

REGIONE AUTONOMA  
FRIULI VENEZIA GIULIA  
PROVINCIA DI UDINE

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

## COMUNE DI PONTEBBA



Servizio Gestione del Territorio  
Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 27.07.2021



<b><u>TITOLO I - Regolamento Edilizio Comunale</u></b>		
<a href="#">Art. 1</a>	Finalità e contenuti del Regolamento Edilizio Comunale	Pag. 3
<a href="#">Art. 2</a>	Adeguamenti legislativi e limiti del Regolamento Edilizio	Pag.3
<a href="#">Art. 3</a>	Entrata in vigore – abrogazioni	Pag.3
<a href="#">Art. 4</a>	Commissione Edilizia	Pag.3
<a href="#">Art. 5</a>	Istituzione e composizione della Commissione Locale per il Paesaggio	Pag.3
<a href="#">Art. 6</a>	Attribuzioni della Commissione Locale per il Paesaggio	Pag.4
<a href="#">Art. 7</a>	Funzione della Commissione Locale per il Paesaggio	Pag.4

<b><u>TITOLO II – Definizioni</u></b>		
<a href="#">Art. 8</a>	Definizione di parametri urbanistici e edilizi	Pag. 5
<a href="#">Art. 9</a>	Parametri urbanistici	Pag.5
<a href="#">Art. 10</a>	Parametri edilizi	Pag.5

<b><u>TITOLO III – Interventi edilizi e destinazioni d’uso</u></b>		
<a href="#">Art. 11</a>	Definizione degli interventi edilizi	Pag.7
<a href="#">Art. 12</a>	Definizione di destinazioni d’uso degli immobili	Pag.9

<b><u>TITOLO IV – Regime edificatorio</u></b>		
<a href="#">Art. 13</a>	Attività edilizia libera	Pag.10
<a href="#">Art. 14</a>	Attività edilizia libera asseverata	Pag.12
<a href="#">Art. 15</a>	Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA	Pag.13
<a href="#">Art. 16</a>	Segnalazione certificata di inizio attività in alternativa a permesso di costruire	Pag.13
<a href="#">Art. 17</a>	Permesso di Costruire	Pag.13
<a href="#">Art. 18</a>	Varianti a titoli edilizi	Pag.14
<a href="#">Art. 19</a>	Interventi a titolo precario	Pag.14
<a href="#">Art. 20</a>	Interventi indifferibili	Pag.15

<b><u>TITOLO V – Disposizioni</u></b>		
<a href="#">Art. 21</a>	Soggetti abilitati	Pag.15
<a href="#">Art. 22</a>	Istanze	Pag.15
<a href="#">Art. 23</a>	Pareri preventivi	Pag.16
<a href="#">Art. 24</a>	Pareri di altre amministrazioni	Pag.16
<a href="#">Art. 25</a>	Voltura di titolo abilitativo edilizio	Pag.17
<a href="#">Art. 26</a>	Proroga di titolo abilitativo edilizio	Pag.17
<a href="#">Art. 27</a>	Segnalazione certificata di Agibilità	Pag.17
<a href="#">Art. 28</a>	Dichiarazione di inagibilità	Pag.18
<a href="#">Art. 29</a>	Certificato di destinazione urbanistica (CDU)	Pag.18
<a href="#">Art. 30</a>	Aree di pertinenza urbanistica	Pag.18

<b><u>TITOLO VI – Modalità di presentazione Istanze</u></b>		
<a href="#">Art. 31</a>	Documentazione a corredo delle pratiche edilizie	Pag.18
<a href="#">Art. 32</a>	Modalità di rappresentazione grafica	Pag.19
<a href="#">Art. 33</a>	Istanza di Autorizzazione Paesaggistica	Pag.20
<a href="#">Art. 34</a>	Documentazione a corredo delle SCIA di agibilità	Pag.20

<b><u>TITOLO VII – Disposizioni in materia di oneri</u></b>		
<a href="#">Art. 35</a>	Contributo di Costruzione	Pag.21
<a href="#">Art. 36</a>	Modalità di versamento	Pag.21
<a href="#">Art. 37</a>	Rateizzazione	Pag.21
<a href="#">Art. 38</a>	Scomputi, riduzioni e monetizzazione degli standard	Pag.21
<a href="#">Art. 39</a>	Omesso o ritardato pagamento	Pag.22

<b><u>TITOLO VIII – PAC di iniziativa privata</u></b>		
<a href="#">Art. 40</a>	Istanze di PAC/PRPC di iniziativa privata	Pag.22
<a href="#">Art. 41</a>	Contenuti della Convenzione Urbanistica	Pag.23
<a href="#">Art. 42</a>	Istruttoria del PAC di iniziativa privata	Pag.23

<b><u>TITOLO IX – Esecuzione delle opere</u></b>		
<a href="#">Art. 43</a>	Richiesta e determinazione dei punti fissi	Pag.24
<a href="#">Art. 44</a>	Inizio dei lavori	Pag.24
<a href="#">Art. 45</a>	Disposizioni inerenti il cantiere	Pag.24
<a href="#">Art. 46</a>	Occupazione del suolo pubblico e recinzioni di cantiere	Pag.25
<a href="#">Art. 47</a>	Pulizia delle strade	Pag.25
<a href="#">Art. 48</a>	Sicurezza del cantiere	Pag.25
<a href="#">Art. 49</a>	Ultimazione dei lavori	Pag.25
<a href="#">Art. 50</a>	Rinvenimenti e scoperte di carattere archeologico, storico ed artistico	Pag.26

<b><u>TITOLO X – Requisiti tecnici – norme igienico-sanitarie</u></b>		
<a href="#">Art. 51</a>	Scale ed ascensori	Pag.26
<a href="#">Art. 52</a>	Altezze e superfici minime dei locali	Pag.26
<a href="#">Art. 53</a>	Illuminazione ed areazione dei locali	Pag.26
<a href="#">Art. 54</a>	Cucine	Pag.26
<a href="#">Art. 55</a>	Locali per servizi igienici	Pag.27
<a href="#">Art. 56</a>	Locali seminterrati o interrati	Pag.27
<a href="#">Art. 57</a>	Smaltimento delle acque fognarie	Pag.27
<a href="#">Art. 58</a>	Riduzione effetto gas radon	Pag.27

<b><u>TITOLO XI – Sistemazione degli spazi pubblici e decoro urbano</u></b>		
<a href="#">Art. 59</a>	Decoro e manutenzione degli immobili	Pag.27
<a href="#">Art. 60</a>	Elementi edilizi aggettanti sul suolo pubblico	Pag.27
<a href="#">Art. 61</a>	Zoccolature, serramenti esterni	Pag.28
<a href="#">Art. 62</a>	Depositi attrezzi	Pag.28
<a href="#">Art. 63</a>	Pannelli solari, pompe di calore e altri impianti tecnologici	Pag.28
<a href="#">Art. 64</a>	Recinzioni e muri di contenimento	Pag.28
<a href="#">Art. 65</a>	Passi carrai e accessi	Pag.28
<a href="#">Art. 66</a>	Tabelle stradali e apparecchi relativi ai servizi pubblici	Pag.29
<a href="#">Art. 67</a>	Coperture	Pag.29
<a href="#">Art. 68</a>	Abbaini, camini, antenne e sovrastrutture varie	Pag.29
<a href="#">Art.69</a>	Indicazioni toponomastiche e numeri civici	Pag.30
<a href="#">Art. 70</a>	Servitù pubbliche particolari	Pag.30

<b><u>TITOLO XIII – Vigilanza e sanzioni</u></b>		
<a href="#">Art. 71</a>	Vigilanza e sanzioni	Pag.30

<b><u>TITOLO XIV – Colori degli edifici</u></b>		
<a href="#">Art. 72</a>	Colori degli edifici – PIANO COLORE	Pag.31

<b><u>ALLEGATI</u></b>		
	<a href="#">Tabella colori</a>	Pag.33

## **TITOLO I - Regolamento Edilizio Comunale**

### **Art. 1 - Finalità e contenuti del Regolamento Edilizio Comunale**

Il presente Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) è redatto in conformità al Codice dell'Edilizia approvato con la L.R. 19/2009 s.m.i., nel prosieguo Codice, al fine di disciplinare le attività di costruzione e di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie e di specificare quanto non espressamente previsto dal Codice e dal suo Regolamento di Attuazione (art. 2 L.R. 19/2009).

### **Art. 2 - Adeguamenti legislativi e limiti del Regolamento Edilizio**

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. 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.

### **Art. 3 - Entrata in vigore – abrogazioni**

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

### **Art. 4 - Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni d'interesse architettonico ed urbanistico.

Esprime il proprio parere non vincolante sugli aspetti formali, compositivi e architettonici delle opere edilizie e sull'adeguatezza delle soluzioni proposte per ottemperare ai requisiti di legge in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche nel rispondere ai bisogni delle persone con disabilità.

La Commissione Edilizia è composta da 7 membri, di cui 4 di diritto e 3 di nomina della Giunta Comunale.

I membri di diritto sono:

- 1) il Sindaco o un Assessore da lui delegato, che la presiede;
- 2) il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 3) il componente designato dalla Consulta regionale delle associazioni dei disabili di cui all'articolo 13-bis della Legge Regionale 25/09/1996, n. 41 e succ. mod. ed int.
- 4) Il Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco o un suo delegato.

I membri di nomina della Giunta Comunale sono scelti fra persone che abbiano una competenza tecnica e amministrativa in materia edilizia ed urbanistica. Di esse almeno un terzo deve essere costituito da tecnici laureati o diplomati scelti fra terne di nominativi segnalati dai rispettivi Ordini o Collegi professionali competenti.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un impiegato del Servizio Gestione del Territorio, all'uopo designato.

I Commissari di nomina giuntale durano in carica per tutto il mandato amministrativo dell'Amministrazione che li ha nominati ma, in ogni caso, rimangono in carica fino alla nomina dei loro successori. Il componente elettivo che per qualsiasi ragione cessa dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la medesima procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito. I componenti elettivi decadono automaticamente dalla nomina quando non siano intervenuti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

### **Art. 5 - Istituzione e composizione della Commissione Locale per il Paesaggio**

La Commissione Locale per il Paesaggio viene istituita, ai sensi dell'art. 59 della L.R. n. 5/2007 e succ. mod. ed int.

La Commissione Locale per il Paesaggio è composta da soggetti aventi particolare e qualificata esperienza nel settore della tutela paesaggistico - ambientale.

I componenti sono scelti tra tecnici esterni all'amministrazione comunale, non facenti parte dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune o dei Comuni appartenenti ad un'eventuale forma associativa né delle relative Commissioni Edilizie.

I componenti devono essere in possesso di diploma universitario/diploma di laurea o diploma di scuola media superiore attinente ad una delle seguenti materie:

- tutela paesaggistico
- ambientale
- storia dell'arte e dell'architettura
- restauro, recupero e riuso dei beni architettonici e culturali
- progettazione edilizia ed architettonica - progettazione urbanistica e pianificazione territoriale
- scienze agrarie e gestione del patrimonio naturale
- scienze forestali
- scienze geologiche.

I componenti possono essere scelti tra terne di professionisti operanti nel campo della gestione del paesaggio individuati dagli Ordini Professionali.

Nella scelta dei componenti si deve tenere conto dell'esperienza maturata nelle materie sopra indicate nonché di eventuali ulteriori esperienze professionali, della partecipazione a corsi di formazione o master, o dell'iscrizione a ordini professionali attinenti alla tutela o valorizzazione del paesaggio.

La Commissione Locale per il Paesaggio è composta da 3 membri nominati dalla Giunta Comunale. Qualora l'istituzione della Commissione sia disposta in forma associata a norma dell'art. 59, comma 2 della L.R. n. 5/2007 e succ. mod. ed int., la Commissione Locale per il Paesaggio viene nominata dalla Giunta del Comune Capofila, sentita la conferenza dei Sindaci.

Il Presidente della Commissione viene scelto tra i suoi componenti e viene nominato dai medesimi nella prima seduta.

Il Responsabile del Servizio Tutela Paesaggio (oppure, nel caso in cui tale figura non sia stata istituita, il Responsabile del Servizio tecnico Comunale), od un suo delegato, svolge le mansioni di Segretario della Commissione, con mere funzioni verbalizzanti.

I commissari durano tanto quanto dura in carica l'Amministrazione che li ha eletti, ma in ogni caso rimangono in carica fino all'insediamento dei loro successori.

Il componente che per qualsiasi ragione cessa dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura di cui ai precedenti commi, e dura in carica fino a quella sarebbe stata la normale scadenza del componente sostituito.

I componenti decadono automaticamente dalla nomina quando non siano intervenuti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

#### Art. 6 - Attribuzioni della Commissione Locale per il Paesaggio

La Commissione Locale per il Paesaggio è l'organo di consulenza ambientale e paesaggistica per i progetti e gli argomenti di interesse edilizio ubicati negli ambiti soggetti al vincolo paesaggistico di cui alla parte terza del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.; essa giudica delle qualità ambientali e paesaggistiche delle opere progettate ed esprime parere obbligatorio e vincolante in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Comune.

#### Art. 7 - Funzione della Commissione Locale per il Paesaggio

La Commissione Locale per il Paesaggio si riunisce presso la sede municipale del Comune, o del Comune Capofila nel caso in cui la gestione delle procedure paesaggistiche avvenga in forma associata, tutte le volte che il Responsabile del Procedimento lo ritenga necessario al fine del rispetto dei tempi prescritti per il rilascio dei provvedimenti abilitativi.

L'avviso di convocazione viene inviato a tutti i componenti a mezzo di servizio postale ordinario o via fax o tramite posta elettronica almeno due giorni prima della data fissata.

Per la validità delle adunanze della Commissione è sufficiente la presenza di due membri compreso il Presidente.

Le decisioni vengono prese a maggioranza; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

La Commissione ha, a richiesta degli interessati, facoltà di sentire, in merito al progetto proposto, il richiedente e/o il progettista.

Quando un argomento sottoposto alla Commissione interessi uno dei commissari, il suo coniuge o i suoi parenti ed affini sino a 2° grado, questi deve astenersi dall'intervenire all'esame, alla discussione ed alla votazione sull'argomento stesso, abbandonando la sala della riunione; qualora si astenga, per tale motivo, il Presidente, le relative funzioni sono svolte dal

commissario più anziano di età. Di tali circostanze deve essere fatta esplicita menzione nel processo verbale di cui al comma successivo.

Il Segretario della commissione redige processo verbale dell'adunanza. Il processo deve contenere il parere espresso dalla commissione e le eventuali motivazioni espresse in forma sommaria. In caso di parere negativo la motivazione deve essere sempre riportata. Il processo verbale riporta anche le dichiarazioni dei singoli commissari, ove questi ne abbiano fatto espressa richiesta.

I processi verbali sono firmati dal presidente, dai membri della commissione che abbiano partecipato all'adunanza e dal Segretario verbalizzante;

sono numerati progressivamente e rilegati alla fine di ogni anno.

Il Segretario della Commissione annota il parere di quest'ultima sulla domanda edilizia ed appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO DALLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO IN DATA ..... PARERE POSITIVO/NEGATIVO" completando con la propria firma.

## **TITOLO II – Definizioni**

### **Art. 8 - Definizione di parametri urbanistici e edilizi**

Le definizioni degli interventi edilizi di seguito riportate vengono riprese dalla L.R. 19/2009. Per approfondimento e modalità di calcolo si rimanda al Regolamento di Attuazione della stessa legge (art. 2 L.R. 19/2009).

### **Art. 9 - Parametri urbanistici**

Superficie Territoriale (St) [HA] E' costituita dalla superficie complessiva delle aree edificabili di una stessa zona, comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'esclusione di quelle destinate alla rete principale della viabilità. Vanno altresì escluse ai fini del computo della St le aree in esse comprese di proprietà o di uso pubblico, le aree già conteggiate come di pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da più di tre anni.

Superficie Fondiaria (Sf) [mq] E' costituita dalla parte di superficie di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale (St) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione. Sono invece da comprendere, ai fini del computo, i nuclei elementari di verde e i parcheggi al servizio delle abitazioni.

Indice di fabbricabilità territoriale (It) [mc/HA] Esprime il volume massimo o minimo in mc costruibile per ogni ettaro (Ha) di superficie territoriale (St).

Indice di fabbricabilità fondiaria (If) [mc/mq] Esprime il volume utile massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

Densità territoriale (Dt) Esprime il rapporto tra il numero di abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie espressa in Ha.

Densità fondiaria (Df) Esprime il rapporto tra il numero di abitanti insediati o insediabili in una data zona e la sua superficie fondiaria (Sf) espressa in mq.

Rapporto di copertura (Rc) Esprime il rapporto percentuale tra superficie coperta riferita a tutte le opere edificate o di progetto e la superficie fondiaria (SF).

### **Art. 10 - Parametri edilizi**

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

Unità immobiliare Ogni edificio o parte di edificio che rappresenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato;

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

Parete Ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura;

Parete finestrata Anche ai fini dell'applicazione di quanto disposto dall'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 ), è la parete dotata di vedute ai sensi del codice civile;

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

Distanza dai confini Distanza minima in proiezione orizzontale dai confini fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio.

Distanza dalle strade Distanza minima (misurata in proiezione orizzontale) dalle strade a partire dal perimetro dell'edificio che concorre al calcolo della superficie coperta, ovvero dal limite di previsione per le infrastrutture viarie ad uso pubblico indicate dal P.R.G.C.;

Distanza tra Edifici (De) Distanza minima, misurata linearmente in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte degli edifici;

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (DPF) Distanza fra una parete dotata di finestre (vedute) ed una parete antistante. E' la distanza minima, espressa in metri e misurata linearmente per ogni singolo piano dell'edificio, su un piano orizzontale e ortogonale alla parete finestrata, fra la parete finestrata stessa e il punto più vicino della parete di un edificio antistante.

Superficie coperta (Sc) Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o dalle strutture perimetrali, escluse:

- 1) le rampe di scale aperte;
- 2) le strutture la cui proiezione ortogonale non superi la profondità massima di 2 metri, poste a tutela dell'unità immobiliare o dell'edificio oppure a protezione degli ingressi e delle aperture, quali pensiline, sporti di gronda, vetrine, verande, bussole, porticati, balconi e poggiali;
- 3) le tamponature, le intercapedini e i rivestimenti nei limiti individuati dall'articolo 37 della L.R. 19/2009;
- 4) le tettoie a copertura della superficie per parcheggio (Sp) nei limiti dell'articolo 16 della L.R. 19/2009;

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

Superficie accessoria (Sa) Superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensori, autorimesse, lavanderie, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, le pareti interne, gli sguinci, i vani di porte e finestre, salvo diversa previsione degli strumenti di pianificazione e fatte salve le deduzioni previste dal regolamento di attuazione, la superficie accessoria che supera il 100 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare o dell'edificio è equiparata, per la quota eccedente, alla superficie utile ai fini del calcolo del contributo di cui all'articolo 29 della L.R. 19/2009;

Quota del terreno sistemato e del piano di campagna

La quota del terreno sistemato è quella risultante dal progetto di una nuova costruzione al fine della determinazione dell'altezza (H) del fabbricato.



Per quota del piano di campagna si intende la quota media del terreno, calcolata sui punti di spiccato (Q) del nuovo edificio, nello stato di fatto anteriore all'intervento e va riferita ad un caposaldo fisso permanente da individuarsi sulla strada più prossima.

Altezza dell'edificio (H) Distanza massima tra la quota media del terreno sistemato o del marciapiede e sino all'intradosso dell'ultimo solaio più alto della copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata;

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

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

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

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

Si definiscono:

1) Parcheggi stanziali, quelli di pertinenza degli edifici secondo quanto disposto dall'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942 come modificato dall'art. 2 della legge n. 122 del 1989 (c.d. legge Tognoli). Tali parcheggi non fanno parte delle opere di urbanizzazione e non possono essere computati ai fini del calcolo degli standard urbanistici. Sono funzionalmente legati all'edificio e alle sue aree di pertinenza fondiaria e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati dal vincolo di pertinenza secondo quanto disposto dall'art. 9 comma 5 della legge n. 122 del 1989. Le aree destinate a parcheggio, previste dalla predetta legge, non potranno essere realizzate in misura inferiore a 1 mq ogni 10 mc costruzione.

2) Parcheggi di relazione, quelli destinati a servizio sia dei singoli insediamenti, in funzione di fruitori e visitatori esterni, sia dell'aggregato urbano e dell'organizzazione della sua mobilità. Essi rientrano fra le opere di urbanizzazione primaria. Possono essere ricavati in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile e devono essere realizzati, ove possibile, in aree autonome e svincolate dalle reti stradali da asservire a vincolo permanente di destinazione a parcheggio. La localizzazione di spazi da attribuire a parcheggi di relazione può essere demandata agli strumenti urbanistici attuativi ove previsti. In caso di impossibilità a reperire aree da destinare a tali parcheggi, sarà possibile monetizzare gli stessi in base a valori parametrici di calcolo ai fini del rispetto degli standard urbanistici.

Su di essi non potranno essere installati dei sistemi di blocco posteggio come archetti o altro.

### **TITOLO III – Interventi edilizi e destinazioni d'uso**

#### **Art. 11 - Definizione degli interventi edilizi**

##### **Interventi di rilevanza urbanistica**

Nuova costruzione Interventi rivolti alla trasformazione edilizia e infrastrutturale di aree libere attuata con qualsiasi metodo costruttivo; sono considerati tali, salva diversa disposizione della legge:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione permanente su suolo inedificato di manufatti, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività ricettiva-turistica dallo strumento urbanistico comunale;

6) la realizzazione di manufatti pertinenziali di edifici esistenti che le norme tecniche dello strumento urbanistico comunale, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale, paesaggistico e storico-culturale delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali o la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività produttive dallo strumento urbanistico comunale;

Ampliamento Interventi rivolti, anche mediante l'uso di strutture componibili o prefabbricate, alla creazione di nuovi spazi in termini di volume o di superficie, ottenuti con l'aumento delle dimensioni e della sagoma delle costruzioni esistenti;

Ristrutturazione edilizia Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che può portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dai precedenti; tali interventi comprendono:

- 1) l'inserimento, la modifica o l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio e degli impianti dell'edificio stesso;
- 2) la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti;
- 3) la completa demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, antincendio, igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche e le disposizioni della presente legge;

Ristrutturazione urbanistica Interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio preesistente attraverso un insieme sistematico di interventi comunque preordinati al recupero urbanistico di una struttura insediativa;

Trasformazione territoriale Interventi diretti a produrre effetti sull'equilibrio ambientale pur non rientrando negli interventi edili tradizionali, volti principalmente:

- 1) allo sbancamento, al terrazzamento e al riporto di parti di territorio non strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e alle pratiche agro-silvo-pastorali;
- 2) alla realizzazione di serre permanenti, intese come impianto che realizzi un ambiente artificiale che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo, dotate di murature o con coperture o chiusure laterali fisse;
- 3) a intervenire sui corsi d'acqua e sulle aree boscate e non riconducibili agli interventi di difesa idrogeologica previsti dalle leggi regionali di settore.

#### Interventi di sola rilevanza edilizia

Manutenzione ordinaria Interventi consistenti in:

- 1) riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture, infissi, serramenti e parti non strutturali degli edifici o delle unità immobiliari e delle aree di pertinenza, ivi compresi l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi costitutivi dell'edificio 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;
- 2) opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici esistenti;
- 3) 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;

Manutenzione straordinaria Interventi consistenti in tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, nelle opere per lo spostamento, l'apertura o la soppressione di fori esterni, nonché per realizzare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi utili delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

Restauro e risanamento conservativo Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché l'aumento delle unità immobiliari a seguito di frazionamento senza modifiche alla sagoma, fatto salvo il reperimento degli standard urbanistici se espressamente previsti

per la tipologia di intervento ovvero per la specifica area individuata dallo strumento urbanistico; rientrano in tale categoria gli interventi di conservazione tipologica individuati dagli strumenti urbanistici comunali; resta ferma la definizione di restauro prevista dalle leggi statali in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio relativamente agli interventi da eseguirsi su beni vincolati;

Attività edilizia libera Insieme di opere di tipo manutentivo o di nuova realizzazione espressamente individuate dalla legge e dalla cui esecuzione non dipendono alterazioni rilevanti dei luoghi o del patrimonio edilizio, e che come tali non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo, fatto salvo il rispetto degli eventuali atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e le prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione.

#### Art. 12 - Definizione di destinazioni d'uso degli immobili

Residenziale Superfici di unità immobiliari destinate all'uso abitativo;

Servizi Superfici di unità immobiliari adibite alle attività connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive;

Alberghiera Superfici di unità immobiliari, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrate da locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonché da eventuale ristorante e bar, definite dalla vigente legislazione di settore come strutture ricettive turistiche alberghiere, anche se gestite in forma periodica o stagionale, di cui all' articolo 22 della legge regionale 9 dicembre 2016, n. 21 (Disciplina delle politiche regionali nel settore turistico e dell'attrattività del territorio regionale, nonché modifiche a leggi regionali in materia di turismo e attività produttive);

Ricettivo-complementare Superfici destinate ad attrezzature ricettive turistiche a carattere periodico o stagionale, definite dalla vigente legislazione di settore anche come strutture all'aria aperta, costituite prevalentemente da sedimi non edificati ma urbanizzati, con presenza limitata di edifici a uso comune e collettivo, nonché di eventuale ristorante e bar, o campeggi;

Direzionale Superfici di unità immobiliari destinate ad attività amministrative o professionali, quali: uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti; la categoria comprende le seguenti attività:

- 1) ricreativa: superfici di unità immobiliari destinate a dancing, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali, beauty farms e attività per la rigenerazione del corpo diverse da quelle per la diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge, nonché le superfici anche di unità immobiliari destinate agli impianti e alle attrezzature sportive, tutti di natura privata, quali: campi di gioco, piscine, maneggi, golf escluse le residenze;
- 2) sanitaria e assistenziale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali: strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale, tutti di natura privata;
- 3) istruzione: superfici di unità immobiliari destinate ad attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge, nonché convitti e collegi, tutti di natura privata;
- 4) ricerca tecnico-scientifica: superfici di unità immobiliari destinate ad attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni;

Commerciale al dettaglio Superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda al consumatore finale; in questa categoria sono comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande se non collegate con le attività che rientrano nella destinazione Alberghiera e tutti gli esercizi commerciali definiti al dettaglio dalla legislazione di settore;

Commerciale all'ingrosso Superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori;

Trasporto di persone e merci Superfici di unità immobiliari adibite al parcheggio dei mezzi di trasporto, uffici e officine connesse all'attività, relative alle attività di movimentazione di collettame e persone;

Artigianale Superfici di unità immobiliari, anche senza pareti perimetrali, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite artigianali dalla legislazione di settore, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi, escluse quelle di cui alla lettera b);

Industriale Superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite industriali dalla legislazione di settore;

Agricola e residenziale agricola Superfici di unità immobiliari, funzionalmente connesse all'esercizio dell'attività agricola quali accessori alla stessa e non comprese nelle destinazioni *artigianale agricola, commerciale agricola e allevamenti industriali in zona agricola*, nonché a uso abitazione in zona agricola dell'imprenditore agricolo professionale e degli addetti a tempo pieno nell'azienda, comprese le strutture destinate all'esercizio dell'agriturismo;

Artigianale agricola Superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate all'attività artigianale complementare all'uso agricolo principale, limitatamente alla conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;

Commerciale agricola Superfici di unità immobiliari anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate alla diretta commercializzazione anche stagionale dei prodotti agricoli, complementare all'uso agricolo principale;

Allevamenti industriali in zona agricola Superfici di unità immobiliari destinate all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze e impianti, non classificabili come allevamenti aziendali sulla base dei parametri, riferiti alla dotazione di terreno e ai capi di bestiame allevabili, individuati con deliberazione della Giunta regionale su proposta dell'Assessore competente in materia di pianificazione territoriale di concerto con l'Assessore competente in materia di risorse rurali;

Servizi e attrezzature collettive Superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse, nonché le strutture ricettive a carattere sociale, escluse le foresterie, gli ostelli e alberghi per la gioventù o i convitti per studenti e le case per ferie.

## **TITOLO IV – Regime edificatorio**

### **Art. 13 - Attività edilizia libera**

Insieme di opere di tipo manutentivo o di nuova realizzazione espressamente individuate dalla legge e dalla cui esecuzione non dipendono alterazioni rilevanti dei luoghi o del patrimonio edilizio, e che come tali non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo, fatto salvo il rispetto degli eventuali atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e le prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione.

Interventi eseguibili in edilizia libera:

- a) interventi di manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio esistente;
- b) tutte le strutture temporanee di cantiere finalizzate all'esecuzione degli interventi realizzabili in attività edilizia libera per il tempo strettamente necessario;
- c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio;
- d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato per un limite massimo di dodici mesi;
- e) opere di bonifica, movimentazione o sistemazione del terreno di pertinenza di edifici esistenti o ubicato in zona agricola, nonché i relativi depositi di materiale funzionali all'utilizzo in loco, purché non superino il limite di 30 metri cubi e un periodo di dodici mesi;
- f) opere di bonifica, movimentazione o sistemazione del terreno, nonché le pratiche agro-silvo-pastorali strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola ed eseguite dall'imprenditore agricolo a titolo professionale, purché non superino i 2.000 metri cubi di movimentazione complessiva di terreno e non comportino una sostituzione dello strato superficiale superiore a un metro;
- g) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola e delle pratiche agro-silvo-pastorali con esclusione degli interventi che comportano trasformazione di aree boscate;
- h) [omissis]

- i) depositi temporanei di materiali a cielo aperto, esclusi i rifiuti, finalizzati all'utilizzo in loco e ubicati nelle aree di pertinenza di edifici esistenti, purché non espressamente vietati dagli strumenti urbanistici comunali e comunque per un tempo non superiore a dodici mesi;
- j) depositi o esposizioni permanenti di materiali o di merci a cielo aperto, realizzati all'interno delle zone destinate ad attività produttive o commerciali previste dagli strumenti urbanistici comunali, purché connessi alle attività esercitate e nel rispetto delle altezze e delle distanze da essi prescritte per tali zone;
- k) opere caratterizzate da precarietà strutturale e funzionale, dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee per lo svolgimento di attività, di manifestazioni culturali e sportive soggette unicamente alle autorizzazioni previste dal testo unico delle leggi di pubblica sicurezza e destinate a essere immediatamente rimosse al cessare della necessità;
- l) opere di scavo e reinterro dirette all'esecuzione di interventi di manutenzione di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente, nonché tutte le opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo, posa delle condutture e reinterro;
- m) realizzazione di pertinenze di edifici o di unità immobiliari esistenti che comportino volumetria fino a 25 metri cubi per unità immobiliare ovvero che non comportino volumetria qualora destinate ad arredi da giardino o terrazzo, barbecue, aree ludiche senza fini di lucro, nonché tutti gli interventi di ornamento dell'edificio o sue pertinenze;
- n) realizzazione di tettoie e manufatti assimilabili in aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 25 metri quadrati di superficie coperta per unità immobiliare;
- o) pavimentazione di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 100 metri quadrati di superficie per unità immobiliare; tale limite superficiale non trova applicazione qualora per la realizzazione dell'intervento vengano utilizzati materiali drenanti;
- p) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;
- q) installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, senza serbatoi di accumulo esterni o i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi e la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso;
- r) installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, purché non ricadenti in zona A e B0 o singoli edifici a esse equiparati, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali;
- s) installazione di impianti di produzione di energia elettrica o termica da fonti rinnovabili su edifici o aree di pertinenza degli stessi all'interno delle zone destinate ad attività produttive o commerciali previste dagli strumenti urbanistici comunali;
- t) installazione di serbatoi interrati di GPL, fino alla capacità di 13 metri cubi, nonché la realizzazione di impianti tecnologici e di climatizzazione pertinenziali a edifici o unità immobiliari, nel rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalle leggi di settore;
- u) realizzazione di elementi di arredo urbano quali, a esempio, aree ludiche senza fini di lucro, qualora non comportino volumetria;
- v) recinzioni, muri di cinta o cancellate a chiusura di fondi privati, purché non ricadano in zona A o B0 o singoli edifici a esse equiparati, non insistano sulla fascia di rispetto della viabilità pubblica o aperta al pubblico, fatte salve le prosecuzioni in allineamento a recinzioni limitrofe esistenti, anche di diversa proprietà, identiche per tipologia e materiali, ovvero recinzioni utilizzate in zona agricola per il pascolo degli animali non stabilmente ancorate al terreno; in ogni caso le manutenzioni ordinarie e straordinarie dei muretti a secco costruiti in pietra locale restano soggette alle speciali disposizioni di deroga di cui all' articolo 34 della legge regionale 16/2008 ;
- w) collocazione, modifica o rimozione di lapidi, stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili, nonché di cartelli o di affissi pubblicitari, di segnali indicatori o di monumenti anche se interessano la viabilità pubblica o aperta al pubblico o le relative fasce di rispetto;
- x) strutture ricettive turistiche e agrituristiche all'aria aperta e allestimenti mobili di pernottamento installati a cura della gestione delle strutture turistiche, purché espressamente ammesse dallo strumento urbanistico comunale e nel rispetto dei requisiti previsti della legge regionale in materia di turismo e dei seguenti requisiti:
- 1) conservino i meccanismi di movimento in funzione laddove esistenti;
  - 2) non possiedano alcun collegamento permanente al terreno;
  - 3) gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento;
- y) appostamenti per l'attività venatoria nei limiti dimensionali e tipologici disciplinati dalla legge regionale di settore;
- z) demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi;
- aa) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti;
- bb) gli interventi su edifici esistenti volti alla realizzazione di cornicioni o sporti di linda, canne fumarie o torrette da camino.

Per gli edifici o le aree destinati ad attività industriali o artigianali sono realizzabili in attività edilizia libera i seguenti interventi di tipo manutentivo ovvero strettamente funzionali all'esercizio dell'attività esercitata quali, a esempio:

- a) opere necessarie a realizzare, integrare, mantenere in efficienza o adeguare gli impianti tecnologici e i relativi volumi tecnici in conformità alle ordinarie esigenze di servizio o alle norme di sicurezza, purché garantiscano un rapporto di strumentalità rispetto all'immobile già esistente, nonché interventi di manutenzione o spostamento di serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti con le relative opere;
- b) realizzazione di volumi tecnici non idonei alla presenza di manodopera, realizzati con lo scopo di proteggere apparecchi o sistemi, quali, a esempio, cabine per trasformatori, interruttori elettrici, valvole di intercettazione fluidi, stazioni di trasmissione dati e comandi, purché destinati in modo durevole al servizio dello stabilimento e nel rispetto dei parametri edilizi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali;
- c) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature e canalizzazioni fognanti aperte, ivi comprese le relative vasche di trattamento e decantazione, nonché trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, purché realizzati nell'area di pertinenza dello stabilimento;
- d) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti, passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi, nonché soppalchi realizzati con struttura portante in ferro e piano in grigliato aperto aventi funzioni di supporto per tubazioni e apparecchiature, contenuti entro l'edificio o l'area di pertinenza dello stesso;
- e) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti, nonché attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa e in confezione, quali a esempio nastri trasportatori, elevatori a tazze, redler, coclee, scivoli, elevatori in genere;
- f) deposito di container o simili, purché l'ingombro totale degli stessi occupi una superficie coperta pari o inferiore al 10 per cento della superficie coperta dell'edificio o dell'unità immobiliare esistente cui accede ovvero fino al limite massimo non superiore ai 120 metri quadrati di superficie coperta.

#### Art 14 - Attività edilizia libera asseverata

Nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore (leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e le prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione), sono realizzabili in attività edilizia libera previa comunicazione, anche per via telematica, di inizio lavori asseverata gli interventi non assoggettati a permesso di costruire né riconducibili a segnalazione certificata di inizio attività o ad attività edilizia libera, tra cui, a titolo esemplificativo:

- a) interventi di manutenzione straordinaria ai sensi delle leggi di settore, ivi compresi quelli di frazionamento o fusione di unità immobiliari preesistenti, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo non aventi rilevanza strutturale ai sensi delle leggi di settore;
- b) mutamenti di destinazione d'uso degli immobili in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale;
- c) realizzazione di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti che comportino volumetria, quali bussole, verande, costruzioni a uso garage, serre e depositi attrezzi e simili, nei limiti del 10 per cento del volume utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti, se a destinazione residenziale, o nei limiti del 5 per cento della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a uso diverso dalla residenza; tali interventi non possono comunque comportare un aumento superiore a 100 metri cubi della volumetria utile della costruzione originaria;
- d) realizzazione di tettoie di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, qualora non realizzabili ai sensi dell'articolo 16 [della L.R. 19/2009];
- e) interventi per il risparmio energetico su edifici o unità immobiliari esistenti anche nel caso in cui comportino limitate modifiche volumetriche di cui all'articolo 37 [della L.R. 19/2009];
- f) le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora alterino la sagoma dell'edificio;
- g) le opere sportive che non comportino volumetria utile ivi comprese le opere di copertura stagionale delle strutture;
- h) i parcheggi previsti dalla legge per gli edifici e le unità immobiliari, interrati o seminterrati, realizzati nell'area di pertinenza urbanistica o in altra area avente la stessa destinazione di zona o comunque in zona urbanisticamente compatibile, purché la distanza non superi il raggio di 500 metri; il Comune può autorizzare una distanza maggiore non superiore a 1.000 metri nei casi in cui non sia possibile rispettare il predetto limite; ai sensi del combinato disposto di cui all'articolo 33, comma 2, e all'articolo 3, comma 2, lettera c) [della L.R. 19/2009], il legame pertinenziale è definito in un atto unilaterale d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari;
- i) opere di scavo e reinterro entro i 6.000 metri cubi.

Sono altresì realizzabili mediante attività edilizia libera asseverata le varianti in corso d'opera a permessi di costruire o a segnalazioni certificate di inizio attività, anche in alternativa al permesso di costruire, nonché a comunicazioni di inizio lavori asseverate qualora le opere in variante siano riconducibili alle tipologie elencate agli articoli 16 e 16 bis [della L.R. 19/2009];

#### Art. 15 - Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi, purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati, nonché conformi ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre norme aventi incidenza sull'attività edilizia:

- a) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo aventi rilevanza strutturale ai sensi delle leggi di settore, nonché gli interventi di recupero di cui all'articolo 39, comma 1 [della L.R. 19/2009];
- b) gli interventi di ampliamento e la realizzazione di pertinenze o altre strutture, anche non pertinenziali, non realizzabili in attività edilizia libera, anche asseverata, qualora comportino un aumento inferiore o uguale al 20 per cento della volumetria utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a destinazione residenziale o del 20 per cento della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a uso diverso dalla residenza;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia non soggetti a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 19, comma 1, lettera c) [della L.R. 19/2009];
- d) la realizzazione di chioschi per la vendita, la somministrazione, la lavorazione di beni di consumo, nonché la collocazione di altri manufatti relativi a esercizi pubblici, nonché l'installazione di strutture connesse ad attività di esercizio pubblico, intendendo per esse ogni struttura prefabbricata, costituita da una intelaiatura ancorata al suolo ed eventualmente a parete, attraverso l'utilizzo di sistemi facilmente rimovibili, priva di chiusure laterali e coperture fisse, purché assentita dallo strumento urbanistico generale o dal regolamento edilizio comunale e nel rispetto delle caratteristiche dimensionali, tipologiche e strutturali stabilite a livello locale, a condizione che comunque non superi il limite del 20 per cento della volumetria o superficie utile dell'edificio esistente;
- e) gli interventi di rilevanza strutturale su edifici esistenti volti alla realizzazione di abbaini, terrazze a vasca, balconi e poggiosi aggettanti di profondità superiore a 2 metri, rampe e scale aperte.

Fermo restando quanto disposto dall'articolo 16 bis, comma 2 [della L.R. 19/2009], sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire o a segnalazioni certificate di inizio attività, anche in alternativa al permesso di costruire che non configurino una variazione essenziale ai sensi dell'articolo 40, che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa in materia di tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, dalle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 ), e dalle altre norme di settore aventi incidenza sull'attività edilizia, e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e di quelle relative all'efficienza energetica.

#### Art. 16 - Segnalazione certificata di inizio attività in alternativa a permesso di costruire

In alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività gli interventi di cui all'articolo 19 [della L.R. 19/2009].

#### Art. 17 - Permesso di Costruire

Gli interventi aventi rilevanza urbanistica definiti nell'articolo 4 [della L.R. 19/2009] sono subordinati a permesso di costruire secondo quanto previsto dal presente articolo:

- a) gli interventi di nuova costruzione non realizzabili in segnalazione certificata di inizio attività o in attività edilizia libera, anche asseverata;
- b) gli interventi di ampliamento e la realizzazione di pertinenze o altre strutture, anche non pertinenziali, non realizzabili in segnalazione certificata di inizio attività o in attività edilizia libera, che comportano un aumento superiore al 20 per cento della volumetria utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistente;

- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A e B0, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);
- d) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- e) gli interventi di trasformazione territoriale;
- f) gli interventi di ampliamento di cui all' articolo 35, comma 3 [della L.R. 19/2009], e le misure per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 39 bis [della L.R. 19/2009], gli interventi di recupero di cui all'articolo 39, comma 2 [della L.R. 19/2009], e di restauro e risanamento conservativo, nei casi in cui comportino aumento delle unità immobiliari e gli interventi di cui alle misure straordinarie individuate dall' articolo 57 [della L.R. 19/2009].

#### Art. 18 - Varianti a titoli edilizi

Le varianti sostanziali al progetto approvato sono definite dalla vigente normativa. Debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e possono comportare il rilascio di un nuovo Permesso di Costruire con l'indicazione di nuovi termini di inizio e fine lavori. Alle varianti si applicano le stesse norme e procedure del titolo originario. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche che comportino, anche singolarmente:

- a) mutamento della destinazione d'uso in altra non consentita per la zona dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati o che comporti modifiche degli standard;
- b) aumento superiore al 15 per cento del volume utile o delle superfici utili del fabbricato in relazione al progetto approvato;
- c) aumento superiore al 15 per cento della superficie coperta, dell'altezza, ovvero totale diversa localizzazione, tale che nessun punto del sedime del fabbricato sia compreso in quello assentito;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, da intervento soggetto a segnalazione certificata di inizio attività a intervento soggetto a permesso di costruire;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, purché la violazione non riguardi esclusivamente gli adempimenti procedurali.

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle superfici accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative, nonché le opere realizzabili ai sensi dell' articolo 16 [della L.R. 19/2009].

L'esecuzione di interventi comportanti variazioni non superiori al 3 per cento rispetto alle misure del progetto con riferimento alla sagoma, alla superficie, alle distanze o distacchi, alla volumetria e all'altezza non costituiscono variante al permesso di costruire, né alla segnalazione certificata di inizio attività e, pertanto, non sono sanzionabili anche in deroga ai limiti previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi.

#### Art. 19 - Interventi a titolo precario

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. L'autorizzazione in precario non sostituisce le altre autorizzazioni previste dalla legge ed è rilasciata secondo le procedure e le modalità previste nel regolamento edilizio comunale.

L'autorizzazione a titolo precario 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.

L'autorizzazione a titolo precario può essere motivatamente revocata, senza indennizzo, prima della scadenza del termine finale di validità per motivi di pubblico interesse.

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, 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.

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.



## Art. 20 – Interventi indifferibili

In caso di opere o lavori urgenti e indifferibili, anche eseguiti da privati, necessari per far fronte a situazioni di imminente pericolo per la pubblica incolumità, ovvero per evitare ulteriori e irreparabili danni ad un immobile, il titolo autorizzativo può essere sostituito dalla ordinanza sindacale contingibile ed urgente, anche in deroga alle norme del P.R.G.C. vigente.

## TITOLO V – Disposizioni

### Art. 21 - Soggetti abilitati

La domanda per il rilascio del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività sono presentate dal proprietario dell'immobile o da altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto di eseguire le opere.

Si considerano tra i soggetti a cui è riconosciuto il diritto di eseguire opere edilizie ai sensi del comma 1 [della L.R. 19/2009], oltre il proprietario:

- a) il titolare di diritti di superficie, usufrutto, uso e abitazione e di altri diritti reali;
- b) l'affittuario di fondo rustico;
- c) il concessionario di beni demaniali;
- d) il titolare di diritti edificatori riconosciuti in un contratto o in altro atto giuridico riconosciuto dalla legge;
- e) il destinatario di ordini dell'autorità giudiziaria o amministrativa aventi a oggetto l'intervento.

Ai fini del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dalla presente legge, i competenti uffici comunali sono tenuti ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati. I soggetti abilitati possono in sede di istanza produrre tutti i documenti ritenuti utili all'acquisizione d'ufficio di cui al presente comma.

### Art. 22 – Istanze

#### Attività di edilizia libera asseverata

L'inizio dei lavori relativi agli interventi di cui al presente articolo è comunicato al Comune allegando:

- a) una relazione tecnica asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, la conformità agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché l'assenza di contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, la compatibilità con la normativa in materia sismica e strutturale e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia;
- b) elaborati grafici esplicativi a firma di un tecnico abilitato;
- c) i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori, a esclusione dei casi di esecuzione diretta previsti dal comma 7.

Il Comune non può richiedere la presentazione di altri o ulteriori documenti qualora ciò non sia espressamente previsto dalle leggi vigenti in materia.

#### SCIA

Il soggetto avente titolo ai sensi dell'articolo 21 [della L.R. 19/2009] presenta al Comune, anche mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per gli interventi previsti dall'articolo 17 [della L.R. 19/2009] accompagnata:

- a) da una dettagliata relazione, a firma di un progettista abilitato, e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle leggi di settore aventi incidenza sullo specifico intervento, con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche, salvo i casi di deroga previsti dalla legge;
- b) dall'attestazione del versamento del contributo di costruzione, se dovuto, ai sensi dell'articolo 29 [della L.R. 19/2009];
- c) dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori e del direttore dei lavori, salvo i casi di esecuzione diretta ai sensi del comma 10 [della L.R. 19/2009];

d) dalle eventuali autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati che sostituiscono gli atti o i pareri o le verifiche preventive di organi o enti appositi previsti per legge, ai sensi e per gli effetti dell' articolo 19 della legge 241/1990.

#### SCIA alternativa al permesso di costruire

Gli interventi realizzati mediante SCIA alternativa al permesso di costruire sono soggetti alla procedura di cui all'articolo 26 [della L.R. 19/2009], con l'obbligo di presentare la segnalazione certificata almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.

#### Permesso di costruire

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 21 [della L.R. 19/2009], va presentata al competente ufficio comunale corredata di un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, degli elaborati progettuali e degli altri documenti previsti dalla legge e dal regolamento di cui all'articolo 2 [della L.R. 19/2009]. La domanda è accompagnata da dichiarazioni dei progettisti abilitati che asseverino la conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, nel caso operi la misura di salvaguardia di cui all'articolo 22, comma 3 [della L.R. 19/2009], ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, nonché alle norme relative all'efficienza energetica. Nei casi in cui la verifica della conformità comporti valutazioni tecnico-discrezionali, la dichiarazione del progettista abilitato può escludere tali aspetti.

#### Art. 23 - Pareri preventivi

Il proprietario o il titolare di altro diritto equivalente ai sensi di legge, può presentare, 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.

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 formato, di norma, dai seguenti atti:
  - planimetria che consente l'esatta individuazione dell'area/immobile oggetto di intervento;
  - per le aree, planimetrie in scala non inferiore a 1:500 e, per gli immobili, disegni in scala non inferiore a 1:200;
  - documentazione con immagini di insieme che evidenzino lo stato di fatto e simulino il risultato conseguente all'intervento rispetto al contesto;
- d) relazione illustrativa dell'intervento proposto e soluzioni progettuali di massima con indicazione delle finiture esterne e dei principali materiali da impiegare.

L'autorità comunale si riserva di fornire una valutazione preventiva che non pregiudica un'espressione diversa a seguito dell'esame della documentazione completa di tutti gli elaborati regolamentari, di seguito presentati, per la formazione degli atti abilitativi a costruire.

La valutazione preventiva è comunicata agli interessati entro 60 giorni dalla richiesta e conserva validità per un anno dalla data di comunicazione se non siano intervenute modificazioni delle leggi, degli strumenti urbanistici e del presente regolamento edilizio.

#### Art. 24 - Pareri di altre amministrazioni

Se per il rilascio del permesso di costruire è necessaria l'acquisizione di atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza dei servizi, ai sensi dell' articolo 14 e seguenti della legge 241/1990. Se per il rilascio del permesso sono necessarie segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche, il responsabile del procedimento provvede alla trasmissione della relativa documentazione alle amministrazioni interessate al fine di consentire il controllo sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per lo svolgimento dell'attività.

#### Art. 25 – Voltura di atto abilitativo edilizio

Il permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività sono trasferibili, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Essi non incidono sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili oggetto di intervento, né comportano limitazione dei diritti dei terzi.

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.

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 modificazione dei termini di efficacia dello stesso.

#### Art. 26 - Proroga di titolo abilitativo edilizio

Nel permesso di costruire è sempre indicato il termine di ultimazione dei lavori che decorre dalla data di ritiro del titolo.

Il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i cinque anni dalla data di ritiro del titolo. Il termine è prorogato previa presentazione di istanza motivata anteriormente alla scadenza del termine medesimo. L'atto di proroga indica il nuovo termine di fine lavori.

L'eventuale proroga è rilasciata dal Responsabile del competente ufficio comunale entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza.

In caso di diniego alla richiesta di proroga, la prosecuzione dei lavori è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo per le opere mancanti.

#### Art. 27 - Segnalazione certificata di Agibilità

La segnalazione certificata di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e delle unità immobiliari o di loro parti, il rispetto delle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, nonché la conformità dell'opera e degli impianti installati ai progetti presentati. Tali condizioni sono asseverate da un tecnico abilitato e valutate secondo quanto dispone il regolamento di attuazione di cui all'articolo 2 [della L.R. 19/2009] e sulla base della documentazione ivi stabilita, prodotta con riferimento alla disciplina vigente alla data:

- a) della dichiarazione di fine lavori;
- b) della decadenza del titolo, in mancanza di dichiarazione di fine lavori;
- c) della dichiarazione di esecuzione dell'opera indicata nella domanda di sanatoria.

Entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività, anche in alternativa al permesso di costruire, o la comunicazione di inizio lavori asseverata, ovvero i loro successori o aventi causa, presentano al Comune, anche mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento o per via telematica, la segnalazione certificata di agibilità per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni;
- b) ristrutturazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al precedente comma, ossia:
  - 1) gli interventi realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'articolo 16 bis, comma 1, lettere da a) a f) [della L.R. 19/2009];
  - 2) gli interventi assoggettati a SCIA di cui all'articolo 17 [della L.R. 19/2009].

Entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di agibilità, il responsabile del procedimento verifica la documentazione individuata nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2 [della L.R. 19/2009].

Tali controlli possono consistere anche nell'ispezione dell'edificio o dell'unità immobiliare al fine di verificare:

- a) la conformità dell'opera e degli impianti installati ai progetti autorizzati o comunque depositati, come eventualmente modificati in sede di varianti;
- b) la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare o di loro parti, nonché il superamento o la persistente assenza delle barriere architettoniche, in conformità al titolo abilitativo originario.

L'utilizzo delle costruzioni di cui al secondo comma può essere iniziato dalla data di presentazione al Comune della segnalazione certificata di agibilità, corredata dalla documentazione individuata nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2 [della L.R. 19/2009], fatto salvo l'obbligo di conformare l'immobile alle eventuali prescrizioni disposte all'esito delle verifiche effettuate dall'Amministrazione comunale in sede di controllo della segnalazione stessa.

#### Art. 28 - Dichiarazione di inagibilità

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell' articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), ovvero per motivi strutturali.

Il Responsabile del Servizio dichiara l'inagibilità degli edifici, previo parere del responsabile del servizio igiene e sanità pubblica dell'A.S.S. e a seguito di sopralluogo del settore tecnico del Comune, in presenza dei seguenti presupposti:

- a) pericolo di crollo o grave degrado strutturale, certificati da tecnico abilitato;
- b) mancanza di acqua corrente, servizi igienici, sistemi di riscaldamento, o in generale di adeguate condizioni igienico sanitarie;
- c) mancanza di un ricambio d'aria sufficiente;
- d) in presenza di obiettive situazioni di pericolo determinate da gas, materiali pericolosi, nocivi e/o inquinanti.

#### Art. 29 - Certificato di destinazione urbanistica (CDU)

Per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, chiunque ha diritto di richiedere al Comune un certificato di destinazione urbanistica 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.

Nella richiesta, devono essere indicati gli elementi utili alla identificazione dell'area o dell'immobile interessati.

La certificazione viene rilasciata dal Comune entro 30 giorni dalla richiesta e conserva validità per un anno dalla data di rilascio, se non siano intervenute modificazioni delle leggi, degli strumenti urbanistici e del presente regolamento edilizio.

#### Art. 30 - Aree di pertinenza urbanistica

L'area di pertinenza urbanistica di una costruzione è l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria o del rapporto di copertura.

Può essere vincolata un'area adiacente all'area interessata dalla costruzione, avente la medesima classificazione quale zona omogenea o comunque urbanisticamente compatibile, anche in proprietà di soggetto diverso dal proprietario dell'area interessata dalla costruzione. In quest'ultimo caso il vincolo è oggetto di atto d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari e al tavolare a cura del richiedente.

L'entrata in vigore di normativa urbanistica che consenta un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato comporta la liberalizzazione dal vincolo a pertinenza urbanistica delle aree già vincolate eccedenti a quelle necessarie per il rispetto dell'indice suddetto.

Può essere vincolata un'area non adiacente all'area di insistenza della costruzione, avente la medesima classificazione quale zona omogenea o comunque urbanisticamente compatibile e non soggetta a pianificazione attuativa. Ai sensi del presente comma può altresì essere vincolata un'area sita nel territorio di un Comune diverso da quello in cui è ubicato l'intervento, solo nei casi di interventi in zona agricola connessi con la conduzione dei fondi.

### **TITOLO VI – Modalità di presentazione Istanze**

#### Art. 31 - Documentazione a corredo delle pratiche edilizie

La documentazione minima obbligatoria, a corredo delle pratiche edilizie, è quella prevista dalle vigenti norme nazionali e regionali e deve comunque comprendere:

- a) autocertificazione concernente il titolo di legittimazione del richiedente;
- b) elaborati progettuali finalizzati all'istruttoria edilizia;
- c) documentazione fotografica dello stato di fatto;
- d) relazione tecnico illustrativa contenente la dimostrazione del rispetto degli indici previsti dalle N.T.A. del P.R.G.C. (schema di calcolo della superficie coperta e del volume edilizio; l'indicazione e dimostrazione dell'altezza massima del fabbricato; l'individuazione della superficie destinata a parcheggio ed il numero di posti auto) e la descrizione dettagliata dei sistemi costruttivi e tipologia dei materiali interni ed esterni che s'intendono adottare;
- e) dichiarazioni dei progettisti abilitati che asseverino la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati e adottati, ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, nonché alle norme relative all'efficienza energetica. Nei casi

in cui la verifica della conformità comporti valutazioni tecnico-discrezionali, la dichiarazione del progettista abilitato può escludere tali aspetti.

Gli elaborati grafici dovranno essere presentati in duplice copia (qualora sia necessario il parere di competenza dell'A.S.S. sarà necessario allegare un'ulteriore copia).

La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala 1:500, o altra scala opportuna, estesa alle aree limitrofe, con specificati:

- a) orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche
- b) presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela)
- c) alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze
- d) presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze;
- e) presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù.

La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:

- a) planimetrie opportunamente quotate, in scala 1:500 o 1:200 che consentano di determinare l'esatta posizione dell'intervento in progetto, riportanti l'individuazione delle massime linee d'ingombro dell'opera ed i distacchi dagli elementi circostanti, quali confini di proprietà, fabbricati limitrofi presenti nel lotto di proprietà con l'indicazione delle relative altezze, fabbricati confinanti con l'indicazione delle relative altezze, punti luce ed altri impianti di proprietà pubblica, distanze tra edifici, distanze tra pareti finestrate e parete di edificio antistante, strade e marciapiedi di cui devono essere indicate le dimensioni, distanze da aree di vincolo o di rispetto, le reti tecnologiche e l'accesso al lotto dalla viabilità principale.
- b) sistemazioni esterne: rilievo, reso sotto forma di piano quotato con eventuali curve di livello, riportante percorsi pedonali e carrai, la disposizione, le dimensioni e la superficie delle aree di parcheggi e dei relativi spazi di manovra e la sistemazione a verde privato
- c) piante del fabbricato (compresa la pianta della copertura) opportunamente quotate, in scala 1: 100 riportanti le destinazioni d'uso, le superfici utili, il rapporto di illuminazione di ogni singolo vano;
- d) sezioni quotate necessarie ad individuare l'andamento del fabbricato (almeno 2, riferite ai due assi principali del manufatto nelle quali si evinca la quota del piano orizzontale di riferimento, il piano di calpestio dei vani abitabili e, nel caso di altezze non uniformi, la quota minima e massima, il volume del vano;
- e) prospetti di tutte le facciate del fabbricato con l'indicazione dei materiali e delle coloriture delle facciate e dei serramenti;
- f) tavola di raffronto tra lo stato di fatto e lo stato di progetto, con indicate le destinazioni d'uso, nelle quali vengano evidenziate le modifiche con i colori convenzionali giallo e rosso
- g) disegni opportunamente quotati relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della L. 13/89.
- h) eventuali particolari costruttivi in scala adeguata.
- i) i campioni delle tinte dei paramenti e dei serramenti di facciata ove previsti dalla normativa urbanistica
- l) relazione tecnica strutturale corredata dello schema dell'ordito strutturale
- m) scheda per gli interventi a destinazione produttiva
- n) modello ISTAT
- o) estratto di PRPC (qualora l'intervento ricada all'interno di un P.R.P.C.) con l'inserimento dell'opera
- p) nulla osta da parte dall'A.N.A.S. o dalla Provincia di Udine se l'opera interessa detti Enti
- q) ricevuta versamento per i Diritti di Segreteria

Per gli interventi relativi a fabbricati esistenti dovranno essere riportati i dati relativi all'ultimo atto autorizzativo rilasciato. È facoltà dell'Amministrazione Comunale chiedere ulteriori elaborati, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, piani-volumetrie e ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesto il permesso o fatta la denuncia.

#### Art. 32 - Modalità di rappresentazione grafica

Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati, e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati. In particolare:

- a) le quote interne, esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
- b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto.

L' intestazione degli elaborati deve riportare l'esatta dizione della categoria di intervento con riferimento alle definizioni riportate nell'art. 11 del presente regolamento, i dati relativi all' ubicazione e agli estremi catastali, il titolo e il numero dell'elaborato, le generalità, la data e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale). Sulla prima pagina degli elaborati sia scritti che grafici dovrà essere garantito lo spazio necessario all'apposizione dei timbri del comune. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4.

### Art. 33 - Istanza di Autorizzazione Paesaggistica

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

All'istanza per l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi della D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. deve essere allegata la relazione paesaggistica con le modalità e i contenuti stabiliti dal D.P.C.M. 12.12.2005, secondo le indicazioni del "Testo coordinato degli allegati tecnici degli Accordi sottoscritti tra Regione autonoma Friuli Venezia Giulia e Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Friuli Venezia Giulia del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo" e dal DPR del 13.12.2017 n. 31.

L'istanza di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n° 42/2004, denominata autorizzazione ordinaria, nonché l'istanza di autorizzazione semplificata (interventi soggetti ad autor. paesag. sempl. di cui all'allegato A del D.P.Reg. n° 0149/Pres del 10.07.2012 e all'allegato B del DPR del 17.03.2017 n. 31), è presentata all'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione corredata dalla documentazione individuata dall'art. 3 del D.P.Reg. n° 0149/Pres del 10.07.2012 e dal DPR del 17.03.2017 n.31.

All'istanza devono essere allegati i seguenti elaborati grafici:

- a) planimetria generale quotata dell'immobile e del contesto di progetto (scala 1:5000 o 1:2000 e 1:1000) con indicazione dell'area/immobile oggetto di intervento e degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio del contesto di progetto;
- b) piano quotato comprendente specie vegetali, sedi stradali, declivi, etc;
- c) sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché le opere di contenimento delle terre;
- d) piante, sezioni, prospetti dell'edificio o di altri manufatti sui quali si intende intervenire (scala 1:100) con indicazione delle caratteristiche di finitura originali (murature, intonaci, pitture, infissi, lattonomie, etc.);
- e) documentazione fotografica, di cui sia indicato l'angolo di visuale nella planimetria, che rappresenti da più punti di vista in modo panoramico l'edificio o l'area oggetto d'intervento;
- f) planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (scala 1:5000 e 1:500) che individui i caratteri estetici e percettivi dell'intervento in relazione al contesto;
- g) sezioni ambientali schematiche (1:500 e 1:1000) rappresentative del rapporto fra l'intervento di progetto e il contesto;
- h) piante, sezioni e prospetti quotati di tutti i piani (scala 1:100) con indicazione dei materiali di finitura di progetto (murature, intonaci, pitture, infissi, lattonomie, etc.);
- i) simulazione fotografica che evidenzii l'inserimento nel contesto paesaggistico;
- j) estratto di PRGC vigente;
- k) estratto di PPR- Piano Paesaggistico Regionale vigente.

### Art. 34 - Documentazione a corredo delle SCIA di agibilità

La documentazione a corredo della richiesta del certificato di agibilità deve comprendere:

- a) dichiarazione del direttore dei lavori ove previsto, o negli altri casi da un tecnico abilitato alla progettazione che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato, o nei casi di assenza di opere edilizie, che attesti la conformità dell'immobile alla normativa urbanistico-edilizia vigente all'epoca della costruzione e al relativo atto abilitativo;
- b) dichiarazioni, certificazioni e asseverazioni previste dalle norme in materia di sicurezza statica, sismica, sanitaria, prevenzione incendi ed eliminazione barriere architettoniche ove previste dalle leggi di settore;
- c) dichiarazioni di conformità complete degli allegati obbligatori relative a tutti gli impianti nuovi o modificati, ai sensi del D.M. 37/2008;
- d) asseverazioni e attestazioni relative alla certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i
- e) attestazione dell'avvenuta presentazione di accatastamento e planimetrie del fabbricato, oppure dichiarazione che le opere realizzate non hanno comportato modificazioni del classamento catastale

f) collaudo statico delle strutture in c.a., munito del timbro di deposito agli uffici competenti (oppure dichiarazione sostitutiva redatta dal Direttore dei Lavori)

g) certificato di Prevenzione Incendi (nei casi ove previsto)

## **TITOLO VII – Disposizioni in materia di oneri**

### **Art. 35 - Contributo di Costruzione**

Il rilascio del permesso di costruire, la presentazione di una SCIA, anche in alternativa al permesso di costruire, nonché l'attività edilizia libera asseverata comportano la corresponsione del contributo di costruzione qualora all'intervento consegua un incremento della superficie imponibile. Tale contributo è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell'art. 29 [della L.R. 19/2009] e nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2 [della L.R. 19/2009]. Nei casi di modifiche di destinazione d'uso senza opere edili, soggette a conguaglio ai sensi dell'articolo 15 [della L.R. 19/2009], il contributo è dovuto per la sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione in ragione della maggiore incidenza della nuova destinazione.

### **Art. 36 - Modalità di versamento**

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.

Il pagamento è effettuato presso la tesoreria comunale indicando nella causale del versamento il numero di pratica, il nominativo del richiedente e l'oggetto della pratica.

### **Art. 37 - Rateizzazione**

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione e il valore unitario da porre a base del calcolo per la determinazione del costo di costruzione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale con riferimento alle tabelle parametriche approvate ai sensi dell'articolo 2 [della L.R. 19/2009]. Ogni cinque anni i Comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle tabelle parametriche regionali, in relazione ai riscontri e ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La deliberazione del Consiglio Comunale determina, altresì, le modalità di rateizzazione delle quote secondo le seguenti modalità:

- 50% all'atto del ritiro del permesso di costruire, ovvero contestualmente alla presentazione della SCIA, anche alternativa al permesso di costruire, o della comunicazione di cui all'art. 16bis, comma 1, della L.R. 19/09 e succ. mod.;
- 50% entro i termini di ultimazione dei lavori previsti per legge (alla data di versamento della prima rata dovrà essere presentata garanzia fidejussoria bancaria o, comunque, garanzia tramite polizze cauzionali rilasciate da imprese di assicurazione regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni, dello stesso importo della rata e valida per la durata non inferiore ai termini di ultimazione dei lavori previsti per legge; la stessa dovrà prevedere la rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'ente);

### **Art. 38 – Scomputi, riduzioni e monetizzazione degli standard**

A scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, il richiedente il permesso di costruire può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione richieste dal Comune, nel rispetto della legge in materia di contratti pubblici, o costituire diritti perpetui di uso pubblico su aree, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune. Le opere realizzate o i diritti perpetui di uso pubblico sulle aree interessate sono acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune.

Qualora si dimostri l'impossibilità di reperire le superfici da adibire alle opere di urbanizzazione primaria costituite da parcheggi di relazione, ovvero da nuclei elementari di verde, il Comune su motivata istanza del proponente può consentire la monetizzazione delle superfici e delle relative opere. In alternativa alla monetizzazione il proponente, a compensazione, può proporre la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione e le relative aree, purché realizzate in aree già destinate a standard dal PRGC, attribuendo priorità agli interventi della medesima tipologia e per un importo pari alla monetizzazione. I proventi della monetizzazione sono comunque vincolati alla realizzazione di opere di urbanizzazione che attuino gli standard urbanistici non soddisfatti, attribuendo priorità agli interventi della medesima tipologia.

Con deliberazione del Consiglio Comunale, in materia di monetizzazione degli standard urbanistici, sono determinate le seguenti modalità e prescrizioni:

- a) qualora la superficie di standard non reperita risulti inferiore a 12,00 mq la monetizzazione è sempre ammessa, fissando l'importo di 160,00 euro quale valore unitario previsto per la monetizzazione, moltiplicato per i metri quadrati di superficie di standard non reperita;
- b) nel caso la superficie di standard non reperita superiore ai 12,00 mq la monetizzazione è possibile, qualora venga dimostrata ed accertata l'effettiva irreperibilità di aree per i propri servizi primari entro la distanza di raggio di 1.000 metri, fissando l'importo di 160,00 euro quale valore unitario previsto per la monetizzazione, moltiplicato per la superficie di standard non reperita;
- c) la monetizzazione degli standard urbanistici è corrisposta in unica soluzione all'atto del ritiro del permesso di costruire, ovvero contestualmente alla presentazione della SCIA, anche alternativa al permesso di costruire o della comunicazione di cui all'art. 16bis, comma 1, della L.R. 19/09 e succ. mod., e può essere rateizzata secondo le modalità previste per gli oneri di costruzione. Nei casi di modifica della destinazione d'uso senza opere la monetizzazione non è rateizzabile;
- d) la monetizzazione delle aree non esonera dal pagamento né comporta riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari eventualmente dovuti all'Amministrazione Comunale.

#### Art. 39 – Omesso o ritardato pagamento

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.

Il mancato versamento nei termini stabiliti comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 54 della L.R. 19/2009:

Decorso inutilmente i termini, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi stabiliti dalla legge.

### **TITOLO VIII – PAC di iniziativa privata**

#### Art. 40 - Istanze di PAC/PRPC di iniziativa privata

I proprietari di aree o edifici contermini inclusi entro un ambito individuato dal PRGC e che rappresentano, in base all'imponibile catastale, almeno i due terzi del valore delle aree e degli edifici compresi nell'ambito predetto, possono predisporre e presentare al Comune proposte di PRPC/ PAC, come disciplinate dalla L.R. n° 5/2007 e succ. mod.e int. e dal Regolamento di Attuazione approvato con DPGR 20.3.08 n°086/Pres.

La domanda di approvazione, sottoscritta da tutti i proprietari o aventi causa, deve essere corredata dal progetto di Piano attuativo e dallo schema di convenzione.

Il progetto di PRPC/PAC deve comprendere i contenuti e gli elaborati previsti per i PAC dal Regolamento di Attuazione della LR 05/07 approvato con DPGR 20.03.08, n. 086/Pres.:

- dichiarazione delle Ditte proprietarie attestante la proprietà del terreno/i e dell'immobile/i interessati dal P.R.P.C./P.A.C.
- estratto di mappa, in corso di validità ed esteso fino a comprendere un tratto di strada pubblica e le particelle confinanti, dei terreni e dei fabbricati interessati dal P.A.C., con l'indicazione del foglio, dei mappali e delle loro relative superfici;
- certificati catastali, o altri documenti, attestanti la proprietà e la consistenza dei terreni e dei fabbricati interessati;
- rilievo planimetrico ed altimetrico dell'area, in scala 1:200 o 1:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento, delle opere di urbanizzazione primaria esistenti al contorno, delle eventuali servitù esistenti, di costruzioni, recinzioni, essenze arboree, eventuali beni soggetti a vincolo
- planimetria generale contenente la zonizzazione di progetto, redatta in scala 1:200 o 1:500, nella quale siano evidenziati: le aree pubbliche destinate ad opere di urbanizzazione primaria e ad eventuali opere di urbanizzazione secondaria; i lotti di nuova edificazione numerati progressivamente, con le loro relative destinazioni d'uso e con i rispettivi indici di utilizzazione e/o di edificabilità (superficie coperta, indici di utilizzazione fondiaria, altezze, distacchi, ecc.), e il perimetro di inviluppo massimo di ciascun edificio per singolo lotto; gli eventuali edifici o parti da demolire;
- schemi planivolumetrici, anche a carattere esemplificativo ed indicativo, in opportuna scala, degli edifici previsti dal P.R.P.C./P.A.C.;
- schemi planimetrici, in scala 1:200 o 1:500, delle opere di urbanizzazione primaria, con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti ed, in opportuna scala, dei necessari particolari costruttivi;
- planimetria, redatta in scala 1:200 o 1:500 su base catastale, delle aree da cedere con l'indicazione delle rispettive dimensioni e superfici;



- progetto illuminotecnico relativo agli impianti di illuminazione esterna, ad esclusione di quelli indicati al comma 2 dell'art. 8 della L.R. n. 15/2007.
- norme tecniche di attuazione del P.R.P.C./P.A.C., contenenti, accanto alla tabella degli indici edilizi - urbanistici relativi ai singoli lotti edificabili, le tipologie edilizie e i tipi di intervento proposti, i materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni, nelle recinzioni, nonché nelle opere di sistemazione esterna e in quelle di urbanizzazione;
- relazione tecnica illustrativa, dalla quale risulti l'impostazione urbanistica e le finalità del progetto di P.R.P.C./P.A.C. ed il corretto inserimento dello stesso nel contesto territoriale circostante, nonché il programma concernente le fasi ed i tempi di attuazione degli interventi previsti e la relazione economica sui principali fattori di costo degli interventi previsti;
- relazione idraulica sullo smaltimento delle acque meteoriche, dimostrante la compatibilità delle previsioni con lo stato del territorio;
- relazione di valutazione degli aspetti paesaggistici nei casi in cui il PRPC/PAC comprenda beni e località sottoposti alla tutela del D.Lgs. 42/2004;
- valutazione di Incidenza o relazione di incidenza come previsto al comma 8 articolo 5 del D.P.R. 357/1997 così come sostituito dal D.P.R. 120/2003 e Deliberazione della Giunta Regionale 25 ottobre 2004, n. 2837;
- Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in base a quanto previsto dal D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii.;
- asseverazione sottoscritta dall'estensore del piano nei casi previsti dal comma 4 dell'art. 16 della L.R. 11 agosto 2009, n. 16;
- asseverazione di rispondenza delle previsioni del PRPC/PAC. alle indicazioni e prescrizioni del P.R.G.C., ovvero, nel caso in cui il piano costituisca variante non sostanziale alle previsioni di P.R.G.C., elaborati relativi agli estratti di P.R.G.C. per le parti variate e l'asseverazione del professionista di compatibilità con la flessibilità di piano.

Gli elaborati a corredo delle richieste di PRPC/PAC dovranno essere debitamente firmati dal proprietario e/o proprietari 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.

#### Art. 41 - Contenuti della Convenzione Urbanistica

A corredo della proposta di PRPC/PAC 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.R.P.C./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

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

#### Art. 42 - Istruttoria del PAC di iniziativa privata

L'istruttoria della proposta di PRPC/PAC è espletata nel termine di 60 giorni decorrenti dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione Comunale.

Il termine può essere interrotto, entro 30 giorni dalla data di registrazione al protocollo del Comune della proposta di Piano, qualora il responsabile del procedimento richieda integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento del PRPC/PAC alle prescrizioni normative vigenti.

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.

Qualora il richiedente non presenti la necessaria documentazione entro il termine perentorio di 60 giorni dal ricevimento della richiesta la pratica è archiviata d'ufficio.

Completata l'istruttoria dell'ufficio, il Responsabile competente trasmette alla Giunta Comunale 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 PRPC/PAC entro 90 giorni dal ricevimento della proposta.

## **TITOLO IX – Esecuzione delle opere**

### **Art. 43 - Richiesta e determinazione dei punti fissi**

Almeno quindici giorni prima dell'inizio dei lavori relativi a opere (scavi e riporti, recinzioni, manufatti, edifici, ecc.) direttamente confinanti con strade e spazi pubblici o di uso pubblico, il titolare del permesso di costruire, della SCIA in alternativa al Permesso di costruire o della SCIA deve comunicare per iscritto al Comune, affinché siano concordati sul posto, i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui devono essere riferite le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi e la quota del Piano 0.00.

Le operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori che è tenuto inoltre a fornire il personale e i mezzi necessari alle operazioni di verifica. Dalle suddette operazioni si redige apposito verbale firmato dalle parti intervenute.

Il Comune può imporre rettifiche di fronti tortuosi e modesti arretramenti allo scopo di uniformare le nuove costruzioni all'andamento generale della strada o per il miglioramento di questa. Trascorsi 10 giorni dalla comunicazione, in caso di mancanza del sopralluogo di verifica, fatti salvi gli obblighi di legge, i lavori potranno comunque iniziare.

Il titolare del titolo abilitativo, prima di dare inizio ai lavori ampliamento 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.

### **Art. 44 - Inizio dei lavori**

Il titolare del permesso di costruire è obbligato a comunicare al Comune l'effettivo inizio dei lavori ai fini delle verifiche previste dalle leggi aventi incidenza sull'attività edilizia, in particolare in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, secondo le modalità individuate nel regolamento di attuazione di cui all' articolo 2 [della L.R. 19/2009] e dalle altre leggi di settore.

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 del DPR 380/01 e L.R. 16/09.

Il titolare di titolo abilitativo deve presentare al Comune comunicazione della data di inizio lavori prima dell'effettivo inizio.

### **Art. 45 - Disposizioni inerenti il cantiere**

Nell'ambito del cantiere dovrà essere esposto visibile dalla pubblica via una tabella (delle dimensioni minime di 0,50\*0,70) contenente le indicazioni di legge e quelle richieste dal presente regolamento:

- a) gli estremi del titolo edilizio abilitante all'esecuzione dei lavori (Permesso di Costruire, SCIA in alternativa al Permesso di costruire o SCIA);
- 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.

Per i nominativi di cui ai punti c), f), g), è necessario riportare i rispettivi recapiti.

È fatto obbligo di utilizzare scritte permanenti o comunque di mantenere leggibili le scritte. Abrasioni al cartello e ai nominativi, o scoloriture delle scritte, sono considerate come indicazioni mancanti.

Presso il cantiere deve essere tenuta copia del titolo abilitativo, con i relativi elaborati di progetto, e della denuncia strutturale ai Servizi Tecnici regionali.

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.

L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

#### Art. 46 - Occupazione del suolo pubblico e recinzioni di cantiere

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.

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.

La recinzione deve essere rispondente ai requisiti di sicurezza, avere aspetto decoroso ed essere alta almeno 2,00 m; 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 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 del 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.

Non è consentito mantenere in opera ponteggi su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere.

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.

#### Art. 47 - Pulizia delle strade

Chiunque occupa con cantieri di lavoro aree pubbliche o aperte al pubblico è tenuto a provvedere alla pulizia giornaliera e a restituire l'area, al termine dell'occupazione, perfettamente pulita e sgombra da rifiuti di qualsiasi tipo,

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.

#### Art. 48 - Sicurezza del cantiere

Ogni cantiere deve essere mantenuto libero da materiali dannosi o inutili, per tutta la durata dei lavori.

In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità delle 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.

#### Art. 49 - Ultimazione dei lavori

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 scampo degli oneri e, pertanto, la loro mancata conclusione rende irricevibile il certificato di ultimazione dei lavori legati al titolo abilitativo.

Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata entro 30 giorni dalla fine degli stessi, 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 SCIA in alternativa al Permesso di costruire o SCIA o dal rilascio di un nuovo Permesso di Costruire.

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.

Quando, per inerzia del titolare del Permesso di Costruire o della SCIA in alternativa al Permesso di costruire 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.

#### Art. 50 - Rinvenimenti e scoperte di carattere archeologico, storico ed artistico

Il proprietario dell'immobile in cui vengono eseguiti i lavori, il direttore degli stessi, il costruttore e l'assistente devono, nel caso di ritrovamento di opere o di reperti che abbiano pregio archeologico, artistico o storico, farne denuncia entro ventiquattro ore, al Soprintendente per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici del Friuli Venezia Giulia ed al Sindaco, sospendendo i lavori in corso che potranno essere ripresi osservando le prescrizioni impartite dalla predetta Soprintendenza.

### **TITOLO X – Requisiti tecnici – norme igienico-sanitarie**

#### Art. 51 - Scale ed ascensori

Le scale comuni o di uso pubblico devono avere una larghezza utile non inferiore a cm. 120.

In tutti i fabbricati con più di tre livelli fuori terra è obbligatorio installare l'impianto ascensore.

All'interno di una singola unità immobiliare 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 dovrà avere una larghezza minima utile di m 0,80.

Sono ammesse le scale esterne aperte per accedere non oltre il primo piano degli edifici.

#### Art. 52 - Altezze e superfici minime dei locali

La misura minima dell'altezza interna utile e la superficie minima abitabile dei locali adibiti ad abitazione, ad uffici pubblici e privati e ad alberghi è stabilita dalla L.R. n. 44/1985 e s.m.i.

#### Art. 53 - Illuminazione ed areazione dei locali

Tutti i locali oggetto di fruizione per attività principale, esclusi gli spazi di servizio, quali ripostigli, corridoi disimpegno, vani scala, servizi igienici, ecc., devono essere dotati di illuminazione diretta, adeguata alla dimensione d'uso e nei rapporti previsti dalla L.R. n. 44/85 e s.m.i.

#### Art. 54 – Cucine

Le cucine ed in genere il posto cottura qualora siano annessi al locale soggiorno devono comunicare ampiamente con quest'ultimo e in ogni caso essere muniti d'impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

#### Art. 55 - Locali per servizi igienici

I servizi igienici che non aprono su locali di disimpegno devono essere dotati di un vano anti-bagno, fatta eccezione per i bagni che costituiscono dotazione esclusiva delle camere.

Per ogni negozio od esercizio commerciale è obbligatorio almeno un servizio igienico che non dovrà essere ad uso promiscuo con eventuali abitazioni.

Negli esercizi di ristorazione dovrà essere previsto un servizio igienico ad esclusivo uso del personale.

#### Art. 56 - Locali seminterrati o interrati

Sono considerati locali interrati e seminterrati rispettivamente quelli che si sviluppano completamente o per oltre la metà della loro altezza e del loro perimetro, al di sotto del livello del terreno.

Nei piani seminterrati o interrati sono ammessi locali accessori e locali adibiti ad altri usi, diversi da abitazione, purché implicanti la presenza solamente saltuaria delle persone e purché adeguatamente isolati ed aerati.

Per i locali seminterrati o interrati è obbligatoria la formazione di un'efficiente impermeabilizzazione delle pareti e del pavimento.

Sono sempre fatte salve le NTA del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Fella) per quanto riguarda la costruzione e l'utilizzo di locali interrati (vedi art. Art. 50 – Aree di pericolosità PAIF delle norme tecniche di attuazione della Variante n. 71 del PRGC)

#### Art. 57 - Smaltimento delle acque fognarie

Gli impianti fognari di qualsiasi tipo ed i relativi scarichi dovranno essere conformi alle norme dell'apposito Regolamento del Gestore Idrico Integrato (Cafco spa ovvero altro gestore subentrante) ed alle norme e ai regolamenti vigenti in materia. In ogni caso è facoltà del responsabile del procedimento, sentiti i competenti organi tecnici, di chiedere tutte le modifiche al fine di garantire la massima funzionalità e sicurezza degli impianti.

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

#### Art. 58 - Riduzione effetto gas radon

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPA, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione adeguata; in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA).

### **TITOLO XI – Sistemazione degli spazi pubblici e decoro urbano**

#### Art. 59 - Decoro e manutenzione degli immobili

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità e di decoro oltre che di idoneità igienica, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano. 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 la sicurezza e l'igiene, ingiungeranno ai proprietari di mantenere l'edificio in condizioni di decoro, igiene e sicurezza assegnando un termine per adempiere commisurato al tipo di carenze riscontrato. Decorso il termine assegnato, l'Autorità Comunale potrà disporre la riserva di esecuzione in danno, con recupero delle spese sostenute nelle forme di legge.

#### Art. 60 - Elementi edilizi aggettanti sul suolo pubblico

Gli aggetti delle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

Negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici sono consentite sporgenze non superiori a 10 cm fino alla quota del primo marcapiano in presenza dei marciapiedi oppure fino all'altezza di 4 m in assenza di marciapiedi; oltre tali quote sono consentiti anche in mancanza del marciapiede con un massimo di 1,50 m.

Nel caso di coibentazione esterna dell'edificio (cappotto isolante) sarà ammesso sporgere dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 20 cm in corrispondenza di marciapiede, solamente se rimarrà garantita la larghezza minima dello stesso così come prevista della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Nelle strade di larghezza inferiore a 6 m è vietato ogni oggetto sull'area stradale eccedente i 10 cm.

Sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico e pensiline a protezione di ingressi; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a 2,20 m e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 20 cm dal filo esterno del marciapiede.

L'apposizione di tende o pensiline può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità.

I serramenti posti ad un'altezza inferiore a 2,40 m e prospettanti spazi aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgenze dal paramento esterno. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi in materiale antiscivolo, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo. Aperture destinate alla medesima funzione possono anche essere praticate nello zoccolo dei fabbricati o nelle alzate dei gradini, purché munite delle opportune difese.

Per lanterne, lampade, fanali, insegne, altri infissi o qualsiasi altro elemento da applicare alle facciate degli edifici dovranno essere rispettati i limiti di sporgenza indicati ai precedenti commi.

#### Art. 61 - Zoccolature, serramenti esterni

I materiali da poter utilizzare per rivestimenti esterni, zoccolature e serramenti esterni sono quelli previsti dalla normativa del PRGC, a seconda della zona omogenea in cui ricade l'intervento.

I serramenti ai piani terra e rialzati, prospicienti aree di pubblico transito, chiusi o con verso di apertura verso l'esterno, non dovranno presentare alcun risvolto o sporto fuori dalla linea del fabbricato.

I colori impiegati per serramenti e facciate, in ogni caso, dovranno attenersi alla paletta di colori prevista nel Piano Colore (art. 70 del presente Regolamento e tabella colori allegata)

#### Art. 62 – Depositi attrezzi

I manufatti leggeri o qualunque piccola struttura con funzione di deposito attrezzi, magazzini, legnaie o simili, anche se prefabbricati e aventi carattere temporaneo (quindi removibili), dovranno essere assentiti dalla normativa edilizia, urbanistica e in materia di beni paesaggistici e rispettare le prescrizioni del PRGC in vigore. Dovranno sempre garantire il decoro dei luoghi e dovranno essere realizzati in legno o materiale ad effetto finto legno.

#### Art. 63 - Pannelli solari, pompe di calore e altri impianti tecnologici

Fatte salve le disposizioni del d. Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" per gli interventi ricadenti in aree tutelate ai sensi della parte III dello stesso, i pannelli solari possono essere installati su tetti piani e a falde quanto più possibile esposti a sud, in modo complanare alle coperture se installati su tetti a falda.

#### Art. 64 - Recinzioni e muri di contenimento

Le disposizioni in riferimento alla tipologia di recinzioni ammesse sono quelle definite nella normativa di attuazione del PRGC. Nelle zone non normate, potranno essere realizzate anche in materiale diverso che si inserisca nel contesto in modo omogeneo. E' consentita la realizzazione di muretti intonacati o mantenuti in pietra facciavista, di altezza non superiore a 1,60 m.

Nei muri di recinzioni a confine tra fondi contigui a differente quota di terreno, e con funzione in tutto o in parte di sostegno, sono ammesse altezze maggiori, e comunque i manufatti eccedenti rispetto al Codice civile sono soggetti alle norme sulla distanza dai fabbricati (DF), dai confini (DC) e dalla strada (DS).

Sono sempre fatte salve le norme relative alla sicurezza della viabilità e del traffico.

#### Art. 65 - Passi carrai e accessi

Gli accessi carrai di nuova realizzazione devono essere arretrati dal ciglio stradale per consentire la manovra e la sosta di un autoveicolo in posizione parallela o ortogonale alla via, creando una piazzola equivalente a un posto macchina misurato al netto dello spazio che deve restare libero per consentire il passaggio. L'obbligo vale nei confronti di tutte le strade, pubbliche e private.

Nel caso in cui l'arretramento non sia oggettivamente possibile è prescritto l'impiego di un cancello elettrizzato apribile a distanza.

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.

Le soglie degli accessi carrai saranno ubicate in modo da impedire il deflusso delle acque meteoriche verso le aree pubbliche e posizionate, per quanto possibile, alla stessa quota del marciapiede stesso.

Quando il passo carraio sia collegato con una rampa, questa non dovrà superare la pendenza del 20%. Tra l'inizio della livelletta inclinata e il filo dello spazio di pubblico transito dovrà essere previsto un tratto piano pari ad almeno 4,50 m di lunghezza.

E' concessa, a spese e a cura dell'edificante la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli purché di larghezza non inferiore a 2,50 m e non superiore a 6,50 m.

#### Art. 66 - Tabelle stradali e apparecchi relativi ai servizi pubblici

E' riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

Gli indicatori e gli apparecchi verranno applicati a spese degli enti o amministrazioni interessati.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui sopra dovrà darne avviso al Sindaco o all'Amministrazione interessata, che dovranno prescrivere entro 30 giorni i provvedimenti del caso.

#### Art. 67 – Coperture

Per quanto concerne l'edilizia residenziale sono ammesse esclusivamente coperture a falde inclinate verso l'esterno.

Nel caso di strutture accessorie, di servizio o qualsivoglia ampliamenti, le coperture degli stessi dovranno attenersi quanto più possibile alle caratteristiche delle preesistenze per ottenere un aspetto uniforme e coerente dell'insieme.

Per le caratteristiche tecniche delle coperture va fatto sempre riferimento alla normativa del PRGC riferito alla zona omogenea di intervento.

Come da Codice Civile (art. 908) è fatto divieto di far cadere le acque piovane sul fondo del vicino, devono pertanto scolare sul proprio fondo. Se esistono colatoi pubblici è obbligatorio confluirvi le acque piovane mediante gronde o canali.

E' obbligatorio predisporre sempre adeguati sistemi paraneve affinché le falde degli edifici prospicienti gli spazi pubblici trattengano la neve a protezione del passante.

E' necessario predisporre adeguati sistemi di protezione per le cadute dall'alto sulle coperture nei casi e ai sensi della normativa regionale in materia.

#### 68 – Abbaini, camini, antenne e sovrastrutture varie

Eventuali elementi emergenti oltre le coperture dovranno essere eseguiti con materiali e tecniche di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. Dovranno essere trovate soluzioni coerenti e comuni alle altre parti dell'edificio.

Nella costruzione dei camini al servizio di focolari devono essere osservate le seguenti norme:

- i condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine, di facile pulitura e di sufficiente coibenza, munite alla base di bocchetta per la pulizia;

- quando ciò sia possibile, la bocca d'uscita dei fumi deve essere sopraelevata di almeno 1.00 m rispetto all'estradosso della copertura, e adeguatamente distante dalle aperture di locali abitati.

I pluviali, quando prospicienti aree pubbliche, debbono essere realizzati in acciaio o ghisa per un'altezza di almeno 2.00 m sul piano di calpestio.

#### Art. 69 – Indicazioni toponomastiche e numeri civici

Tutti gli edifici sono assoggettabili da parte del Comune a servitù per apposizione di indicazioni toponomastiche, numeri civici, ganci, sostegni ed altre apparecchiature.

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

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

#### Art. 70 – Servitù pubbliche particolari

Il Comune potrà applicare ai fabbricati, alle recinzioni e ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti o quanto previsto da leggi o regolamenti, ovvero corrisponda a esigenze di pubblica utilità, senza che gli interessati possano porre condizioni o richieste di rivalsa di alcun genere. I proprietari degli immobili interessati saranno avvisati preventivamente e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e arrecando il minor disturbo.

Eventuali danni inerenti o conseguenti allo svolgimento dell'applicazione dovranno essere risolti a cura del Comune.

### **TITOLO XIII – Vigilanza e sanzioni**

#### Art. 71 - Vigilanza e sanzioni

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. Il rispetto e l'applicazione del Regolamento Edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.

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 L.R. 4/2003 e dalla L.R. 19/2009, in misura determinata ai commi successivi, 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.

L'inosservanza delle disposizioni dettate dal presente Regolamento è punita con le seguenti sanzioni amministrative pecuniarie:

mancata presentazione della SCIA di agibilità nei termini previsti dalla legge	€ 77,00
SCIA di agibilità carente della documentazione prevista dalla legge	€ 150,00
omessa presentazione della SCIA di agibilità per gli interventi previsti dall'articolo 27, comma 2, lettera c) della L.R. 19/2009	€ 150,00
assenza o inadeguata segnalazione del cantiere	€ 200,00
omessa presentazione della SCIA di agibilità per gli interventi di nuova costruzione, ampliamenti, sopraelevazioni e ristrutturazioni totali o parziali	€ 464,00
interruzione per lunghi periodi dei lavori di cantiere senza che siano garantite le necessarie condizioni di decoro e sicurezza	da € 500,00 a € 3.000,000
interruzione per lunghi periodi dei lavori di cantiere senza che siano garantite le necessarie condizioni di decoro e sicurezza	da € 500,00 a € 3.000,000
mancata pulizia delle strade e delle parti di suolo pubblico a seguito di lavori edili	da € 500,00 a € 3.000,000
altre disposizioni contenute nel presente regolamento	da € 100,00 a € 300,00
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	da € 1.000,00 a € 3.000,00

Sono sempre fatti salvi eventuali adeguamenti e aggiornamenti della normativa.





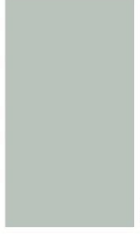
## TITOLO XIV – Colori degli edifici

### Art. 72 – Colori degli edifici – PIANO COLORE

Zone B0-B01-Ba- Ba1-Ba2-Ba3-Bb-Bc-Be	Materiali	Edifici soggetti a restauro conservativo – conservazione tipologica	prodotti a base di calce e terre naturali, eventualmente additivati con fissativo, o a base di silicati minerali o con intonaci colorati in pasta, in relazione alle tracce di coloriture reperibili sulle facciate e ai caratteri dell'edificio oggetto dell'intervento
		Altri edifici	prodotti di sintesi, lavabili o al quarzo; sempre vietati rivestimenti plastici e graffiati e comunque l'utilizzo di materiali a finitura non liscia
	Facciate	nella scelta delle tinte si deve fare riferimento alla Tabella dei colori riportata in allegato	
		è sempre ammesso l'utilizzo del bianco e delle tonalità più luminose (con maggiore presenza di bianco) dei colori della Tabella	
	Il progetto di coloritura delle facciate dovrà prevedere una tinteggiatura che si diversifichi da quelli degli edifici immediatamente attigui o, nel caso di edifici in cortina edilizia, dagli edifici posti in adiacenza.		
	Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici, le fasce, le zoccolature debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà. La colorazione dovrà avvenire nello stesso momento; è pertanto vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio.		
	La tinteggiatura dovrà essere realizzata su tutte le parti a vista comprese le parti laterali sormontanti i tetti degli edifici adiacenti e i serramenti: interventi parziali sono ammessi a condizione che gli altri elementi del prospetto siano comunque conformi alle indicazioni della Tabella.		
La colorazione policroma è obbligatoria per le facciate con presenza di elementi architettonici in rilievo (lesene, cornici, fasce, ecc.).			
Tutte le finiture superficiali ad intonaco, quando originali, compresi gli affreschi, le decorazioni, le lavorazioni a finta pietra vanno mantenute.			
Zone B0-B01-Ba3 edifici soggetti a conservazione tipologica	Serramenti – portoni e ante d'oscuro	nella scelta delle tinte si deve fare riferimento alla Tabella dei colori utilizzando i colori proposti in abbinamento alla tinta di facciata	
		colore di facciata	serramenti
		F1	S1-S2-S9-S10-S11
		F2	S1-S2-S3-S9-S10-S11
		F3	S1-S2-S9-S10-S11
		F4	S1-S2-S9-S11-S14
		F5	S1-S2-S9-S10-S11
		F6	S1-S2-S3-S9-S10-S11-S14
		F7	S1-S2-S4-S5-S9-S10-S13
		F8	S1-S2-S3-S4-S5-S7-S9-S13
		F9	S1-S2-S3-S4-S5-S9-S12
		F10	S1-S2-S3-S4-S5-S6-S9-S10-S13
		F11	S1-S2-S3-S9-S10-S11-S14
		F12	S1-S2-S9-S10-S11-S14
		F13	S1-S2-S4-S7-S10
		F14	S1-S2-S9-S10-S11-S14
		F15	S1-S2-S3-S4-S5-S6-S7-S9-S10-S11-S12-S13-S14
		F16	S1-S2-S3-S4-S5-S7-S8-S9-S10-S11-S12-S13-S14
		F17	S1-S2-S3-S4-S5-S6-S7-S8-S9-S10-S11-S12-S13-S14
F18	S1-S2-S3-S4-S5-S6-S7-S8-S9-S10-S11-S12-S13-S14		

## ALLEGATI

**TABELLA DEI COLORI**

 F1	 F3	 F5	 F7	 F9	 F11	 F13
 F2	 F4	 F6	 F8	 F10	 F12	 F14
 F15	 F16	 F19	 F20	 F23	 F24	
 F17	 F18	 F21	 F22	 F25	 F26	
 S1	 S2	 S3	 S4	 S5	 S6	 S7
 S8	 S9	 S10	 S11	 S12	 S13	 S14