii. (Allegato G) e Deliberazione della Giunta Regionale 25 ottobre 2004, n. 2837;
- Asseverazione del progettista attestante la non assoggettabilità a procedura di VAS di cui al D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- Schema di convenzione.

3. L'Amministrazione comunale può inoltre chiedere ulteriore documentazione atta a specificare e sostenere maggiormente la proposta di P.A.C. in relazione alle tematiche di carattere ambientale, storico - documentale e paesaggistico dei luoghi.

4. Gli elaborati a corredo delle richieste di P.A.C. dovranno essere debitamente firmati dai proponenti e dai tecnici che li hanno redatti nei limiti delle proprie competenze professionali. Gli elaborati grafici dovranno essere presentati anche su supporto informatico mediante documentazione informatica, strutturata e georeferenziata in ambiente GIS oltre che in formato PDF.

Articolo 35

Contenuti della Convenzione urbanistica

1. A corredo della proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione previsto all'art. 25 comma 6 della L.R. 5/2007 e art. 9 del regolamento di attuazione della parte I Urbanistica della stessa legge regionale. La Convenzione oltre a quanto stabilito dall'art. 9 del precitato regolamento di attuazione deve contenere:

- i termini per la realizzazione e cessione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel P.A.C, proporzionalmente allo sviluppo dell'insediamento e comunque entro dieci anni;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle aree e delle opere di cui al punto precedente fino all'assunzione delle stesse da parte del Comune che avverrà a seguito di specifico collaudo e secondo i tempi previsti;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- l'impegno a trasferire all'acquirente, in caso di vendita anche parziale, gli obblighi assunti nei confronti del Comune, in quota parte alla porzione ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei soggetti attuatori verso l'Amministrazione Comunale;
- eventuale mantenimento di proprietà e gestione delle opere di urbanizzazione da parte di privati (art. 2 comma 8 delle NTA del vigente PRGC).

2. La Giunta comunale ha facoltà di adottare uno schema di convenzione tipo dove verranno definiti i contenuti minimi essenziali della convenzione stessa.

Articolo 36

Istruttoria del Piano Attuativo di iniziativa privata

1. L'istruttoria della proposta di Piano Attuativo Comunale e relative varianti conformi allo strumento urbanistico comunale è espletata nel termine di 120 giorni decorrenti dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione Comunale. Al progetto deve essere allegata la documentazione di cui ai precedenti articoli del presente Regolamento.

2. Il termine di 120 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto qualora il responsabile del procedimento richieda integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento del Piano Attuativo Comunale alle prescrizioni normative vigenti. Il provvedimento di richiesta integrazioni è da assumere nel termine di 90 giorni dalla data di registrazione al protocollo del Comune della proposta di Piano Attuativo Comunale. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.

3. Qualora il richiedente non presenti la necessaria documentazione entro il termine perentorio di 90 giorni dal ricevimento della richiesta la pratica è archiviata d'ufficio.

4. Completata l'istruttoria dell'ufficio, il Responsabile competente trasmette alla Commissione Consiliare Urbanistica, gli elaborati di Piano e copia dell'istruttoria per l'espressione del parere di competenza. Acquisito il parere della Commissione Consiliare Urbanistica è data

comunicazione al soggetto richiedente della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima. Contestualmente il responsabile competente trasmette alla Giunta Municipale o al Consiglio Comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di Piano Attuativo per le procedure di adozione e/o approvazione. L'organo Deliberante si esprimerà sul P.A.C. entro 90 giorni dal ricevimento della proposta.

CAPO III FASE ESECUTIVA

Articolo 37 Inizio dei lavori

1. Il titolare di atto abilitativo deve comunicare per iscritto al Comune la data dell'inizio dei lavori prima dell'effettivo inizio.
2. La comunicazione, controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi, deve contenere la documentazione obbligatoria per legge, con particolare riferimento a quanto prescritto dal D.Lgs. n. 81 del 9/4/2008 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Prima dell'inizio dei lavori di qualsiasi opera, che preveda la costruzione e/o modifica di strutture, deve essere presentata, nel rispetto della legislazione vigente, la prescritta denuncia delle opere in conglomerato cementizio normale, precompresso od a struttura metallica ai sensi degli artt. 4 e 6 della legge 1086/71 e dell'art. 65 del DPR 380/01.

Articolo 38 Richiesta e determinazione dei punti fissi

1. Il titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A. prima di dare inizio ai lavori, quando si tratti di ampliamenti e/o nuove costruzioni, anche di recinzioni, qualora non sufficientemente indicati nel progetto, può chiedere al Comune l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che una volta assegnati devono essere osservati scrupolosamente. Il Tecnico Comunale, esegue sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati. L'Assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale, mezzi di trasporto, mezzi d'opera e strumentazioni necessarie per tali operazioni.

Articolo 39 Disciplina del cantiere e cartello di cantiere

1. Nei luoghi in cui vengono realizzate le opere soggette a Permesso di Costruire ed a D.I.A. deve essere apposto un cartello di cantiere visibile dalla pubblica via (delle dimensioni minime di m. 0,50 x 0,70), contenente le indicazioni di legge e quelle richieste dal presente regolamento, quali:
 - a) gli estremi del titolo edilizio abilitante all'esecuzione dei lavori (Permesso di Costruire o DIA);
 - b) data di rilascio o di efficacia del titolo edilizio;
 - c) nominativo/i dell'intestatario del titolo, del proprietario e del committente se diversi dall'intestatario;
 - d) data della comunicazione di inizio dei lavori;
 - e) nominativi del progettista architettonico, del progettista strutturale e del progettista degli aspetti energetici, se nominati
 - f) nominativo del direttore dei lavori;
 - g) nominativo del costruttore;
 - h) nominativi delle imprese esecutrici degli impianti, se previsti;
 - i) nominativo del responsabile di cantiere e dei lavori;

- j) nominativo del coordinatore per la sicurezza.
2. Per i nominativi di cui ai punti c), f) , g), è necessario riportare i rispettivi recapiti.
 3. Il cartello di cantiere costituisce elemento primario per la vigilanza della regolarità dell'attività edilizio-urbanistica.
 4. E' fatto obbligo di utilizzare scritte permanenti o comunque di mantenere leggibili le indicazioni di cui al comma 1. Abrasioni al cartello e ai nominativi, o scoloriture delle scritte, saranno considerate come indicazioni mancanti.
 5. Nel cantiere deve essere tenuta a disposizione la copia del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere, corredato degli elaborati progettuali, nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.
 6. I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal Responsabile del Settore competente. È consentito l'utilizzo di bagni chimici.
 7. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
 8. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Articolo 40

Occupazione del suolo pubblico e recinzioni di cantiere

1. Il soggetto che intende eseguire interventi su aree private non intercluse al libero accesso o su fabbricati posti in fregio a spazi pubblici od aperti al pubblico, deve, prima di dar corso ai lavori, recingere provvisoriamente l'area o il fabbricato oggetto di intervento avendo riguardo alle disposizioni del presente regolamento e del vigente Codice della Strada.
2. Quando la recinzione del cantiere comporti anche l'occupazione temporanea di suolo pubblico, il titolare deve preventivamente chiedere ed ottenere dall'Ufficio competente la relativa concessione, evidenziando nella richiesta l'eventuale interferenza con parcheggi, fermate autobus, passaggi pedonali accessibili e se necessario individuando idonei percorsi alternativi.
3. La recinzione deve essere rispondente ai requisiti di sicurezza, avere aspetto decoroso ed essere alta almeno 200 cm; salvo diverso obbligo normativo, le porte ricavate nella recinzione non devono aprirsi verso l'esterno; qualora prospettanti su spazi pubblici o aperti all'uso pubblico, gli angoli della recinzione ed ogni altra sporgenza devono essere opportunamente protetti ed evidenziati per tutta la loro altezza e muniti di segnali luminosi a luce rossa o gialla, che devono rimanere accesi nelle ore notturne ed in condizioni di insufficiente luminosità. Le recinzioni non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessato dal progetto e presente nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze.
4. I ponteggi e le recinzioni di cantiere devono essere progettate in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'occlusione delle pubbliche visuali, garantendo uno spazio di percorrenza pedonale idoneo. Le modifiche al tracciato del flusso pedonale devono essere ridotte al minimo o devono essere installati sistemi che garantiscano la percorribilità in sicurezza per tutti i cittadini.
5. Le pavimentazioni degli spazi pubblici interessati da lavori o cantieri devono essere mantenute e ripristinate con gli stessi materiali di finitura evitando rappezzi e provvedendo, in caso di rottura suolo, ad un adeguato ripristino della pavimentazione esistente. Non oltre 15 giorni dalla fine lavori lo spazio del cantiere e quello di influenza dovranno essere restituiti in condizioni decorose, senza tracce dei materiali di risulta e con pavimentazioni completamente ripristinate.

6. Non è consentito mantenere in opera ponteggi su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere. I ponteggi non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessato dal progetto e presenti nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze.
7. Per i cantieri ubicati in ambiti urbani di pregio, in fase di rilascio del titolo edilizio possono essere prescritte finiture e materiali particolari per le recinzioni di cantiere.
8. Il Comune ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni; può altresì autorizzare con modalità da convenirsi, caso per caso, l'utilizzo di recinzioni e ponteggi di cantiere per affissioni di messaggi pubblicitari.
9. Quando si debba far ricorso ai ponti di servizio aggettanti su spazi pubblici, i ponti medesimi devono risultare ad altezza non inferiore a 5,00 m dal suolo ove si tratti di marciapiedi o di spazi in fregio a zone carrabili, 2,50 m ove aggettanti su spazi pedonali.
10. L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'irrogazione della sanzione di cui all'art. 7 del regolamento edilizio, fatta salva l'applicazione di altre misure ripristinatorie e/o sanzionatorie previste da specifiche normative.

Articolo 41 Sicurezza del cantiere

1. Ogni cantiere deve essere mantenuto libero da materiali dannosi o inutili, per tutta la durata dei lavori.
2. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare della concessione o dell'autorizzazione, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.
3. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

Articolo 42 Interventi di demolizione e scavi

1. Sono classificati quali "demolizione" gli interventi finalizzati a rimuovere, in tutto o in parte, edifici, manufatti, impianti e strutture preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area o degli edifici risultanti. Restano ferme le definizioni previste dalla normativa nazionale e regionale vigenti in materia.
2. Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte delle N.T.A. del P.R.G.C. o di specifica legislazione.
3. La stabilità degli scavi deve essere assicurata al fine di garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere assicurata mediante operazioni di idoneo monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo e al tipo di terreno, a cura e spese del soggetto titolare dell'atto abilitativo a costruire.
4. Nei cantieri ove si procede a demolizioni si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano movimentati, con le dovute precauzioni per evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
5. Il materiale di risulta proveniente dalle demolizioni e dagli scavi, anche se di modestissima quantità, deve essere trasportato e smaltito o riutilizzato a norma di legge.

Articolo 43

Pulizia delle strade

1. Chiunque occupa con cantieri di lavoro aree pubbliche o aperte al pubblico è tenuto a restituire l'area, al termine dell'occupazione, perfettamente pulita e sgombra da rifiuti di qualsiasi tipo. È inoltre tenuto a provvedere alla pulizia giornaliera, mediante spazzamento, previo inaffiamento dei tratti stradali e delle aree pubbliche o aperte al pubblico, confinanti con i cantieri.
2. Chi effettua operazioni di carico e scarico di materiali edili, lasciando sull'area pubblica o di uso pubblico rifiuti di qualsiasi genere, deve provvedere, ad operazioni ultimate, alla pulizia dell'area medesima. In caso di inadempienza la pulizia viene effettuata direttamente dall'ente e/o società concessionaria del servizio, fatta salva la rivalsa della spesa nei confronti del responsabile.

Articolo 44

Ultimazione dei lavori

1. L'ultimazione dei lavori si concretizza, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, con il raggiungimento dei requisiti di agibilità del fabbricato oggetto dell'intervento edilizio. Fa parte dei requisiti di agibilità la conclusione e il collaudo delle opere di urbanizzazione eventualmente realizzate a scomputo degli oneri e, pertanto, la loro mancata conclusione rende irricevibile il certificato di ultimazione dei lavori legati al titolo abilitativo.
2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.
3. In caso di mancata ultimazione dei lavori alla scadenza del termine temporale di efficacia del titolo abilitativo all'esercizio di attività edilizia, così come eventualmente prorogato, l'esecuzione delle opere residue è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo in relazione all'entità dei lavori ancora da effettuare.
4. L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di Costruire o della DIA., contestualmente alla presentazione della certificazione con la quale si assevera la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso, nelle forme e con le modalità previste dalla normativa vigente. Dopo l'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, il titolo in forza del quale sono stati eseguiti i lavori, ancorché non ne siano scaduti i termini di validità, si intende inefficace e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal deposito di una nuova DIA o dal rilascio di un nuovo Permesso di Costruire.
5. Quando, per inerzia del titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A. e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dall'art. 29 del D.P.R. 380/2001.

Articolo 45

Manomissione del suolo pubblico

1. La manomissione di suolo pubblico è soggetta ad apposita Autorizzazione rilasciata dall'Ufficio Lavori Pubblici Comune.
2. Chiunque, soggetti Privati o Enti erogatori di pubblici servizi, intenda eseguire interventi che comportano la manomissione del suolo pubblico, fatte salve le norme che regolamentano l'occupazione di suolo pubblico, deve presentare idonea istanza alla competente struttura comunale.

- 3.** L'istanza, redatta in carta legale, deve contenere:
 - a) le generalità, la residenza, e il Codice Fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
 - b) le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori;
 - c) l'ubicazione esatta del luogo in cui si intende effettuare l'intervento.
- 4.** l'istanza deve essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia:
 - a) planimetria catastale in scala 1:1000 con individuazione dell'area d'intervento;
 - b) planimetria generale orientata in scala non inferiore al 1:500 con individuazione delle dimensioni dell'intervento e con la descrizione dello stato dei luoghi: materiali della pavimentazione del suolo pubblico, presenza di vegetazione, aiuole, chiusini, saracinesche, caditoie, cordoli, e di eventuali altri manufatti presenti nell'area oggetto dell'intervento.
- 5.** Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di idonea cauzione, da determinarsi con apposita deliberazione del competente organo comunale sulla base dei costi parametrici dei lavori da effettuare, a garanzia della corretta osservanza di tutte le disposizioni contenute nella stessa e della congrua realizzazione degli interventi di scavo, riempimento e ripristino del suolo pubblico.
- 6.** Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione, sotto la responsabilità personale del Committente dei lavori, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente. In tali casi, il committente deve comunicare, anche a mezzo fax, alla competente struttura comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori di manomissione del suolo pubblico, l'ubicazione del luogo d'intervento e le motivazioni che sostanziano l'urgenza dell'intervento.
- 7.** Entro cinque giorni lavorativi, dalla data della comunicazione di cui sopra, l'interessato dovrà, inoltre, provvedere alla regolarizzazione dell'intervento urgente, nei modi e nei termini prescritti dai commi precedenti.
- 8.** Al termine dei lavori di manomissione del suolo pubblico, il titolare dell'Autorizzazione è tenuto ad avvisare tempestivamente l'Amministrazione Comunale, per mezzo di comunicazione scritta.
- 9.** Entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, deve essere effettuata, alla presenza del Soggetto titolare dell'Autorizzazione o di Suo delegato, verifica ispettiva da parte di personale dell'Amministrazione Comunale, tesa alla verifica della congruità dei lavori di ripristino effettuati.
- 10.** In caso di esito negativo della verifica, l'Amministrazione Comunale potrà ordinare al soggetto inadempiente l'esecuzione dei lavori necessari che dovranno essere eseguiti entro dieci giorni, ovvero, potrà ordinarne l'esecuzione d'ufficio con addebito delle spese al soggetto titolare della Autorizzazione. In tale caso, l'Amministrazione Comunale provvederà ad escutere la garanzia prestata, detraendo il costo dell'intervento dall'importo della cauzione.
- 11.** In caso di corretta esecuzione, la garanzia prestata verrà rilasciata nei successivi trenta giorni.
- 12.** Nell'esecuzione di scavi che interessano il suolo pubblico, la pavimentazione o la vegetazione esistente non dovrà essere danneggiata o lesionata oltre il limite dello scavo. La stessa, pertanto, dovrà essere opportunamente tagliata con continuità in modo da delimitare con precisione la sezione dello scavo.
- 13.** Il materiale di risulta dello scavo non dovrà in alcun modo occupare spazio pubblico oltre a quello oggetto di apposita autorizzazione all'occupazione e dovrà essere tempestivamente conferito presso le discariche autorizzate.
- 14.** I riempimenti, da effettuarsi con i materiali prescritti nell'Autorizzazione, dovranno essere eseguiti immediatamente dopo l'effettuazione dei lavori, in modo da limitare gli inconvenienti per il pubblico transito.

15. Dovrà essere cura del Soggetto titolare dell'Autorizzazione, ripristinare immediatamente eventuali cedimenti e conservare il piano del suolo pubblico manomesso, uniforme e privo di dislivelli.

16. In caso di manomissione di strade o di accessi a edifici pubblici, potranno essere prescritti orari e modalità di esecuzione dei lavori, anche in ordine al differimento degli interventi, in ragione di assicurare il transito veicolare e pedonale. Per interventi interessanti le strade di maggiore intensità di traffico, potrà essere prescritto, previa adeguata valutazione degli uffici competenti, l'utilizzazione di tecniche "spingitubo". Immediatamente dopo il riempimento dovrà essere eseguito il ripristino del suolo pubblico danneggiato, con le modalità esecutive e i materiali determinati nell'Autorizzazione.

17. I lavori di ripristino dovranno essere preceduti dalla messa in quota di tutti i chiusini, le saracinesche, le caditoie, i cordoli dei marciapiedi o delle aiuole e gli eventuali altri manufatti presenti nell'area oggetto dell'intervento, siano essi di proprietà pubblica o privata.

18. I lavori di ripristino dovranno comprendere anche l'eventuale segnaletica orizzontale e verticale danneggiata, da eseguirsi con i materiali e le modalità prescritte dall'Amministrazione Comunale, che potrà comunque fare eseguire i lavori da propria impresa incaricata, con addebito dei costi al Soggetto titolare dell'Autorizzazione.

19. Per tutta la durata dell'Autorizzazione e comunque fino all'espletamento positivo del collaudo di cui al comma precedente, il Soggetto titolare dell'Autorizzazione, è obbligato alla delimitazione dell'area di cantiere con idonea recinzione o transenna atta a interdire l'accesso all'area oggetto di intervento e a limitare la diffusione di polveri e rumori. La delimitazione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale, secondo le disposizioni impartite dalla Polizia Municipale.

20. Il Soggetto titolare dell'Autorizzazione è responsabile di qualsiasi danno prodotto a persone, animali o cose, provocato nel corso dei lavori.

21. Il Soggetto titolare dell'Autorizzazione è, in particolare, responsabile di eventuali danni prodotti a tubazioni, cavi, condutture, vegetazione, aiuole, chiusini, saracinesche, caditoie, cordoli, e a eventuali altri manufatti, di proprietà pubblica o privata.

TITOLO II DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I QUALITA' DELL'AMBIENTE URBANO

Articolo 46 Requisiti di qualità degli interventi progettati

1. L'Amministrazione Comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente, nei termini del loro completo utilizzo e della loro vivibilità, della qualità della loro forma costruita, che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.
2. Gli interventi di nuova edificazione od oggetto di ristrutturazione globale, con particolare riguardo a quelli inseriti nelle principali vie commerciali o prospicienti i principali spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, finalizzati a resistere – per le caratteristiche tecniche o di trattamento adottate – all'aggressione degli agenti atmosferici o agli atti vandalici, a garantire sicurezza, nonché progettati per armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.
3. L'Autorità comunale, negli immobili oggetto d'intervento, sentito eventualmente il parere della locale Commissione per il Paesaggio, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale, anche per edificazioni in aree non soggette a specifica tutela paesaggistica.
4. Con riferimento ai commi precedenti, l'Autorità comunale, sentita eventualmente la locale Commissione per il Paesaggio, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si armonizzano con le caratteristiche ambientali.
5. E' inoltre facoltà dell'Autorità Comunale richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza oppure di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti. In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato.

Articolo 47 Conservazione e decoro degli edifici

1. Il decoro degli edifici deve essere mantenuto nel tempo a cura dei proprietari, in applicazione delle disposizioni del presente Regolamento.
2. I fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, sia per quanto riguarda gli intonaci e le relative tinteggiature, sia per gli infissi, le ringhiere, le gronde, le tende, le insegne e le scritte pubblicitarie autorizzate.
3. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere posizionati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o sui fronti meno in vista dalle pubbliche visuali. In

occasione del rinnovo di tali impianti o reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, devono eliminare gli impianti obsoleti od abbandonati di loro proprietà.

4. In occasione di interventi di manutenzione o di restauro delle facciate gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al precedente comma 3.

5. Gli edifici devono essere mantenuti in condizioni di igiene e sicurezza. Qualora gli Uffici comunali preposti verificassero, anche di concerto con gli organismi o gli enti dotati di competenza in materia, carenze manutentive tali da compromettere il decoro urbano, la sicurezza e l'igiene, ingiungeranno ai proprietari, assegnando un termine per adempiere commisurato al tipo di carenze riscontrato, di mantenere l'edificio in condizioni di decoro, igiene e sicurezza. Decorso il termine assegnato, l'Autorità Comunale potrà disporre la riserva di esecuzione in danno, con recupero delle spese sostenute nelle forme di legge. Al fine di cui al comma precedente l'Amministrazione comunale può disporre apposite campagne di rilevamento e monitoraggio degli edifici, fermi restando gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.

Articolo 48 **Spazi ineditati**

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere soggette a manutenzione periodica al fine di prevenire l'insediamento di specie vegetali infestanti.

2. Le aree inedificate o in disuso, comprese nella delimitazione del centro abitato o comunque fiancheggianti il suolo pubblico, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico-sanitaria o ambientale, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.

3. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, può ordinare che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con recinzioni che diano garanzie di stabilità e durata ed aspetto decoroso.

Articolo 49 **Prospetti su spazi pubblici**

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti.

2. I piani attuativi contengono le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante, illustrando le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.

3. Le soluzioni progettuali proposte nella richiesta di titoli abilitativi edilizi devono sempre individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

Articolo 50 **Serramenti esterni**

1. Gli accessi alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotati di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere tali spazi,

fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno previsti, ove possibile, in posizione adeguatamente arretrata rispetto allo spazio pubblico.

2. I serramenti esterni delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza dal livello del marciapiede non inferiore a m. 3,00; in nessun caso l'apertura delle ante può invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

3. Salvo quanto previsto dai Piani Attuativi Comunali, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, l'Autorità comunale, sentiti i competenti uffici, può imporre la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture. Negli edifici esistenti non è mai ammessa la sostituzione o l'inserimento di singoli serramenti, diversi per tipologia o forma o colore da quelli rimanenti.

4. I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 2 possono essere mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione di fabbricati che implichino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

Articolo 51

Caratteristiche dimensionali e requisiti minimi degli alloggi

1. Per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ristrutturazione completa con ampliamento, dall'entrata in vigore del presente articolo (*DC n. 32 del 05/04/2024*) ogni unità immobiliare residenziale deve essere dotata di almeno una camera da letto doppia. Le camere da letto debbono avere il lato minore non inferiore a m 2,50 se singole e m 3,00 se doppie. Ogni unità immobiliare residenziale deve essere dotata di una stanza di soggiorno avente lato non inferiore a m 3,00. Con ciò intendendo che nella pianta delle stanze deve in ogni caso potersi inscrivere un rettangolo di lato minimo non inferiore alle misure succitate.

2. Ogni unità immobiliare residenziale deve essere fornita di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia, è ammesso l'uso di vaso con bidet incorporato). I servizi igienici devono essere opportunamente disimpegnati e pertanto non possono comunicare direttamente con i locali soggiorno, sala da pranzo e cucina.

3. Nella lavanderia è vietata la presenza di vaso, bidet.

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

5. Negli interventi di sanatoria e negli interventi diversi, da quelli di cui al comma 1, sul patrimonio edilizio esistente regolarmente assentito alla data di entrata in vigore del presente articolo (*DC n. 32 del 05/04/2024*), è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario.

Articolo 52

Spazi porticati

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani e in conformità con le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Salvo specifiche previsioni contenute nei piani urbanistici attuativi l'altezza minima dei portici è stabilita in m 3,00 e quella massima in m 3,50.

2. I portici ed i passaggi coperti, realizzati su prescrizione degli strumenti urbanistici in vigore o per libera scelta progettuale del proprietario, sono costruiti in ogni loro parte a cura e spese del proprietario stesso, secondo le indicazioni e con i materiali indicati nelle prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire.

3. Prima del rilascio del Certificato di Agibilità, viene stipulata fra il Comune ed il proprietario una convenzione, che sancisce:

- a) la costituzione di servitù perpetua di pubblico transito sulla superficie del portico o del passaggio coperto;
- b) la facoltà del Comune di autorizzare, entro le predette superfici, l'apposizione di vetrine, bacheche, insegne ed altri apprestamenti, purché non impediscano il passaggio pedonale;
- c) le modalità per la manutenzione ordinaria e straordinaria del portico o passaggio.

Articolo 53

Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a) sono sempre consentiti, purché non superiori a cm 15;
- b) oltre i m 6,00 di altezza sono consentiti, solo in presenza di marciapiede privo di alberature e per la larghezza dello stesso e comunque fino alla concorrenza massima di sporgenza di m 1,50;
- c) sugli spazi viabilistici di larghezza inferiore a m 10 è vietato ogni oggetto, salvo quanto disposto dalla precedente lettera a).

Articolo 54

Antenne

1. Negli interventi di nuova costruzione ed in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente che incidano in modo sistematico sull'intero edificio, deve essere prevista la centralizzazione degli impianti radiotelevisivi riceventi (antenne, parabole, ecc...). L'ubicazione dell'impianto deve essere evidenziata negli elaborati grafici trasmessi al comune in allegato all'istanza del Permesso di Costruire/Denuncia Inizio Attività.

2. E' vietata l'installazione di parabole, per le nuove costruzioni e ristrutturazioni, sui fronti dell'edificio direttamente prospicienti spazi pubblici. Sugli altri fronti si deve possibilmente sfruttare elementi strutturali o architettonici della facciata in modo da ridurre l'impatto visivo.

3. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi ed alle altre norme e regolamenti di settore.

Articolo 55

Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici

1. La collocazione di impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle coperture e sui fronti degli edifici deve essere fatto in modo da sfruttare elementi strutturali o architettonici della facciata in modo da ridurre l'impatto visivo.

2. Nell'Ambito delle zone "A", come delimitate dal vigente strumento urbanistico, è vietato installare detti impianti sulle fronti dell'edificio direttamente prospicienti spazi pubblici.

Articolo 56

Canali di gronda e pluviali

1. Nei casi di riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali dovrà essere salvaguardata la conservazione delle forme. La sostituzione dei canali di gronda e dei pluviali dovrà essere eseguita utilizzando preferibilmente elementi in rame o lamiera preverniciata ed inox. In presenza di cornicioni ed in genere di elementi architettonici in rilievo, il pluviale ne rispetterà la leggibilità e l'integrità, sagomandosi con andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento in rilievo. Il posizionamento dei discendenti pluviali dovrà essere generalmente previsto in verticale verso l'esterno della facciata. Qualora quanto sopra non sia possibile, ovvero risulti insufficiente ai fini del relativo smaltimento delle acque piovane, potrà essere consentita un collocazione intermedia con salvaguardia dell'inserimento nel disegno della facciata, senza determinare alterazioni che rechino pregiudizio od occludano la vista di particolari architettonici.

Articolo 57

Recinzioni, cancelli e passi carrai

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. E' vietato l'utilizzo di qualsiasi materiale che per forma possa costituire pericolo. Le recinzioni devono essere costruite nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti preesistenti salvo che per motivate, comprovate e diverse esigenze.

2. Le recinzioni da realizzare in prossimità di incroci, curve stradali o in zona di visibilità scarsa, non debbono superare l'altezza di ml. 1.00 se realizzate in muratura piena o con pannelli che non consentono la visuale, di altezza complessiva di ml. 1.50 se realizzate a giorno (percentuale di pieni inferiore al 10%). In tutti gli altri casi le recinzioni verso strada non possono superare l'altezza di ml. 1.20 se realizzate in muratura piena o soluzioni similari e l'altezza complessiva di ml. 1.60 se realizzate a giorno (percentuale di pieni inferiore al 10%).

3. Le recinzioni tra proprietà private, realizzabili con qualsiasi materiale, possono essere cieche e di altezza massima pari a m 2,00.

4. Per recinzioni interessanti aree produttive e di deposito il Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, sentita la Commissione per il Paesaggio, può dettare disposizioni diverse se dettate da motivate esigenze che giustifichino l'adozione di criteri diversi. Sono fatti salvi i criteri fissati da altre norme regolamentari di settore o da piani attuativi. Le recinzioni esterne al perimetro del centro abitato interessanti strade provinciali o statali sono autorizzate previo assenso dell'Ente proprietario.

5. I manufatti di fondazione della recinzione devono insistere esclusivamente in area privata, restando le aree pubbliche e di uso pubblico totalmente libere in modo da non danneggiare gli esistenti servizi pubblici interrati e non precludere o menomare la possibilità futura di installazione o di adeguamento.

6. Per i passi carrabili si applicano le disposizioni contenute nell'art. 46 del Regolamento di esecuzione al Codice della Strada.

7. In presenza di rampe di accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla carreggiata.

8. Le uscite dalle autorimesse pubbliche e/o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate e devono essere realizzate nel rispetto delle norme relative alla sicurezza della viabilità e traffico. In presenza di ostacoli alla visuale è opportuno prevedere l'installazione di specchi adeguati o altri sistemi che consentano in altro modo di garantire la visuale.

9. In pendenza dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, l'accesso da e per il lotto oggetto di intervento, o per il cantiere di lavoro, deve avvenire esclusivamente usufruendo degli accessi provvisori esistenti, dei quali la Ditta committente a sua cura e spese, dovrà assicurare la disponibilità, restando esclusa da ogni e qualsiasi responsabilità il Comune.

10. Ingressi carrai e pedonali dovranno essere altresì ubicati in posizioni tali che l'uso degli stessi non richieda spostamenti o sradicamento di alberature di alto fusto esistenti.

Articolo 58

Muri di sostegno e terrazzamenti

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 2 metri, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito.

2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3 metri, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.

3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.

4. I muri di sostegno debbono presentare un paramento esterno coerente con la situazione nel contesto circostante e, quando non realizzati in materiali previsti faccia a vista, essere convenientemente intonacati e tinteggiati..

5. L'Autorità comunale può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

Articolo 59

Costruzioni di pertinenza

1. Sono costruzioni di pertinenza tutti i volumi e le attrezzature complementari all'edificio principale che possono essere considerati funzionali allo svolgimento dell'attività insediata quali, ad esempio, capanni e depositi attrezzi, pergolati, gazebi, impianti tecnici di diversa natura, etc.

2. Le pertinenze di edifici, oltre alle specifiche caratteristiche di cui ai successivi articoli, dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:

- dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;
- dovranno avere propria individualità fisica e propria conformazione strutturale, non costituendo, pertanto, parte integrante del fabbricato principale;

3. Gli interventi pertinenziali dovranno essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro del bene principale, di cui vanno a costituire pertinenza, e dovranno essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche. Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica.

4. Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), questi dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche. Ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato.

5. Per le tettoie e per gli arredi da giardino di cui ai successivi articoli non si applica la disciplina delle distanze contenuta nelle N.T.A. del vigente P.R.G.C. a condizione che:

- a) rispettino le norme dettate dall'art. 873 e segg. del Codice Civile relativamente alle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti o sia sottoscritto un atto di assenso dal confinante per deroga dalle sole distanze dai confini;
- b) non causino alcuna limitazione ai diritti di terzi;
- c) non causino diminuzione dei coefficienti di illuminazione e ventilazione per i locali principali dei fabbricati esistenti, ai sensi dei vigenti regolamenti di igiene e Sanità;
- d) non chiudano luci o vedute preesistenti ai sensi artt. 900-907 del Codice Civile;
- e) non siano in contrasto ad eventuali norme di sicurezza;
- f) non rechino pregiudizio alla circolazione stradale, ai sensi del Codice della Strada.

Articolo 60

Arredi da giardino, manufatti per il deposito di attrezzi e Barbecue

1. Sono definiti arredi da giardino (intendendosi come giardini anche terrazzi, lastrici, etc.), rientranti tra l'attività edilizia libera, tutti quei manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in quadroni in pietra o legno (non in cls o masselli autobloccanti) semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia.
2. Rientrano in questa definizione anche le strutture realizzate con materiali leggeri (legno, alluminio, plastica) eventualmente fissate al suolo con staffe e viti, scoperte con funzione di sostegno per rampicanti o coperte esclusivamente con tela con funzione di ombreggiamento nel periodo estivo. Tali strutture autoportanti dovranno essere aperte su tutti i lati, o poste in aderenza alla facciata del fabbricato per un solo lato.
3. I manufatti per il ricovero di attrezzi potranno essere collocati nei giardini annessi alle abitazioni e negli appezzamenti destinati ad orti e dovranno essere realizzati in legno. Tali manufatti dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo, e mantenere un aspetto decoroso; è vietato l'allacciamento alla rete dei pubblici servizi (acqua, fognatura, etc.) ed è consentita la realizzazione di un solo punto luce.
4. Con la definizione di barbecue si identificano le strutture monolitiche di piccole dimensioni ed ingombro (max 2 mq), anche dotate di cappello convogliatore dei fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi. Oltre al rispetto di quanto prescritto dal Codice Civile, particolare attenzione dovrà essere posta nella collocazione della struttura al fine di evitare di arrecare disagio o danno ai confinanti con le emissioni. In tale circostanza dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una corretta dispersione dei fumi.

Articolo 61

Tettoie

1. Rientrano in tale definizione le strutture costituite da elementi verticali in legno o metallo a sostegno di copertura anche rigida (canna palustre, tessuto, rete ombreggiante o antigrandine, tegole, lastre di polycarbonato e similari) avente funzione di ombreggiamento, con altezza massima di m 2,70. Non è mai ammesso l'uso di teli e materiali plastificati spalmati, ovvero supporti tessili rivestiti di gomma o plastica. Le superfici, in nessun caso, potranno essere lucide. Tali strutture devono essere autoportanti, fissate al suolo con staffe e viti e aperte su tutti i lati, oppure fissate in aderenza per un lato alla facciata del fabbricato principale, con funzione generica di riparo.
2. In corrispondenza di parcheggi all'aperto sono ammesse opere di schermatura dei medesimi solo a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni:
 - le strutture devono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;

- i singoli posti auto non devono essere delimitati da murature o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi;
- la profondità della schermatura deve essere limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di mt. 6,00;

Articolo 62

Intelaiature leggere senza paramento con lame e teli discontinui previste nel P.R.G.C.

1. Rientrano in tale definizione le strutture che presentano le seguenti caratteristiche:
 - sono assemblate a secco;
 - possiedono un attacco a terra poco invasivo;
 - sono costruite con materiali e sistemi eco-compatibili o riciclabili;
 - è nota la procedura di montaggio e di smontaggio.
2. Per teli discontinui, lame, reti e griglia si intendono sistemi di copertura che non garantiscono l'impermeabilità rispetto all'acqua meteorica.

Articolo 63

Coperture leggere di piscine e impianti sportivi

1. In tutto il territorio comunale con l'esclusione dei siti di importanza comunitaria di cui alla direttiva CEE/42/93, al fine di prolungare al massimo la stagione balneare e turistica, è consentito installare coperture leggere facilmente removibili a protezione dagli eventi atmosferici di piscine e altri impianti sportivi esistenti, anche annessi ad alberghi o strutture ricettive.
2. Con il termine di "struttura leggera" deve intendersi una tipologia strutturale caratterizzata essenzialmente da una struttura portante, assemblata a secco dotata di copertura e paramenti laterali. In alternativa è consentito l'utilizzo di strutture pressostatiche.
3. Dette strutture sono escluse dal computo della superficie coperta e del volume¹, a tal fine non dovranno costituire un apprestamento fisso e dovranno essere caratterizzate dalla facile possibilità di asportazione e/o impaccamento. L'area coperta non dovrà superare 1,5 volte l'area effettiva della piscina o dell'impianto e l'altezza massima consentita, misurata nel punto più alto dell'intradosso della copertura sarà di m. 4,50 per la copertura delle piscine mentre per gli altri impianti sportivi l'altezza non potrà superare quella minima prevista (per gare nazionali e/o internazionali) dalle norme di settore sportivo emanate dalle federazioni nazionali in relazione al tipo di disciplina praticata e comunque nel rispetto delle altezze previste per la relativa zona omogenea del PRGC.
4. L'installazione deve avvenire nel rispetto delle norme delle distanze da confine e delle distanze dalle costruzioni. Dovranno in ogni caso essere garantiti tutti i criteri di sicurezza nonché il rispetto delle norme sugli impianti; a tale scopo, prima dell'uso, dovrà essere prodotta al Comune apposita certificazione, a firma di tecnico abilitato, che garantisca quanto sopra.
5. L'installazione di tali strutture può ricadere tra le previsioni cui all'art. 16 comma f della LR 19/20009 solo qualora siano dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee (es. manifestazioni, eventi sportivi). Qualora le coperture costituiscano, al contrario, apprestamenti continuativi o ricorrenti (es. tutte le stagioni invernali), saranno classificate quale nuova costruzione ed saranno assoggettate alla disciplina edilizia relativa.

¹ Si fa riferimento all'art. 61 comma 2bis della LR 19/09 in cui si specifica che "Resta salva la facoltà di adeguamento delle definizioni dei parametri edilizi e delle destinazioni d'uso di cui al comma 1 mediante varianti anche parziali allo strumento urbanistico o al regolamento edilizio." nonché all'art. 2 comma 2 lettera b) del Regolamento di attuazione di tale norma regionale.

CAPO II

AREE A VERDE, STRADE PRIVATE E PARCHEGGI

Articolo 64

Disciplina del verde

- 1.** In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo da parte dell'ufficio Parchi e Giardini, dell'ufficio Edilizia Privata, e della Polizia Municipale. E' fatto divieto a chiunque di abbattere alberi, su tutto il territorio comunale, senza preventivo nulla osta rilasciato dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio o suo delegato.
- 2.** L'abbattimento di alberi è subordinato alla presentazione, da parte del proprietario del fondo su cui vegeta la pianta, di apposita istanza indirizzata all'Ufficio Parchi e Giardini, corredata da appropriata documentazione fotografica, planimetria in scala opportuna e da quanto altro necessario a definirne l'ubicazione e lo stato di necessità.
- 3.** Sono soggetti a nulla osta tutti gli abbattimenti non effettuati direttamente dal personale dell'Amministrazione Comunale. Entro 30 giorni dalla data di protocollo della domanda, l'Ufficio competente è tenuto a comunicare la chiusura del procedimento e le eventuali prescrizioni cui attenersi.
- 4.** Il taglio degli alberi è consentito, di norma, solo nei casi comprovati di stretta necessità, quali (riportati in maniera esemplificativa):
 - alberi che causano danni a strutture edili o sottoservizi;
 - diradamenti necessari alla sopravvivenza di gruppi arborei in quanto troppo fitti o miranti ad una riqualificazione paesaggistica del luogo;
 - altre motivazioni che dovranno essere specificate in fase di presentazione della domanda di autorizzazione.
- 5.** Sono esclusi dalle prescrizioni del presente articolo gli abbattimenti ordinati da ordinanze sindacali e quelli previsti e autorizzati nei progetti edilizi mentre sono soggetti a semplice comunicazione quelli dettati da evidenti ragioni di incolumità pubblica per persone e cose, pericolo per la viabilità, per le linee elettriche o per piante divenute sede di focolai di fitopatologie virulente (appositamente catalogate e documentabili). Non sono altresì soggetti alla prescritta autorizzazione gli abbattimenti facenti parte di progetti di riqualificazione del verde approvati dall'Amministrazione Comunale, che producano, nel rispetto dei principi del presente regolamento, un miglioramento ambientale, paesaggistico ed estetico - culturale.
- 6.** Nel caso di abbattimenti di alberi di alto fusto, salvo diversa e documentata prescrizione dell'Amministrazione, gli alberi eliminati devono essere sostituiti con altrettanti esemplari, di specie approvata dall'Ufficio Parchi e Giardini del Comune, ben conformati, sani, privi di ferite e con circonferenza non inferiore a 18 cm misurato a 1,30 m da terra.
- 7.** E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti sulla regolarità delle opere eseguite, di ordinare la sospensione dei lavori e di adottare eventuali provvedimenti sanzionatori nel caso d'intervento non conformi ai suddetti criteri.
- 8.** Non sono soggette ad autorizzazione e non vi è obbligo di comunicazione l'attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e forestali, le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, i reimpianti o diradamenti volti al ripristino raggiungimento del sesto d'impianto previsto, le potature "leggere" degli alberi d'alto fusto.

Articolo 65 **Integrazioni alla disciplina di P.R.G.C. sul verde privato**

1. Il progetto di sistemazione del verde, relativo agli interventi edilizi, deve sempre includere:
 - a) documentazione fotografica a colori dello stato di fatto;
 - b) rilievo, reso sotto forma di piano quotato con eventuali curve di livello, riportante specie e dimensioni delle piante esistenti;
 - c) relazione descrittiva dei criteri progettuali e indicazione delle specie prescelte;
 - d) sistemazione di progetto, riportante specie e dimensioni delle piante da porre a dimora, in relazione alle tipologie d'intervento edilizio/urbanistico ed alla densità complessiva delle essenze arboree presenti sullo scoperto di pertinenza, il tutto come disciplinato dalle N.T.A. del vigente P.R.G.C.;
2. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio per tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione a seguito di demolizione, ristrutturazione ed ampliamento, come previsto dalle norme di P.R.G.C., è subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente il titolo abilitativo di un "Atto unilaterale d'obbligo" con il quale viene assunto formale impegno alla reintegrazione del patrimonio arboreo esistente sull'area di pertinenza del fabbricato, fino al raggiungimento di una densità di alberi di alto fusto pari ad 1 albero (avente circonferenza minima di cm 18, ed un'altezza all'impalcato minima di m 2,5), ogni 16 mq di superficie scoperta.
3. L'obbligo di piantagione degli alberi, con le modalità di cui sopra, viene così disciplinato: minimo 1 albero per ogni 100 mc di volume dell'edificio in progetto e monetizzazione, in favore dell'Amministrazione Comunale, di pari numero di alberi.
4. Gli alberi eccedenti la densità di uno ogni 16 mq di superficie scoperta dovranno essere monetizzati assumendo a base di calcolo la specie *Quercus ilex* (Leccio) avente circonferenza di cm 18.

Articolo 66 **Strade private**

1. La costruzione di strade è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. I soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
 - f) all'illuminazione, nei casi di cui al comma 7.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico

senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli di trasporto.

6. Le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibile con la reale fattibilità.

7. Le strade private di lunghezza superiore a 25 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 12 lx (lux) sul piano stradale.

8. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

Articolo 67 **Parcheggi privati**

1. Si definiscono parcheggi privati gli spazi destinati alla sosta degli automezzi ed i relativi spazi di manovra, la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo, ecc.).

2. Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione devono avere superficie non inferiore a quella prescritta dal secondo comma dell'art. 2 della L. 122/1989 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione), fatti salvi i casi in cui normative specifiche di P.R.G.C. prescrivano superfici superiori.

3. Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale prescrivono in quali casi detta dotazione minima debba essere conseguita anche per interventi diversi dalla nuova costruzione.

4. Coloro che intendono creare nuovi attraversamenti di marciapiedi con veicoli, per accedere ai parcheggi privati, devono richiedere l'autorizzazione all'Ente proprietario e provvedere, a loro spese, all'adeguata ripavimentazione del tratto di marciapiede attraversato secondo le prescrizioni fornite caso per caso dall'Amministrazione competente.

5. E' consentito, di norma, un solo accesso carraio a doppio senso di transito per ogni lotto (massimo 6m), nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione o di demolizione e nuova costruzione, autorizzati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

Articolo 68 **Modalità di calcolo della superficie per parcheggi**

1. Il volume, da considerarsi per la determinazione della superficie minima dei parcheggi richiesta, è quello definito dalle N.T.A. del P.R.G.C..

2. Nel computo della superficie destinata a parcheggi, possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio; sono invece escluse dal computo le strade e le rampe di accesso di uso non esclusivo, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

Articolo 69 **Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9, comma 1, della L.122/1989**

- 1.** La deroga di cui all'art. 9 della L.122/1989 si applica esclusivamente per la realizzazione di spazi per parcheggio a servizio di edifici esistenti ed opera soltanto rispetto alla disciplina di carattere urbanistico edilizio per cui deve essere garantito il rispetto di tutte le altre norme vigenti, con particolare riferimento alla normativa sulla sicurezza degli impianti, sulla prevenzione dagli incendi e sul superamento delle barriere architettoniche.
- 2.** Le addizioni per realizzare le autorimesse pertinenziali fuori terra, ancorché non computabili ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità, sono realizzabili soltanto ove ciò non sia escluso dal PRG, in funzione della tutela dei caratteri storico tipologici degli edifici e nel rispetto del parametro della superficie coperta di zona; tali addizioni devono inoltre rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previste dalla normativa di zona.

CAPO III

NORME SPECIFICHE RIGUARDANTI GLI INTERVENTI DI FACCIATA

Articolo 70

Contenuto e ambiti di applicazione

1. Le presenti norme disciplinano il trattamento delle facciate degli edifici. Le norme si pongono come principi “guida” validi in materia di decoro pubblico e delineano criteri operativi e prescrizioni da osservare per quanto concerne intonaci, elementi architettonici e decorativi di facciata, tinteggiature e pitturazioni.

Articolo 71

Divieti e Obblighi

- 1.** E’ da considerare espressamente vietato:
 - a) tinteggiare o pitturare pietre, marmi, pietre artificiali o comunque tutte quelle parti destinate in origine a rimanere a vista;
 - b) nascondere, cancellare o danneggiare decorazioni negli edifici classificati come di interesse storico-artistico o documentale dal P.R.G.C.;
 - c) utilizzare prodotti non compatibili con l’intonaco e la tinteggiatura di supporto;
 - d) scorticare o demolire totalmente intonaci senza procedere alla posa di nuovo intonaco;
 - e) effettuare tinteggiature parziali o consolidamenti di parti pericolanti nelle facciate senza procedere alla successiva tinteggiatura. Per i casi di pericolo e per interventi urgenti di ripristino i rappezzi ed i consolidamenti dovranno essere completati entro i sei mesi successivi con la tinteggiatura di tutta la facciata.
- 2.** E’ da considerare obbligatorio:
 - a) eseguire e presentare campioni di tinteggiature, pitturazioni o altri materiali quando richiesti dai competenti uffici;
 - b) avvisare gli organi competenti di tutela quando, nel corso delle demolizioni degli intonaci, compaiano tracce di antiche decorazioni o tracce di elementi architettonici preesistenti;
 - c) eliminare gli impianti tecnologici (linee telefoniche, antenne Tv, reti elettriche, tubazioni del gas, condizionatori e quant’altro) qualora fossero inservibili o dismessi, e mimetizzare il più possibile, in modo armonico con il contesto in cui si collocano, quelli utilizzati ed utilizzabili.

Articolo 72

Categorie di intervento per gli edifici classificati di carattere storico documentale

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sulle superfici di facciata, che comprendono anche le operazioni di pulizia da depositi di polvere e di sporco, sono quelli che non modificano in alcun modo la compagine architettonica ed i materiali di finitura ed i colori. La manutenzione di intonaci o sovrintonaci plastici (applicazioni normalmente non tollerate) è permessa per limitare esclusivamente le sole condizioni di degrado dei sistemi di tinteggiatura e pitturazione esistenti. La manutenzione ordinaria di tutti i sistemi di tinteggiatura dovrà comunque essere eseguita con prodotti di accertata qualità che assicurino buona resistenza dei pigmenti, stabilità cromatica e traspirabilità agli strati pittorici, nonché perfetta compatibilità con le tinteggiature esistenti. Negli interventi di rifacimento parziale di intonaci, è fatto obbligo di riprodurre il più fedelmente possibile le caratteristiche chimico fisiche del materiale che si viene ad integrare. In presenza di

intonaci a grassello di calce e sabbia con coloriture a calce l'eventuale sostituzione in ripristino dovrà essere subordinata alla dimostrazione delle condizioni di irrecuperabilità, sia pure con opere di consolidamento e restauro delle malte e delle tinteggiature. In alcuni casi, in presenza di elevati livelli di umidità nelle murature, e di interventi di nuova costruzione, si potrà prevedere anche l'impiego di intonaci premiscelati, di mercato, o di malta bastarda, con divieto per gli intonaci o sovraintonaci di tipo plastico.

2. Gli interventi di risanamento e restauro conservativo sono quelli mirati alla conservazione in sito delle parti omogenee di facciata (intonaci, tinteggiature, elementi architettonici). Gli interventi conservativi comprendono operazioni di lavaggio, pulitura e rimozione delle sostanze aggiunte, causa di alterazioni e degradazioni materiche e cromatiche, nonché consolidamento dei materiali degradati. Nello svolgimento di opere di risanamento e/o in presenza di umidità potranno impiegarsi intonaci speciali e conseguentemente, sistemi di tinteggiatura ad alta traspirabilità.

Articolo 73

Facciate rivestite

1. Per usufruire degli incentivi volumetrici previsti dalle norme di P.R.G.C. per facciate composte o rivestite da materiali di pregio si intendono utilizzabili esclusivamente i seguenti materiali: vetro, pietra naturale, mattoni faccia a vista in laterizio, acciaio, doghe di alluminio, legno, *pietre artificiali*.

2. E' facoltà dell'Autorità Comunale richiedere in - sede di esame dei progetti - i campioni dei materiali e dei rivestimenti da utilizzare. In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni dei materiali, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato.

Articolo 74

Norme generali

1. Tutti gli edifici e manufatti in genere, per quanto si riferisce ai materiali di finitura ed alle decorazioni e tinteggiature, debbono essere mantenuti allo scopo di presentare un aspetto decoroso e caratteri estetici appropriati all'edificio stesso ed all'ambiente circostante. Tutte le facciate e le pareti esterne comunque visibili dal suolo pubblico, o di uso pubblico, dovranno essere tinteggiate salvo che siano realizzate o rivestite con materiali che ne escludano tale tipo di finitura. Sono ammessi unicamente colori chiari tenui e pastello.

2. Se un edificio è frazionato in più proprietà, ma risponde ad una precisa unità di concetto architettonico, la coloritura delle facciate, delle cornici, delle fasce di coronamento, degli infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile all'esterno deve necessariamente seguire l'unicità architettonica e non la proprietà. Nel caso di edifici simili contigui, qualora non sia verificata alcuna unità architettonica o tipologica, si dovrà mantenere nel trattamento di finitura e nella tinteggiatura il carattere di differenziazione.

3. La coloritura degli edifici dovrà sempre tenere conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti, e tendere ad ottenere un rapporto armonico tra di essi nel rispetto della configurazione architettonica dell'edificio stesso.

4. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato dall'Autorità Comunale il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

CAPO IV PROGETTAZIONE DELLE OPERE

Articolo 75 Salubrità del terreno e della costruzione

1. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere preventivamente accertata la sua idoneità edificatoria attraverso le occorrenti indagini idrogeologiche. In tutte le costruzioni devono essere previste opere di drenaggio e di protezione atte ad impedire che l'umidità penetri all'interno dei locali interrati e/o si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
2. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità. I locali in tutto o in parte interrati devono essere protetti con accorgimenti costruttivi atti a determinarne la permanente e duratura impermeabilità all'acqua.
3. I pavimenti di tutti i locali fuori terra, se destinati ad usi residenziali o terziari, non devono appoggiare direttamente sul terreno bensì devono essere isolati da esso mediante vespaio di altezza non inferiore a 0,20 m, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aerazione.
4. Il pavimento del piano terreno non deve essere posto a quota inferiore rispetto al terreno circostante l'edificio di appartenenza.
5. Possono essere ammesse soluzioni tecniche diverse, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soltanto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, e/o previo ottenimento della relativa autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente in materia, ovvero su asseverazione del progettista.
6. Il solaio dei locali, agibili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico. Soltanto nei casi di comprovata impossibilità a soddisfare la predetta condizione a causa della conformazione dei luoghi sono ammesse condizioni tecnologiche alternative.

Articolo 76 Locali nei piani seminterrati e sotterranei

1. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere utilizzati ad uso abitazione. E' consentito il loro uso per vani accessori, purché dotati di impianti idonei, previo parere favorevole dell'Autorità sanitaria e nel rispetto di ogni altra prescrizione di legge o regolamento che disciplinano le destinazioni specifiche.
2. Negli interventi edilizi, superanti la manutenzione straordinaria, è vietata la realizzazione di vani interrati e seminterrati, con eccezione dei vani tecnici "sommersibili" e dei serbatoi.
3. Nelle sole zone a pericolosità moderata P1, così come definite dal Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), potrà essere assentita la realizzazione di vani tecnici interrati e seminterrati non destinati al permanere di persone, per strutture pubbliche o di interesse pubblico, dotate di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti. Le condizioni di tutela e incolumità e quelle previste dall'art. 7 comma 3 delle Norme tecniche di attuazione del PGRA devono essere dimostrate attraverso la redazione di uno studio idrogeologico puntuale atto a valutare l'altezza della lama d'acqua per esondazione ed allagamento e la conseguente soluzione tecnica finalizzata alla realizzazione in sicurezza delle opere interrate, per le quali dovrà essere previsto un piano di manutenzione, con espressa manleva dell'Amministrazione per eventuali danni che si verificano a seguito di inondazione. I vani realizzati ed il loro contenuto dovranno essere permanentemente dotati di adeguata

copertura assicurativa per danni a terzi derivanti da inondazione. La mancata copertura assicurativa comporta l'inagibilità dell'opera.

4. Il divieto, di cui al 2 comma, non opera per le richieste di sanatoria del patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore del presente articolo (DC n. 43 del 28/04/2022).

Articolo 77

Verande

1. Le verande sono spazi coperti aventi le caratteristiche di loggiato, terrazza, o portico chiuso su più lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. Risultano in rapporto di complementarietà rispetto alla costruzione principale e non utilizzabili autonomamente, la cui dimensione massima (anche frazionata) non può superare i 20 mq per unità immobiliare residenziale.

2. È vietato installare verande su balconi e poggiali sul fronte principale dell'edificio direttamente prospiciente spazi pubblici, con ciò intendendosi le zone gialle così come definite dalla zonizzazione del Regolamento comunale dehors, tende per esterni e sun room. Sono comunque ammesse le installazioni previste dal regolamento comunale dehors, tende per esterni e sun room,

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

4. L'installazione di verande, di e bussole non deve inficiare le corrette condizioni igienico sanitarie dell'unità immobiliare o parti di esse a cui vengono messe a servizio; la superficie finestrata apribile della veranda non può essere inferiore a 1/10 della somma della superficie della veranda e di quella dei locali che vi si affacciano. Le verande possono comunicare direttamente con più vani, con esclusione dei servizi igienici e delle lavanderie.

Articolo 78

Soppalchi

1. Ai fini del presente regolamento è definita "soppalco" la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie sovrastante a quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare il 50% della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

2. La realizzazione del soppalco è:

- a) soggetta alle ordinarie procedure edilizie;
- b) consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.

3. E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) il soppalco deve essere costruito con strutture resistenti ai carichi che deve sostenere (costruzioni in acciaio, muratura, legno ecc. debitamente progettati);
- b) la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a m 1,20;
- c) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a m 2,00;
- d) l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a m 2,20;

- e) per lo svolgimento di attività lavorativa nella zona soppalco occorre che l'altezza media tra il piano di calpestio e il relativo soffitto sia almeno m 2,70. In caso di deroga, per uso deposito senza presenza di lavoratori, l'altezza non può comunque essere inferiore a m 2,20.
- f) assenza di delimitazioni verticali, anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco, ovvero il mantenimento della continuità dell'ambiente unico.

Articolo 79

Pozzi di luce e cavedi

1. I pozzi di luce e cavedi sono permessi nel caso sia provata l'impossibilità di dare altrimenti e in modo migliore aria e luce nell'interno di un corpo di fabbrica. Detti pozzi di luce devono essere pavimentati con materiale impermeabile ventilati dall'esterno e accessibili, e avere una superficie non inferiore a mq. 9, con lati non minori di m 3; la superficie deve essere calcolata al netto della proiezione orizzontale di ogni sporgenza.

Articolo 80

Intercapedini e griglie di aerazione

1. Ai fini del presente regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione o la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

3. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del foro di apertura dei locali interrati attigui.

4. Costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione ed è, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

Articolo 81

Parapetti e ringhiere

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. Tali protezioni devono rispettare le normative di settore in materia di sicurezza.

2. *Abrogato con Delibera C.C. n. 3/2012 del 10.04.2012*

3. *Abrogato con Delibera C.C. n. 3/2012 del 10.04.2012*

4. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi i seguenti materiali: metallo, legno, cemento faccia a vista, materiali lapidei, mattoni pieni, muri intonacati e vetro.

Articolo 82

Scale ed ascensori

1. Tutti i corridoi e le scale principali comuni dei fabbricati devono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a m 1,20 e non sono ammissibili, per questa tipologia, gradini di forma triangolare. I pianerottoli e sbarchi rispettano le medesime dimensioni minime. Sono escluse quelle di una stessa unità immobiliare. Per gli edifici di uso collettivo si applicano le vigenti disposizioni in materia.

I gradini rettilinei rispettano il rapporto alzata (A)/pedata(P) $2A + P = 62/64$ cm, con pedata minima da 30 cm.

2. In tutti i fabbricati con più di tre piani abitabili fuori terra è obbligatorio installare l'impianto ascensore. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

3. All'interno di una singola unità immobiliare il corridoio e la scala deve avere una larghezza minima di m 1,00; è tollerata una minore larghezza per l'accesso ai locali, agibili ma non abitabili (piani scantinati, sottotetti, ecc.), che comunque dovranno avere una larghezza minima utile di m 0,80.

I pianerottoli e sbarchi rispettano le medesime dimensioni minime. I gradini rettilinei rispettano il rapporto alzata (A)/pedata(P) $2A + P = 62/64$ cm, con pedata minima da 25 cm.

5. Le dimensioni minime, di cui ai commi precedenti, non operano per le richieste di sanatoria del patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Articolo 83

Scale esterne

1. Sono ammesse le scale esterne aperte per accedere non oltre il primo piano degli edifici; sono ammesse inoltre, quando prescritte, le scale esterne di sicurezza antincendio.

TITOLO III EDILIZIA SOSTENIBILE E BIOEDILIZIA

CAPO I MISURE PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE

Articolo 84 Prescrizioni obbligatorie per l'edilizia sostenibile

1. Per gli edifici nuovi, per quelli soggetti a ristrutturazione rilevanti e per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume maggiore o uguale al 20% dell'intero edificio esistente, per il rilascio del titolo abilitativo edilizio è obbligatorio che:

- a) gli impianti di produzione di energia termica siano progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 20% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento;
- b) siano previsti dispositivi esterni che consentano la schermatura durante la stagione estiva (ad esempio: persiane a lamelle orientabili; tende esterne ad aggetto; frangisole esterni a lamelle orientabili o non, verticali o orizzontali o altri sistemi purché in grado di ridurre del 70% l'irradiazione solare massima sulle superfici trasparenti durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima irradiazione solare incidente durante il periodo invernale);
- c) nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modificano il suolo, la corretta canalizzazione ed il recapito delle acque meteoriche, tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti. In fase di progettazione di nuovi edifici che abbiano spazi verdi di pertinenza deve essere inoltre prevista una cisterna interrata di raccolta delle acque meteoriche che dovranno essere utilizzate esclusivamente per l'irrigazione o per la realizzazione di un rete duale appositamente realizzata;
- d) per l'illuminazione degli spazi esterni: flusso luminoso orientato verso il basso per evitare l'inquinamento luminoso;
- e) per i porticati aperti al pubblico transito: illuminazione con lampade a ridotto consumo energetico.

2. Possono essere esclusi dal rispetto delle prescrizioni di cui al comma 1 gli immobili che il P.R.G.C. individua come di carattere storico – artistico o documentale, nei casi in cui il rispetto delle suddette prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici.

Articolo 85 Metodi di verifica finale

1. Il direttore dei lavori attesta la conformità dell'opera eseguita al progetto, con specifico riferimento agli interventi per la sostenibilità ambientale. La conformità del fabbricato alle prescrizioni obbligatorie di cui all'articolo precedente va dimostrata con relazione tecnica a firma asseverata, comprendente la descrizione dettagliata degli interventi effettuati e la presentazione di eventuali certificazioni contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

Articolo 86 **Impianti fotovoltaici**

1. I pannelli solari fotovoltaici possono essere installati su tetti piani e falde quanto più possibile esposti a sud, in modo complanare alle coperture se installati su tetti a falda.
2. In tutti gli ambiti (tranne le zone A) è consentita, mediante semplice comunicazione di inizio attività, l'installazione di impianti fotovoltaici, senza limiti di potenza, solo se aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, in maniera da non modificare la sagoma degli edifici stessi. L'impianto dovrà avere una forma quanto più possibile regolare e compatibile con il disegno architettonico della copertura.
3. E' consentita mediante presentazione di pratica D.I.A., l'installazione di impianti fotovoltaici, anche non integrati, sulle coperture degli edifici, purché rispondenti ai requisiti indicati nell'art. 36 comma 1 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii..
4. E' consentita l'installazione di impianti fotovoltaici posti a terra con potenza inferiore ai 20 kW previa presentazione di una D.I.A., in zone a destinazione produttiva - artigianale o comunque correlata alla produzione o erogazione di servizi, rispettando i seguenti requisiti:
 - a) Le strutture dovranno essere del tipo facilmente rimovibile;
 - b) Limite max di copertura 50% area di intervento (la vegetazione presente dovrà essere eliminata meccanicamente e non con diserbanti);
 - c) Dovranno essere messe in atto misure di mitigazione dell'impatto visivo, delimitando la superficie con piante autoctone; e reti di recinzione;
 - d) Le strutture dovranno essere poste ad una distanza minima di 5 m dal confine di proprietà e rispettando il Codice della Strada;
 - e) La superficie non drenante dovrà essere limitata alla struttura di ancoraggio dei pannelli e le aree devono essere non pavimentate;
 - f) Le infrastrutture dell'impianto saranno quelle strettamente necessarie.

Articolo 87 **Impianti solari termici**

1. I pannelli solari termici possono essere installati su tetti piani e falde quanto più possibile esposti a sud, in modo complanare alle coperture se installati su tetti a falda.
2. E' vietato nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni mediante demolizione e ricostruzione l'utilizzo di impianti solari termici con sistemi di accumulo a vista sul tetto o comunque sulle coperture degli edifici. Le tubazioni di collegamento dovranno essere non in vista o celate in modo opportuno.
3. Con esclusione degli edifici di interesse storico-artistico e documentale, è sempre possibile collocarli sulle coperture piane degli edifici, con un'altezza inferiore al parapetto della copertura.

Articolo 88 **Misure per la prevenzione dell'inquinamento da gas radon**

1. Ai fini della riduzione della presenza di radon nelle costruzioni, in tutti gli edifici di nuova costruzione e in quelli soggetti a ristrutturazione dovranno essere adottate tecniche e sistemi idonei a controllare il flusso di gas affinché non superi i valori imposti dalla normativa vigente.
2. In particolare dovranno essere adottati accorgimenti atti a evitare l'ingresso del gas da locali interrati o seminterrati attraverso una opportuna impermeabilizzazione degli elementi tecnici a contatto con il terreno e/o una ventilazione ambiente o attraverso una tipologia di attacco a terra (vespaio) che salvaguardi gli ambienti sovrastanti dal rischio di infiltrazioni

(aerazione/ventilazione del vespaio, membrane a tenuta d'aria, pozzetti o canalizzazioni aspiranti, aerazione naturale o meccanizzata dei locali con recupero del calore, ecc.).

CAPO II MISURE PER LA BIOEDILIZIA

Articolo 89

Valorizzazione del rapporto sito - edificio

1. I principi alla base di ogni progetto di nuova costruzione dovranno essere la bio-compatibilità e l'eco-sostenibilità dell'intervento, dalla produzione allo smaltimento dell'opera; con tali concetti si intendono materiali salubri e basso consumo di risorse.
2. Al fine di promuovere la progettazione bio-climatica in grado di risparmiare in forma "passiva" parte dell'energia richiesta per il riscaldamento, raffrescamento e illuminazione dell'edificio, si dovrà necessariamente partire dall'analisi del sito e, sulla base delle caratteristiche del luogo, progettare la posizione, l'orientamento, la forma, l'involucro esterno dell'edificio e l'integrazione tra questo e le sistemazioni esterne in modo da sfruttare al meglio i fattori climatici. Solo successivamente si potranno compiere le scelte di carattere tecnologico-impiantistiche per la climatizzazione invernale ed estiva nonché per l'illuminazione artificiale, in funzione degli apporti energetici gratuiti dovuti al sole e alla ventilazione naturale.

Articolo 90

Orientamento ottimale dell'edificio

1. La corretta posizione dell'edificio e il suo orientamento ottimale concorrono al miglioramento del microclima interno e ottimizzano lo sfruttamento delle risorse energetiche rinnovabili.
2. Di norma gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale lungo la direttrice Est - Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze tra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento sulle facciate.
3. Di norma gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud - Est, Sud e Sud - Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud -Est a Sud - Ovest.
4. La prescrizione è applicabile in caso di inesistenza di particolari vincoli di natura morfologica e della geometria fondiaria dell'area di intervento.

Articolo 91

Analisi del sito

1. Per ogni progetto di nuova edificazione o ricostruzione a seguito di demolizione va redatta obbligatoriamente una relazione descrittiva del sito che dimostri che la progettazione è svolta coerentemente con i caratteri rilevati.
2. Gli oggetti elemento di analisi si possono distinguere nelle seguenti categorie:
 - a) caratteristiche fisiche del sito;
 - b) contesto antropico del sito;
 - c) soleggiamento;
 - d) vegetazione.

3. L'analisi del sito andrà fatta su un intorno di opportune dimensioni, comunque maggiori rispetto all'area di intervento (almeno comprendente tutti gli edifici prossimi e circostanti l'area di progetto e gli elementi di rilevanza infrastrutturale e ambientale). L'analisi del sito dovrà comunque contenere le seguenti informazioni:

- a) caratteristiche fisiche del sito: pendenze del terreno e suo orientamento, rete scolante superficiale, particolari condizioni idrogeologiche, sezioni del terreno.
- b) contesto antropico del sito: densità edilizia dell'isolato, altezza degli edifici, orientamento degli edifici nei lotti adiacenti, rilievo fotografico con segnalazione dei coni ottici, individuazione delle strutture pubbliche limitrofe.
- c) soleggiamento: vanno analizzate le ombre prodotte da strutture o vegetazione esistenti e in progetto nel sito e adiacenze in modo da garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici.
- d) vegetazione: vanno analizzati gli alberi sul sito o adiacenti, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni.

Articolo 92

Integrazione del progetto con il sito

1. Va redatta, sulla base dell'analisi di cui all'Articolo precedente, una relazione illustrativa del progetto contenente precisi riferimenti a:

- a) radiazione solare diretta: va garantito accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o quantomeno la cui posizione è stata prevista in progetto (tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria). L'impossibilità di rispettare il presente requisito va dimostrata e vanno presentate le soluzioni di adeguamento adottate.
- b) distribuzione funzionale: va dimostrato il corretto orientamento dei fabbricati in relazione alla posizione del sole, e alla presenza di affacci degli appartamenti su fronti opposti. I locali di soggiorno dovranno essere situati prevalentemente a sud. In particolare, a Nord, dovranno preferibilmente essere collocati gli ambienti di servizio dell'alloggio: bagni, ripostigli, lavanderie, corpi scala.

Articolo 93

Progettazione del verde

1. Il verde dovrà avere non soltanto una funzione ornamentale e di completamento del progetto architettonico, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima del sito. Le piante, infatti, mitigano i picchi di temperatura estivi grazie alla capacità di regolare la temperatura e l'umidità dell'aria per mezzo dell'evapotraspirazione, nonché grazie all'ombreggiamento prodotto dalla loro chioma che, evitando l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti, riducono l'accumulo termico. Nella stagione fredda, al contrario, il verde funge come barriera antivento per proteggere gli edifici e gli spazi esterni dai freddi venti invernali. Inoltre, grazie ai processi metabolici naturali della fotosintesi clorofilliana, il verde svolge l'importante funzione di ridurre gli inquinanti presenti in atmosfera, contribuendo a migliorare la qualità dell'aria.

2. Per quanto riguarda gli edifici, sarà quindi opportuno disporre la vegetazione in modo da massimizzare l'ombreggiamento estivo delle seguenti superfici, in ordine di priorità:

- le superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud ovest;
- le pareti esterne esposte sud e a ovest;
- le pareti esterne esposte a est;
- le superfici capaci di assorbire radiazione solare entro 6 metri dall'edificio.

3. Per quanto riguarda l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio gli alberi messi a dimora– devono garantire una superficie coperta dalla loro chioma pari almeno al 50% dell'area lorda.

4. Tutte le aree oggetto di intervento non occupate dagli edifici dovranno inoltre essere progettate e realizzate con soluzioni tecniche tali da limitare l'apporto idrico in fognatura, garantendo un livello di permeabilità del suolo tale da consentire la percolazione in ambito locale delle acque meteoriche, contribuendo così al ripristino delle falde acquifere.

Articolo 94

Materiali da costruzione

1. Nella costruzione degli edifici dovranno essere impiegati materiali da costruzione che garantiscano il rispetto dei requisiti minimi di bio-compatibilità ed eco-sostenibilità di seguito elencati:

- a) Igiene, salute ed ambiente: vanno impiegati solo materiali che non costituiscano minaccia per l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini, causata, in particolare, dalla formazione di gas nocivi, dalla presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi, dall'inquinamento o dalla contaminazione dell'acqua o del suolo, da difetti di evacuazione delle acque, dai fumi e dai residui solidi o liquidi e dalla formazione di umidità in parti o sulle superfici interne dell'opera.
- b) Limitata radioattività: vanno impiegati solo materiali innocui dal punto di vista della radioattività presente.
- c) Alta traspirabilità: vanno impiegati solo materiali altamente traspiranti, laddove non siano specificatamente destinati ad impermeabilizzazione.
- d) materiali tradizionali, recuperati e riciclabili: vanno impiegati preferibilmente materiali di produzione locale e tradizionali, al fine di incentivare il recupero e la salvaguardia di un mercato e delle risorse socio-culturali legati alla tradizione produttiva locale. Nelle nuove costruzioni deve essere comunque garantito l'utilizzo, pur non esclusivo, di materiali di recupero, provenienti anche da demolizioni selettive e/o di materiali riciclabili.
- e) Isolanti termici ed acustici: per la coibentazione termica ed acustica vanno impiegati preferibilmente materiali isolanti naturali, esenti da prodotti di sintesi chimica ed esenti da fibre potenzialmente dannose o sospette tali secondo lo stato della scienza.
- f) Impianto idrico-sanitario: per il sistema di distribuzione dell'impianto idrico vanno impiegate condutture che non rilascino sostanze nocive.

Articolo 95

Metodi di verifica finale

1. Il direttore dei lavori attesta la conformità dell'opera eseguita al progetto, con specifico riferimento agli interventi di bioedilizia. La conformità dei materiali adoperati va dimostrata con relazione tecnica a firma asseverata, comprendente la descrizione dettagliata dei materiali impiegati e la presentazione di eventuali certificazioni, contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

TITOLO IV OPERE DI URBANIZZAZIONE

CAPO I DISCIPLINA DELLE OPERE A SCOMPUTO

Articolo 96

Opere di urbanizzazione “in diretta esecuzione”

Abrogato con Delibera C.C. n. 75/2014 del 28.10.2014

Articolo 97

Procedure di affidamento

1. Tutte le opere devono essere realizzate secondo quanto disciplinato dal D.Lgs. n. 163/2006 e sue modifiche (Codice dei Contratti).
2. *Abrogato con Delibera C.C. n. 3/2012 del 10.04.2012*
3. *Abrogato con Delibera C.C. n. 3/2012 del 10.04.2012*
4. La disciplina di realizzazione e cessione delle opere al Comune è definita nell’ambito delle convenzioni che regolano i rapporti fra il Comune ed i soggetti attuatori, ai sensi della legislazione vigente.

Articolo 98

Modalità e procedure per la presentazione dei progetti

1. Il rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è subordinato alla verifica degli adempimenti disciplinati in base al Codice dei Contratti, ed in ogni caso:
 - alla avvenuta stipula della convenzione urbanistica;
 - al perfezionamento della verifica e validazione del progetto esecutivo da parte del Responsabile di Procedimento per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, effettuata secondo le modalità previste dagli artt. 33, 34, 35 dell’allegato XXI al Codice dei Contratti, con l’acquisizione del parere degli altri uffici comunali competenti.
2. Il progetto esecutivo è redatto in conformità al progetto approvato quale elaborato del P.A.C.. I progetti allegati alla istanza di Permesso di Costruire dovranno specificare chiaramente le diramazioni delle reti, i materiali usati, i diametri e le dimensioni dei manufatti e degli impianti, i particolari costruttivi e ogni indicazione necessaria ad identificare le opere in progetto e computo metrico estimativo delle opere sulla base del Prezziario Regionale. Nel caso che il progetto prevedesse lavorazioni o manufatti non presenti nell’elenco Prezzi della Regione potranno essere utilizzati in alternativa i Prezzari della C.C.I.A.A di Udine o di Trieste.
3. L’Amministrazione comunale potrà chiedere tutte le integrazioni e le specifiche necessarie per la valutazione tecnica dei progetti.
4. Le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e il controllo sul cantiere e le modalità di collaudo delle opere da parte della Amministrazione nonché la cessione delle opere vanno definiti nell’ambito delle convenzioni che regolano i rapporti fra il Comune ed i soggetti attuatori ai sensi della legislazione vigente, che vanno corredate da apposite fidejussioni bancarie a “prima richiesta”, ai sensi degli artt. 1944 e 1957 del codice civile, a garanzia delle opere da

realizzare di importo pari a quello delle opere, aumentato del 10%, con previsione di clausole sanzionatorie per le inadempienze.

Articolo 99 **Affidamento delle opere**

1. La documentazione tecnica necessaria per procedere a qualunque tipologia di gara è composta da: Capitolato Speciale d'Appalto, Elenco prezzi, Computo metrico, Disegni. Nell'ambito di tali elaborati devono essere fornite e dettagliate tutte le informazioni tecniche relative ai lavori da realizzare, secondo quanto previsto dall'art. 93 comma 2 del Codice dei Contratti.
2. L'importo delle opere di urbanizzazione, al fine di individuare la disciplina applicabile, è costituito dalla somma degli importi delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria.
3. L'affidamento può avvenire anche separatamente per le opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria e con appalti separati per lotti, a condizione che questa suddivisione non sottragga le opere all'applicazione della gara di evidenza pubblica a cura del privato.
4. Qualunque sia la procedura utilizzata, la progettazione deve essere coerente con le previsioni della convenzione urbanistica e con gli obblighi da questa previsti in materia di opere.
5. Il Direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione è nominato dal soggetto attuatore.
6. Il D.L. dovrà, fra le altre cose, certificare l'idoneità tecnica dell'impresa incaricata. Il D.L. entro un mese dal termine dei lavori dovrà presentare il certificato di regolare esecuzione delle opere eseguite, la contabilità delle opere e la dichiarazione di conformità delle stesse al progetto approvato. Il Certificato di Regolare Esecuzione, ammissibile fino all'importo di 500.000,00 delle opere da eseguire (art. 141 D.Lgs. 163/06 e s.m.i.), dovrà essere approvato con Determinazione del Funzionario competente.
7. In caso di importi superiori l'Amministrazione nominerà un collaudatore di propria fiducia con le modalità previste dal medesimo articolo del Decreto legislativo menzionato.
8. In qualunque caso le spese tecniche saranno a carico del titolare del Permesso di Costruire.

Articolo 100 **Esecuzione delle opere**

1. Prima di iniziare l'esecuzione delle opere il richiedente dovrà provvedere ai tracciamenti dei confini dell'intervento. Il Comune potrà avvalersi di tecnico di propria fiducia, interno od esterno, al fine della verifica della corrispondenza dei lavori di tracciatura.
2. Le opere devono essere condotte rispettando il cronoprogramma approvato.
3. Le opere devono essere realizzate contestualmente alla costruzione degli edifici, anche per stralci funzionali ed in maniera correlata all'edificazione, ed ultimate e collaudate prima del rilascio del certificato di agibilità degli stessi.
4. Il termine entro cui le opere di urbanizzazione devono essere ultimate e collaudate è quello indicato nell'apposita convenzione. Il Comune può concedere proroghe ai termini di ultimazione per cause di forza maggiore, a seguito di richiesta del contraente, debitamente documentate.

Articolo 101

Dismissione al comune delle opere di urbanizzazione

- 1.** Le opere di urbanizzazione, nel caso di regolare collaudo ai sensi del presente Regolamento, potranno essere acquisite dal Comune; in tal caso le suddette diventeranno a tutti gli effetti acquisite al patrimonio Comunale, ai sensi dell'art. 16 comma 2 del Testo Unico dell'edilizia 380/2001 e s.m.i. con obbligo da parte del Comune di curarne la manutenzione.
- 2.** La domanda di dismissione sarà indirizzata al Sindaco e ad essa sarà allegata la seguente documentazione:
 - a)** certificati di regolare esecuzione e/o di collaudo;
 - b)** denunce di impianti di messa a terra quando richiesti;
 - c)** tipi di frazionamento catastale;
 - d)** quanto altro atto ad attestare la regolarità delle opere eseguite al fine della presa in carico del Comune.

Articolo 102

Facoltà di deroga

- 1.** E' riservata la facoltà di deroga all'Amministrazione Comunale, in caso di circostanze eccezionali, di dare prescrizioni speciali anche a deroga delle disposizioni contenute nel presente regolamento.

TITOLO V

SCHEMI GRAFICI ESPLICATIVI DELLA DISCIPLINA DI P.R.G.C.

- 1.** Modalità per la determinazione della densità di unità immobiliari nei volumi residenziali esistenti NTA. art. 5 sez. B comma 1 lettera b) 1)
- 2.** Modalità per la determinazione dell'altezza degli edifici – NTA art. 33A
- 3.** Modalità di calcolo del volume 1 – NTA art. 33Y
- 4.** Modalità di calcolo del volume 2 – Altezze concorrenti
- 5.** Modalità di calcolo del volume 3 – Parti comuni
- 6.** Modalità di calcolo del volume 4 – Alberghi
- 7.** Modalità di calcolo delle superfici
- 8.** Modalità di calcolo per la superficie coperta - NTA art. 33P
- 9.** Modalità di calcolo per la superficie coperta - Zona B2, area di rispetto del verde urbano – NTA art. 33P 2a
- 10.** Modalità per la determinazione della Distanza dai confini – NTA art. 33E
- 11.** Modalità per la determinazione della distanza dalla strada – NTA art. 33H
- 12.** Modalità per la determinazione della distanza tra edifici