



COMUNE DI UDINE

REGOLAMENTO EDILIZIO

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

- CON DELIBERA DEL C.C. N. 69 DEL 29.10.2012 IN VIGORE DAL 17.11.2012
- CON DELIBERA DEL C.C. N. 101 DEL 18.12.2017 IN VIGORE DAL 05.01.2018
- CON DELIBERA DEL C.C. N. 42 DEL 14.06.2021 IN VIGORE DAL 14.06.2021

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

14 giugno 2021

ASSESSORATO ALL'EDILIZIA: Alessandro Ciani

GRUPPO DI LAVORO

arch. Eddi Dalla Betta – Dirigente Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

dott. Giorgio Pilosio – già Dirigente Servizio Edilizia Privata

arch. Alessandro Bertoli – predisposizione variante R.E.

geom. Mario Valentino – Responsabile U.O. Tecnica Edilizia 1

dott. Stefano Tata – Responsabile U.O. Amministrativa Edilizia 2

geom. Luigi Girardi – Responsabile U.O. Tecnica Edilizia 3

ing. Annalisa Raza – Responsabile U.O. Tecnica Edilizia 4

INDICE

ART 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

CAPO I - I PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 2 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

A. Definizioni urbanistiche

ST = Superficie Territoriale

SF = Superficie Fondiaria

Sup. U1= Superficie per le opere di Urbanizzazione primaria

Sup. U2 = Superficie per le opere di Urbanizzazione secondaria

Parcheggi stanziali

Parcheggi di relazione

Parcheggi di interscambio

IUM = Indice di Utilizzazione Medio

SM = Superficie Minima di intervento

QT = Rapporto massimo di copertura territoriale

QF = Rapporto massimo di copertura fondiaria

IT = Indice di fabbricabilità territoriale

IF = Indice di fabbricabilità fondiario

UT = Indice di Utilizzazione Territoriale

UF = Indice di Utilizzazione Fondiaria

Area di pertinenza urbanistica

Scheda Norma

Progetto generale unitario

Progetto di utilizzazione

Permesso di costruire convenzionato

Sportello Unico dell'Edilizia Digitale (SUED)

B. Definizioni edilizie

Edificio

Unità immobiliare

Pertinenza edilizia

Bussola, veranda

Balcone, poggiolo, loggia, terrazza

Soppalco

Pergotende e pergole bioclimatiche

Gazebo

Manufatti in legno per ricovero attrezzi

Posto coperto per autoveicoli

Superfetazione

Quota zero

Parete

Fronte

Superficie utile (Su)

Superficie accessoria (Sa)

Superficie coperta (Sc)

Superficie di vendita
Superficie coperta commerciale complessiva
Superficie per parcheggi (Sp)
Volume utile (Vu)
Volume tecnico (Vt)
Altezza utile dell'unità immobiliare (Hu)
Altezza dell'edificio (H)
Sopraelevazione
Sagoma dell'edificio
Distanze
Abbattimento di barriere architettoniche
Adeguamento igienico - funzionale
Area funzionalmente contigua

C. Modalità di applicazione delle distanze

ART. 3 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

CAPO II - LA SPECIFICAZIONE E L'INTEGRAZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 4 - SPECIFICAZIONE E INTEGRAZIONE DEGLI INTERVENTI

Attività edilizia libera
Interventi di manutenzione ordinaria
Interventi di manutenzione straordinaria
Interventi di restauro e risanamento conservativo
Interventi di ristrutturazione edilizia
Frazionamento di unità immobiliari
Interventi di nuova costruzione
Interventi di ampliamento
Interventi di demolizione
Interventi di ristrutturazione urbanistica
Modifica di destinazione d'uso degli immobili

ART. 5 - INTERVENTI A CARATTERE STAGIONALE - STRUTTURE TEMPORANEE

ART. 6 - INTERVENTI URGENTI

CAPO III - GLI ELABORATI DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE - PDC E ALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ - SCIA

ART. 7 - ELABORATI TECNICI A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE - PDC E DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ - SCIA

ART. 7 BIS – ATTRIBUZIONI DEL DIRIGENTE (EX ART. 55)

CAPO IV - PRECISAZIONI SU PROCEDURE DI PDC-SCIA-CILA - CONDUZIONE DEI LAVORI - SUEDE

ART. 8 - DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 9 - ISTANZA DI PARERE PREVENTIVO
ART. 10 - SPORTELLO UNICO DIGITALE DELL' EDILIZIA
ART. 11 - PARERI DI ALTRI UFFICI COMUNALI O DI ALTRI ENTI
ART. 12 - RIPROPOSIZIONE DELLE DOMANDE ARCHIVIAE (ABROGATO - INSERITO IN ART. 16)
ART. 13 - ISTRUTTORIA DELLE PRATICHE EDILIZIE
ART. 14 - CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
ART. 14 BIS - DISCIPLINA DI SCIA E CILA
ART. 14 TER – RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
ART. 15 - CARATTERISTICHE DEL PROVVEDIMENTO DI DINIEGO
ART. 16 - ISTANZA DI RIESAME - RIPROPOSIZIONE DELLE DOMANDE ARCHIVIAE
ART. 17 - INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI
ART. 18 - TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
ART. 19 - VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO
ART. 20 - NORME RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE (ABROGATO)
ART. 20 BIS - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (INSERITO IN ART. 4)
ART. 21 - NORME RELATIVE AL CANTIERE
ART. 22 - PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI
ART. 23 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

CAPO V - LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ

ART. 24 - LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ
ART. 25 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI AGIBILITÀ (ABROGATO)
ART. 26 - PRECISAZIONI SULLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ

CAPO VI - I REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

ART. 27 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI
ART. 28 - REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI E VERIFICA DI IDONEITÀ ALLOGGIATIVA
ART. 29 - REQUISITI MINIMI DEI LOCALI DI CATEGORIA A2, S2 E S3
ART. 30 - REQUISITI MINIMI DEI LOCALI IN GENERE
ART. 31 - PIANI INTERRATI, PIANI SEMINTERRATI E SOTTOTETTI
ART. 31 BIS - SOPPALCHI
ART. 32 - POZZI DI LUCE E CAVEDI
ART. 32 BIS - LOCALI E IMPIANTI DESTINATI AD ALLEVAMENTI
ART. 32 TER - RICOVERI DI ANIMALI IN ZONA NON AGRICOLA
ART. 32 QUATER - OASI CANINE E FELINE
ART. 33 - STRADE, PASSI CARRAI E AUTORIMESSE
ART. 33 BIS - GIARDINI STORICI DI PREGIO E DISPOSIZIONI SU SISTEMAZIONI ESTERNE E VERDE
ART. 34 - PORTICI DI USO PUBBLICO
ART. 35 - ELEMENTI EDILIZI AGGETTANTI O INSISTENTI SU SUOLO PUBBLICO

- ART. 36 - RECINZIONI
- ART. 37 - REGOLAMENTO PER IL CONTROLLO ESTETICO DELLE FORME PUBBLICITARIE, DELLE TENDE E DELL'ARREDO URBANO
- ART. 38 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE
- ART. 39 - APPARECCHI DI CLIMATIZZAZIONE
- ART. 40 - VERANDE
- ART. 40 BIS - TERRAZZE A VASCA
- ART. 41 - CALDAIE MURALI
- ART. 42 - TUBAZIONI ESTERNE
- ART. 43 - DECORO E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI
- ART. 44 - AZIONI A TUTELA DEL DECORO DEGLI IMMOBILI
- ART. 44 BIS - VIGILANZA E SANZIONI (INSERITO IN ART. 63)
- ART. 45 - SICUREZZA E IGIENE NELLE COSTRUZIONI E NELLE AREE SCOPERTE
- ART. 45 BIS - ALLOGGI ANTIGIENICI
- ART. 46 - QUALITA' EDILIZIA, USO RAZIONALE DELLE RISORSE ENERGETICHE, IDRICHE E DEI MATERIALI
- ART. 46 BIS - REQUISITI ACUSTICI DEGLI EDIFICI - CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO
- ART. 46 TER - CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO
- ART. 46 QUATER - MISURE PER LA PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO DA GAS RADON
- ART. 46 QUINTES - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
- ART. 46 SEXIES - MISURE PER LE INFRASTRUTTURE DI RICARICA DEI VEICOLI
- ART. 46 SEPTIES - INFRASTRUTTURAZIONE DIGITALE DEGLI EDIFICI
- ART. 46 OCTIES - SPAZI PER BICICLETTE
- ART. 46 NONIES - DISPOSITIVI DI SICUREZZA PER LA PROTEZIONE DALLE CADUTE DALL'ALTO
- ART. 46 DECIES - SPAZI PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA

CAPO VII - ORGANI CONSULTIVI

- ART. 47 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
- ART. 48 - NOMINA, DECADENZA, INCOMPATIBILITA' DEI COMMISSARI
- ART. 49 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE
- ART. 50 - DELEGA DI FUNZIONI ALLA SOTTOCOMMISSIONE EDILIZIA
- ART. 51 - COMPOSIZIONE DELLA SOTTOCOMMISSIONE EDILIZIA
- ART. 52 - CONVOCAZIONE, NUMERO LEGALE, ASTENSIONE
- ART. 52 BIS - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO
- ART. 53 - CRITERI ARCHITETTONICI PER LE ZONE A E B0 E PER GLI EDIFICI E AMBITI URBANI TUTELATI
- Criteri architettonici per la zona A1
 - Criteri architettonici per la zona A3
 - Criteri architettonici per la zona B0
 - Criteri architettonici per gli edifici e ambiti urbani tutelati

ART. 54 - CONSULTA PER L'EDILIZIA E L'URBANISTICA (ABROGATO)

ART. 54 BIS - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (RINUMERATO ART. 52 BIS)

ART. 55 - ATTRIBUZIONI DEL DIRIGENTE (RINUMERATO ART. 7 BIS)

CAPO VIII - IL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE

URBANISTICA - VALUTAZIONE PREVENTIVA

ART. 56 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ART. 57 - VALUTAZIONE PREVENTIVA

CAPO IX - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

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

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

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

60.1 - Contenuti

60.2 - Contenuti della convenzione

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

ART. 62 - DOCUMENTAZIONE TECNICA E PROCEDURE

62.1 Documentazione tecnica per i Piani attuativi comunali (PAC)

62.2 Documentazione tecnica per i Progetti di utilizzazione

62.3 Documentazione tecnica per i Progetti generali unitari

62.4 Documentazione tecnica per i Permessi di costruire convenzionati

62.5 Documentazione tecnica ulteriore

CAPO X - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 63 - SANZIONI AMMINISTRATIVE

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

ART. 65 - AGGIORNAMENTO E RINVIO DINAMICO

ALLEGATI

Allegato n. 1 - Abaco degli elementi architettonici e criteri di intervento in zona A1 soggetta a interventi di restauro e risanamento conservativo

Allegato n. 2 - Abaco degli elementi architettonici e criteri di intervento in zona B0 dei nuclei storici minori e agglomerati di matrice rurale

Allegato n. 3 – Commento illustrato agli artt. 2 e 4 del Regolamento Edilizio

Allegato n. 4 – Regolamento Energetico.

ART 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il Regolamento Edilizio è articolato in dieci Capi e tre allegati che costituiscono parte integrante del regolamento:

- I. precisazioni sui parametri urbanistici ed edilizi;
- II. la specificazione e l'integrazione degli interventi di cui all'art. 4 della LR 19/2009;
- III. la documentazione e gli elaborati da allegare alle domande di permesso di costruire e alle segnalazioni certificate di inizio attività;
- IV. precisazioni sul permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la conduzione dei lavori;
- V. il procedimento della segnalazione certificata di agibilità;
- VI. i requisiti tecnici e qualitativi delle opere edilizie;
- VII. la composizione, il funzionamento e le competenze degli organi consultivi;
- VIII. il procedimento per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e di valutazione preventiva;
- IX. i riferimenti e le indicazioni per la formazione degli strumenti urbanistici attuativi;
- X. disposizioni finali.

ALLEGATI:

Allegato n. 1 - Abaco degli elementi architettonici e criteri di intervento in zona A1 soggetta a interventi di restauro e risanamento conservativo

Allegato n. 2 - Abaco degli elementi architettonici e criteri di intervento in zona B0 dei nuclei storici minori e agglomerati di matrice rurale

Allegato n. 3 - Commento illustrato agli artt. 2 e 4 del Regolamento Edilizio

Allegato n. 4 – Regolamento Energetico

Nel testo del regolamento sono stati utilizzati i seguenti acronimi per una facilitazione di lettura e consultazione:

- CILA: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (art. 16bis LR 19/2009)
- NdA: Norme tecniche di Attuazione del PRGC
- PAC: Piano Attuativo Comunale (LR 5/2007)
- PdC: Permesso di costruire (art. 19 LR 19/2009)
- PRGC: Piano Regolatore Generale Comunale (LR 5/2007)
- SCIA: Segnalazione certificata di inizio attività (art. 17-18 LR 19/2009)
- SUED: Sportello Unico digitale dell'Edilizia (art. 8 LR 19/2009)

CAPO I - I PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 2 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

A. Definizioni urbanistiche

ST = Superficie Territoriale

La Superficie Territoriale è la superficie dei comparti individuati dal PRGC con le Schede Norma contraddistinti da specifica simbologia grafica e normativa di attuazione (cfr Appendice 3 - *Quaderno delle Schede Norma del PRGC*).

Alla Superficie Territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale e/o l'indice di utilizzazione territoriale, per determinare il volume e/o la superficie utile realizzabile in sede di progettazione urbanistica dell'ambito interessato.

All'interno della superficie territoriale vanno ricavate:

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

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

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

SF = Superficie Fondiaria

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

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

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

La Superficie Fondiaria si esprime in metri quadrati.

Sup. U1 = Superficie per le opere di Urbanizzazione primaria

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale.

La Superficie per le opere di urbanizzazione primaria viene determinata dalle Norme di attuazione del PRGC e secondo quanto stabilito dal presente Regolamento, in sede di piano urbanistico attuativo o in sede di intervento edilizio diretto, se attuato mediante permesso di costruire convenzionato.

Dopo la realizzazione e il collaudo le opere di urbanizzazione primaria sono cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione o nel permesso di costruire.

Sup. U2 = Superficie per le opere di Urbanizzazione secondaria

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale.

Nei comparti soggetti a piano urbanistico attuativo il PRGC specifica le opere di urbanizzazione secondaria che devono essere localizzate nel comparto.

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

Parcheggi stanziali

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

Parcheggi di relazione

I parcheggi di relazione sono destinati a servizio sia dei singoli insediamenti, in funzione di fruitori e visitatori esterni, sia dell'aggregato urbano e dell'organizzazione della sua mobilità.

Essi rientrano fra le opere di urbanizzazione primaria ai sensi della legge urbanistica regionale.

Parcheggi di interscambio

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

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

IUM = Indice di Utilizzazione Medio

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

SM = Superficie Minima di intervento

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

QT = Rapporto massimo di copertura territoriale

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

QF = Rapporto massimo di copertura fondiaria

Il rapporto massimo di copertura fondiaria è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Il rapporto di copertura è fissato dalle Norme di attuazione del PRGC o del piano attuativo e viene espresso in percentuale o in decimali.

IT = Indice di fabbricabilità territoriale

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

Esso è fissato per ciascuna zona omogenea dalle norme di attuazione del PRGC e si esprime in metri cubi/ mq.

IF = Indice di fabbricabilità fondiario

L'indice di fabbricabilità fondiario si usa in caso di intervento edilizio diretto e rappresenta il volume utile massimo costruibile su una determinata superficie fondiaria.

Esso è fissato, per ciascuna zona omogenea edificabile mediante intervento edilizio diretto, dalle norme di attuazione del PRGC e si esprime in metri cubi/mq.

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

UT = Indice di Utilizzazione Territoriale

L'indice di utilizzazione territoriale si usa nei casi in cui il PRGC si attua mediante piani urbanistici attuativi e rappresenta la massima superficie utile realizzabile su una determinata superficie territoriale.

Esso è fissato, per ciascuna zona omogenea, dalle norme di attuazione del PRGC e si esprime in metri quadri/mq.

UF = Indice di Utilizzazione Fondiaria

L'indice di utilizzazione fondiaria si usa in caso di intervento edilizio diretto e rappresenta la massima superficie utile realizzabile su una determinata superficie fondiaria.

Esso è fissato, per ciascuna zona omogenea edificabile mediante intervento edilizio diretto, dalle norme di attuazione del PRGC e si esprime in metri quadri/mq.

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

Le opere rientranti nell'edilizia libera di cui alle lettere m) e n) dell'articolo 16 della LR 19/2009 non sono computati ai fini dei parametri urbanistici di superficie e volumetria.

Area di pertinenza urbanistica

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009 art. 33.

Scheda Norma

Il PRGC disciplina dettagliatamente il progetto di ambiti territoriali di particolare interesse mediante una Scheda Norma, costituita da un articolato normativo e da elaborati grafici. Le Schede Norma, raccolte nel Quaderno dell'Appendice n. 3 allegato alle Norme di Attuazione, regolamentano indici e parametri edilizi, precisando i casi in cui l'intervento edilizio è diretto, o convenzionato, o da attuare previa redazione di un Piano Attuativo.

Progetto generale unitario

Per la definizione si rinvia all'art. 61 del presente Regolamento.

Progetto di utilizzazione

Per la definizione si rinvia all'art. 61 del presente Regolamento.

Permesso di costruire convenzionato

Per la definizione si rinvia all'art. 61 del presente Regolamento.

Sportello Unico dell'Edilizia Digitale (SUED)

Per la definizione si rinvia all'art. 10 del presente Regolamento.

B. Definizioni edilizie

Edificio

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009.

Si definisce patrimonio edilizio esistente: ogni costruzione seppure non abitata o abitabile che sia stata ultimata al **rustico**, ovvero una costruzione completa in tutti i suoi **elementi costitutivi** (fondazioni, intelaiatura strutturale, pareti perimetrali, solai interpiano, solaio di copertura, elementi di collegamento tra piani) che ne configurano la fondamentale volumetria.

Non sono soggette ai parametri le strutture continue orizzontali o inclinate, vincolate su un lato oppure su due lati contigui, qualora aggettino per meno di 2,0 m. Non sono soggette ai parametri di distanza le strutture continue inclinate con pendenza inferiore al 100%.

Gli interventi di attività edilizia libera di cui all'art. 16, comma 1 lettere m) e n) della LR 19/2009 non sono soggetti alla disciplina urbanistico-edilizia su parametri edilizi e urbanistici, ma solo a verifica delle distanze prescritte dal Codice Civile, qualora sia rispettato il dispositivo dell'art. 3 comma 2ter della LR 19/2009.

I medesimi interventi, insistenti sullo stesso lotto dell'immobile principale di cui costituiscono pertinenza, non sono soggetti a verifica di distanza fra fabbricati né fra pareti finestrate.

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

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

Unità immobiliare

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009.

Pertinenza edilizia

La pertinenza è un manufatto esterno all'immobile principale di cui è posto al servizio.

Pur avendo una propria individualità e autonomia, non può essere oggettivamente utilizzabile in altro modo se non strumentalmente rispetto all'immobile principale per renderne più agevole e funzionale l'uso anche per scopi ornamentali.

Sono tali le opere che hanno la sola funzione di accrescere il valore e l'utilità dell'immobile principale non essendo suscettibili di produrre un proprio reddito.

Bussola, veranda

Si definisce:

- **bussola**: la chiusura vetrata e apribile apposta a protezione di ingressi, di spazi profondi non più di m 2,0 aperti su non meno di due lati contigui;

- **veranda**: spazio di loggiato, balcone o poggiolo, terrazza o portico, chiuso su uno o più lati da superfici vetrate parzialmente o totalmente apribili.

Balcone, poggiolo, loggia, terrazza

Si definisce:

- **balcone o poggiolo**: l'elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni;

- **loggia**: uno spazio praticabile esterno che si determina ai piani rialzati o superiori per arretramento di uno o più locali o parte di essi rispetto al fronte del fabbricato, chiuso su tre lati e coperto, e direttamente accessibile da uno o più locali interni;

- **terrazza**: uno spazio praticabile e scoperto, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni;

- **terrazza a vasca**: terrazza incassata in una copertura, di solito al servizio di un sottotetto abitabile;

- **portico**: elemento edilizio coperto posto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne, pilastri o setti murari, aperto verso i fronti esterni dell'edificio su uno o più lati.

Soppalco

Si definisce soppalco una partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Pergotende e pergole bioclimatiche

Si definisce pergotenda e pergola bioclimatica l'elemento di arredo esterno fisso finalizzato all'ombreggiamento e avente un utilizzo temporaneo e non fruibile costantemente nel corso dell'anno, costituito da una struttura leggera, destinata a sostenere tende retrattili o lamelle orientabili, non dotata di strutture di fondazione.

Le pergotende e pergole bioclimatiche non sono soggette a titolo abilitativo, indipendentemente dalla presenza di un fissaggio al suolo o ai muri, e devono rispettare le distanze minime prescritte dal Codice Civile.

La pergola bioclimatica può presentare tamponamenti laterali di natura stagionale e comunque mobili, in vetro o altri materiali trasparenti; non deve essere dotata di alcun tipo di impianto fisso di climatizzazione.

Le pergotende e pergole bioclimatiche di attività di somministrazione di alimenti e bevande, poste su spazio pubblico o su suolo privato di uso pubblico, assumono la denominazione di dehors e sono soggette al regolamento comunale per l'arredo urbano.

Al fine di un migliore inserimento nell'ambito del Centro città le pergotende e pergole bioclimatiche devono avere una composizione in termini di colori e materiali come quelli disciplinati dall'art. 4 del regolamento comunale per l'arredo urbano.

Le pergotende e pergole bioclimatiche non possono avere un'altezza superiore a 3,0 m, non possono eccedere il 20% della superficie utile dell'unità immobiliare esistente, non possono occupare più del 20% della superficie scoperta di pertinenza dell'unità immobiliare; tale ultima limitazione non sussiste per pergotende e pergole bioclimatiche realizzate su terrazze.

Gazebo

Si intende la pertinenza dell'edificio principale costituita da un manufatto a struttura verticale astiforme in metallo o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro, completamente aperta su tutti i lati.

Tali manufatti, se ancorati al suolo o ai muri, sono assimilabili a quelli previsti all'articolo 16, comma 1, lettera n) della LR 19/2009 e devono rispettarne i limiti dimensionali; in tal caso devono rispettare le disposizioni in merito a distanze del Codice Civile; se rispettano le condizioni di cui al comma 2 ter dell'art. 3 della LR non vengono considerati ai fini delle distanze tra edifici.

Manufatti in legno per ricovero attrezzi

Si intendono le pertinenze dell'edificio principale costituite da manufatti in legno anche prefabbricati, appoggiati al suolo direttamente, destinati a ripostiglio e ricovero attrezzi da giardino.

Tali manufatti sono assimilabili a quelli previsti all'articolo 16, comma 1, lettera m) e n) della LR 19/2009 e devono rispettarne i limiti dimensionali.

Ferme restando le disposizioni in merito a distanze del Codice Civile, tali manufatti se rispettano le condizioni di cui al comma 2 ter dell'art. 3 della LR 19/2009 non vengono considerati ai fini delle distanze tra edifici.

Posto coperto per autoveicoli

Si intende una tettoia di pertinenza dell'edificio principale destinata alla protezione degli autoveicoli, costituita da una struttura portante in legno o metallo e dotata di struttura di copertura continua piana leggera, priva di tamponamenti dei lati verticali ad eccezione di eventuali supporti per la vegetazione rampicante.

Tali manufatti sono assimilabili a quelli previsti all'articolo 16 comma 1) lettera n), della LR 19/2009 e devono rispettarne i limiti dimensionali.

Ferme restando le disposizioni in merito a distanze del Codice Civile, tali manufatti se rispettano le condizioni di cui al comma 2 ter dell'art. 3 della LR 19/2009 non vengono considerati ai fini delle distanze tra edifici.

Superfetazione

Corpo di fabbrica, anche monolocale, aggiunto in epoca successiva alla costruzione dell'organismo edilizio principale, al di fuori di un progetto organico o in assenza di una specifica normativa urbanistica ed edilizia e tale da non avere con l'edificio originario solidarietà distributiva, strutturale e architettonica.

In particolare si definisce "degradante" la superfetazione che non presenta alcuna compatibilità morfologica e architettonica con l'edificio principale o che è costruita con materiali impropri.

Quota zero

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

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

Parete

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009.

Fronte

Si definisce fronte la parete esterna di un edificio.

Si definisce fronte direttamente prospiciente uno spazio pubblico la parete esterna, o parte di essa, antistante un qualunque spazio pubblico che sia direttamente da esso visibile senza impedimenti.

Non costituiscono fronti direttamente prospicienti uno spazio pubblico le pareti esterne laterali degli edifici e quelli, o parte di essi, in cui rispetto allo spazio pubblico si frapponga una recintazione, comunque costituita, un elemento murario o una barriera arborea costituita da essenze di alto fusto, purchè gli elementi di fraposizione siano realmente atti a realizzare una adeguata mimesi.

Non sono ritenuti direttamente prospicienti i fronti distanti più di 20 metri dal confine delimitante lo spazio pubblico.

Non costituisce aumento del fronte dell'edificio, né sopraelevazione o ampliamento, la realizzazione di:

- cordoli sommitali, aventi semplicemente funzioni strutturali o di miglioramento antisismico, sempre che non eccedano la misura massima di 35 cm in altezza e resti immutato il numero dei piani dell'edificio;
- abbaini isolati sulle falde delle coperture, purchè di larghezza non superiore a 2,0 m;
- volumi di fine corsa esterni per ascensori, montacarichi e per le scale di servizio di accesso a tali volumi tecnici e alla copertura;
- terrazze a vasca.

Superficie utile (Su)

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009.

Superficie accessoria (Sa)

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009.

Superficie coperta (Sc)

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009.

Superficie di vendita

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale sul commercio.

Superficie coperta commerciale complessiva

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale sul commercio.

Superficie per parcheggi (Sp)

Si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009.

Volume utile (Vu)

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009.

Volume tecnico (Vt)

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009.

Altezza utile dell'unità immobiliare (Hu)

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009.

Altezza dell'edificio (H)

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009.

Ai fini della determinazione dell'altezza dell'edificio la sistemazione del terreno non può differire dalla quota naturale preesistente per più di 25 cm in altezza in caso di superficie orizzontale e per più di 30° di inclinazione in caso di terreno sistemato inclinato.

Sopraelevazione

La sopraelevazione di un edificio è considerata come nuova costruzione ai fini dell'applicazione delle normative in materia di distanze tra le costruzioni, senza che possa essere invocato il principio della prevenzione.

Fatto salvo quanto previsto nella definizione di fronte a riguardo di cordoli sommitali, abbaini, volumi fine corsa ascensori e scale di servizio, terrazze a vasca, si intende come sopraelevazione l'aumento dell'altezza del fabbricato comunque realizzato.

Sagoma dell'edificio

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009.

Distanze

Per la definizione di **distanza dai confini** si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009.

Si definisce distanza la lunghezza minima frapposta tra ogni elemento sopra quota zero, costituente superficie coperta, e rispettivamente:

Ds (distanza dalla strada) – distanza rispetto al ciglio stradale esistente, ovvero il limite della zona destinata alla viabilità nel caso in cui la strada non sia stata ancora realizzata;

Dc - (distanza dai confini) – distanza minima in proiezione orizzontale dai confini fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio;

De - (distanza tra edifici) – distanza rispetto ai fronti di altri edifici, esistenti o di progetto;

Dz - (distanza di zona) – distanza rispetto ai confini di zona, ovvero dalla linea di separazione con altra zona omogenea.

Abbattimento di barriere architettoniche

Per la definizione si rinvia alla normativa di settore nazionale e regionale.

Adeguamento igienico - funzionale

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale.

Area funzionalmente contigua

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009.

C. Modalità di applicazione delle distanze

Le distanze si misurano dai fronti dell'edificio e da ogni elemento sopra quota zero costituente superficie coperta, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 3 comma 2 ter della LR 19/2009.

La misura della distanza tra edifici si effettua in modo lineare (e non radiale).

La distanza fra pareti finestrate non si applica fra le fronti prospicienti dello stesso edificio qualora l'edificio sia composto da una unica unità immobiliare. In caso di interventi finalizzati alla divisione in più unità immobiliari deve essere verificato il rispetto della prescritta distanza fra pareti finestrate.

Le distanze non si applicano ai volumi aggettanti qualora non sporgano più di m 2,0 dal fronte dell'edificio e non interessino più del 20% della superficie di esso.

Nel caso in cui la viabilità esistente abbia previsioni di allargamento espresse con fascia di vincolo lenticolare, la distanza dalla strada è misurata dal limite di vincolo.

Ai fini dell'applicazione della distanza dalla strada i limiti stradali di progetto individuati nella cartografia di PRGC devono essere assunti come ciglio stradale di riferimento; nel caso i limiti ricadano all'interno della viabilità esistente il riferimento è dato dal ciglio esistente della strada.

Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine o al fabbricato antistante o al ciglio stradale o al confine di zona, va considerata la distanza dal punto del fronte più vicino a dette entità.

Salvo diverse prescrizioni legislative o del PRGC, è comunque sempre possibile la costruzione a confine di proprietà, secondo le seguenti forme:

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

ART. 3 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

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

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

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

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano nei piani attuativi di iniziativa pubblica e privata.

Ai fini della determinazione della superficie da destinare ad attrezzature pubbliche nell'ambito dei piani attuativi si assume che a ogni abitante insediato o da insediare corrisponda una superficie utile netta (SU), con destinazione residenziale, di mq 40,00 (indice I.U.M. = 40).

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

La pertinenza urbanistica degli edifici, costruiti antecedentemente all'adozione del nuovo PRGC, va riferita alla situazione catastale al 25 luglio 2011, data di adozione del nuovo strumento urbanistico generale.

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

CAPO II - LA SPECIFICAZIONE E L'INTEGRAZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 4 - SPECIFICAZIONE E INTEGRAZIONE DEGLI INTERVENTI

Attività edilizia libera

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale.

Per tale insieme di opere di tipo manutentivo e di nuova realizzazione il presente Regolamento definisce esclusioni, prescrizioni e modalità di esecuzione nel rispetto della normativa regionale (ad esempio su: pannelli solari, requisiti minimi degli alloggi; recinzioni; apparecchi di climatizzazione; verande; caldaie murali; ...).

La legittimità e regolarità delle opere in attività edilizia libera è vincolata al rispetto di quanto prescritto dal presente Regolamento e dagli strumenti urbanistici vigenti (PRGC e piani attuativi).

Ai sensi dell'articolo 16, terzo comma, della LR 19/2009, al fine di tutelare gli ambiti di maggiore valenza storica, ambientale e paesaggistica:

- su edifici e pertinenze di **zona A** e su **edifici e ambiti urbani tutelati**, di cui all'art. da 30 a 35 delle NdA di PRGC, non sono ammessi interventi di cui alle lettere m) e n) dell'art. 16 comma 1 LR 19/2009;

- in **zona B0** non sono ammessi gli interventi di cui alla lettera m) dell'art. 16 comma 1 LR 19/2009.

In **zona A, B0** e su **edifici e ambiti urbani tutelati** (artt. 30-35 delle NdA di PRGC) i pannelli solari devono essere integrati nella copertura; la posa dei pannelli non è consentita su falde di tetti visibili o prospettanti spazi pubblici o da punti emergenti panoramici (Castello di Udine); l'estensione dei pannelli non può risultare preponderante rispetto alla superficie della falda.

In **zona A1, B0** e su **edifici e ambiti urbani tutelati** (artt. 30-35 delle NdA del PRGC) l'intervento manutentivo e di attività edilizia libera su elementi edilizi originali di pregio deve essere finalizzato alla conservazione; l'intervento su elementi incoerenti deve puntare alla modifica o eliminazione, nel rispetto dei criteri dell'art. 53 del presente regolamento.

Nei limiti quantitativi dell'articolo 16 della LR 19/2009 in **zona E5, E6, E7** possono essere realizzati **manufatti in legno per ricovero attrezzi** purché interamente collocati entro il raggio di 20 m dal fabbricato principale residenziale su terreno di proprietà. In tale caso è prescritta la contestuale piantumazione di siepi arbustive autoctone verso i fronti prospicienti l'area agricola.

Interventi di manutenzione ordinaria

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009.

Interventi di manutenzione straordinaria

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009.

Interventi di restauro e risanamento conservativo

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009.

Ai sensi della LR 19/2009, art. 4 comma 2 lettera c), gli interventi di conservazione tipologica rientrano nella presente categoria.

Interventi di ristrutturazione edilizia

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia attuati con demolizione e ricostruzione deve essere reperita una quota di parcheggi pari a 1 mq ogni 20 mc di volumetria interessata all'intervento, calcolata vuoto per pieno.

La superficie a uso parcheggi anzidetta può essere assicurata anche mediante la realizzazione di autorimesse interrate e, eventualmente, può essere reperita in localizzazioni esterne all'area di pertinenza dell'immobile oggetto di intervento, purché comunque situate in prossimità al medesimo e comunque entro un raggio di 500 metri e allo stesso asservita.

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

Frazionamento di unità immobiliari

Nel caso in cui l'intervento edilizio comporti un aumento del numero delle unità immobiliari residenziali deve essere assicurata a ogni unità immobiliare eccedente quelle preesistenti la disponibilità di almeno un posto auto reperito in localizzazioni anche esterne all'area di pertinenza dell'immobile oggetto di intervento, purché comunque situato in prossimità al medesimo e comunque entro un raggio di 500 m e allo stesso asservito.

Tale posto auto può essere reperito mediante l'acquisizione del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

Sono esclusi da tale obbligo gli interventi sugli immobili in zona A e su edifici e ambiti urbani tutelati (artt. 30-35 delle NdA del PRGC) ricadenti all'interno dell'ambito del Centro Città.

Interventi di nuova costruzione

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009.

Interventi di ampliamento

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale, LR 19/2009.

Oltre a quanto previsto dalla normativa è considerato ampliamento di costruzioni esistenti anche la realizzazione di porticati e di tettoie aperti su tutti i lati, anche se posti a copertura parziale o totale di terrazze, coperture piane o lastrici solari.

Interventi di demolizione

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

Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte delle NdA del PRGC o di specifica legislazione.

Gli interventi di demolizione sono soggetti a CILA ad eccezione degli interventi di demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi, che costituiscono attività edilizia libera ai sensi dell'art. 16 della LR 19/2009.

Interventi di ristrutturazione urbanistica

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale.

Modifica di destinazione d'uso degli immobili

Per la definizione si rinvia alla normativa regionale.

ART. 5 - INTERVENTI A CARATTERE STAGIONALE - STRUTTURE TEMPORANEE

Possono essere autorizzati una volta all'anno interventi difformi dalle previsioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati, qualora siano destinati al soddisfacimento di comprovate esigenze stagionali.

L'autorizzazione determina il periodo di validità nel massimo di sei mesi non prorogabili nell'arco dell'anno solare.

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

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce le altre autorizzazioni previste dalla legge.

Autorizzazione temporanea per interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali

Gli interventi sono disciplinati dall'art. 20 della LR 19/2009.

Il rilascio dell'autorizzazione temporanea per interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici è soggetto alla presentazione di una garanzia fidejussoria pari al costo calcolato per la rimozione e il ripristino dello stato dei luoghi, maggiorato del 20%. La polizza viene svincolata dopo l'accertamento dell'avvenuto ripristino dello stato dei luoghi.

Nei casi di comprovate esigenze di proroga, la richiesta deve essere presentata prima della scadenza dell'autorizzazione in precario o della proroga, pena inammissibilità della richiesta stessa.

L'autorizzazione in precario o la sua proroga decadono di diritto in caso di omesso ritiro decorsi 90 giorni dalla ricezione dell'avviso di ritiro dell'autorizzazione o della proroga.

Non possono essere oggetto di autorizzazione stagionale o temporanea gli interventi in zona agricola che vadano ad asportare il terreno vegetale, ad alterare la composizione o provocarne anche una parziale alterazione delle funzioni ecologiche e pregiudizio della funzione agricola stabilita dal PRGC. Le istanze che interessino le zone agricole devono essere corredate dall'asseverazione di un agronomo che attesti che l'intervento non altera la composizione del terreno e le funzioni ecologiche e che, a scadenza del periodo di autorizzazione, il terreno potrà essere utilizzato per le funzioni agricole.

ART. 6 - INTERVENTI URGENTI

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

Al proprietario viene ingiunto di eseguire interventi finalizzati a eliminare lo stato di pericolo, stabilendo un termine entro il quale ultimare la messa in sicurezza e richiedendo, nei casi di particolare rilevanza, una relazione illustrativa delle opere da eseguire e dei tempi di attuazione (cronoprogramma).

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

In tal caso il titolo abilitativo è sostituito dalla ordinanza sindacale contingibile e urgente.

Nel caso di comunicazione del proprietario o del conduttore che dichiara la sussistenza di uno stato di pericolo, i lavori possono essere iniziati senza preventivo titolo edilizio sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore.

In quest'ultimo caso è fatto obbligo di dare immediata comunicazione dei lavori e di presentare PdC-SCIA-CILA, entro 15 giorni dalla comunicazione, allegando tutta la documentazione prescritta in relazione alla natura degli interventi.

La violazione del precedente comma comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prescritta all'art. 63.

Gli interventi eseguiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alla verifica di conformità edilizia e urbanistica. In assenza di elementi ostativi, l'Amministrazione comunale rilascia il PdC o conferma l'efficacia della SCIA-CILA.

CAPO III - GLI ELABORATI DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE - PDC E ALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ - SCIA

ART. 7 - ELABORATI TECNICI A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE - PDC E DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ - SCIA

Gli elaborati tecnici devono riportare in ciascuna tavola un'intestazione contenente l'oggetto della domanda, la firma del richiedente, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti.

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

In particolare:

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

2) La planimetria di rilievo dello stato di fatto, in scala 1:200 oppure in scala 1:500, deve essere estesa a tutto il lotto di intervento e ai terreni a esso circostanti, per una profondità di almeno m 20 dai confini. Nel caso di intervento in zona agricola, su lotto molto vasto, è sufficiente rappresentare la fascia di terreno inclusa in un raggio di m 100 dall'opera progettata.

Lo stato di fatto deve indicare: orientamento; toponomastica; quote planimetriche del terreno (idonee alla definizione geometrica del lotto) e dei manufatti esistenti, confini, ivi comprese le opere di urbanizzazione; le quote altimetriche; la quota media del lotto di pertinenza assunta quale quota zero dell'intervento riferite a un caposaldo fisso permanente; la viabilità e le infrastrutture di trasporto (con la relativa caratterizzazione tecnica). Il caposaldo fisso deve essere individuato sulla strada pubblica più prossima in corrispondenza del lotto o del suo accesso.

Con apposita grafia vanno rappresentate le distanze che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, oleodotti, fognature, pozzi, acquedotti, drenaggi, ecc.

3) La documentazione fotografica dello stato di fatto, deve essere prodotta in stampa di formato minimo cm13x18; per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente vanno documentati fotograficamente i particolari costruttivi e decorativi, i prospetti e gli interni.

Le foto devono contenere elementi per la valutazione delle esatte dimensioni (stadia) e devono documentare adeguatamente le caratteristiche dell'edificio nel suo complesso e l'intorno in cui va a inserirsi l'intervento (edifici contigui compresi).

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

Per gli edifici costruiti in epoca anteriore al 17 agosto 1942 è necessaria anche una relazione sommaria dalla quale risultino: l'epoca di costruzione e quella delle principali modificazioni, la tipologia edilizia, le caratteristiche costruttive, i materiali impiegati, lo stato di conservazione.

Per gli edifici costruiti dopo il 17 agosto 1942, qualora edificati all'interno dei centri abitati o delle aree di espansione definite dal PRGC, devono essere citati gli atti abilitativi dell'intervento e deve essere dichiarata da parte del professionista incaricato la corrispondenza dello stato di fatto ai progetti approvati qualora reperibili.

Per gli edifici esistenti costruiti dal 01.09.1967 va fatta una relazione che definisca la cronistoria dei titoli edilizi che hanno legittimato lo stato di fatto. La relazione va associata a una rappresentazione grafica che associ ai titoli edilizi le parti dell'edificio costruito.

In caso di procedura di sanatoria va fatta una relazione dettagliata che definisca lo stato giuridico normativo dell'ammissibilità dell'intervento all'epoca in cui è avvenuto l'abuso. La stessa va accompagnata con un rilievo dello stato di fatto e elaborati comparativi di piante prospetti e sezioni, dettagliati in modo tale da poter inquadrare se l'intervento è ricompreso tra i casi di variazioni essenziali o di totale o parziale difformità.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere elaborate tavole comparative tra stato di fatto e di progetto relativamente a piante, prospetti e sezioni con evidenziate con il colore giallo le parti da demolire e in colore rosso le parti da costruire.

5) La planimetria generale di progetto, redatta in scala 1:200, deve essere orientata ed estesa a tutto il lotto di intervento e contenere l'inserimento dell'opera progettata e la rappresentazione di tutti gli elementi atti a caratterizzarla.

Per gli spazi scoperti del lotto devono essere indicati: le quote di calpestio (misurate rispetto alla quota zero di cui al precedente punto 2); l'utilizzo; gli elementi di arredo; le pavimentazioni; le recinzioni e i muri di sostegno; i percorsi e gli accessi carrai e pedonali (per questi ultimi andrà indicata l'eventuale adozione di percorsi tattilopiantari); nonché la progettazione del verde, con indicazione del verde estensivo e delle essenze di nuova piantumazione.

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

7) Le piante di progetto devono essere in scala 1:100, orientate e devono rappresentare ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto e la copertura.

Le piante devono essere quotate e indicare la dimensione complessiva dell'opera, la destinazione d'uso delle unità immobiliari e l'utilizzo dei locali, le relative misure di superficie netta, la dimensione delle aperture, il rapporto tra superficie finestrata e superficie del pavimento di ciascun locale, le scale, i vani ascensore, gli arredi fissi, l'ingombro degli apparecchi igienico-sanitari, le canne fumarie (specificandone il tipo), le condotte di ventilazione e di scarico, lo spessore delle pareti, la dimensione e il materiale delle strutture portanti, i riferimenti alle sezioni richieste al successivo punto 8) gli spazi per la sistemazione dei contenitori che consentano la raccolta differenziata dei rifiuti e ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto. Nella pianta della copertura devono essere indicati i materiali, le pendenze, le gronde, i camini, i lucernai, i volumi tecnici.

Nel caso di edifici contigui progettati in aderenza ad altri preesistenti e con essi comunicanti vanno rappresentati nelle piante anche i vani contigui degli edifici comunicanti, con la relativa destinazione d'uso.

8) Le sezioni devono essere almeno due, nelle due direzioni principali dell'edificio, di cui una in corrispondenza delle scale, in scala 1:100; inoltre debbono essere aggiunte tutte le altre sezioni necessarie per la comprensione del progetto, in relazione alle caratteristiche intrinseche dello stesso.

Nelle sezioni vanno indicati: le altezze nette dei piani, lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture, l'altezza delle parti al di sopra della linea di gronda, l'ingombro dei volumi tecnici e degli elementi aggettanti, le altezze delle fronti.

Le sezioni devono riguardare anche i vani degli edifici esistenti in aderenza all'edificio in progetto e con esso comunicanti.

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

Vanno rappresentati schematicamente anche i prospetti degli edifici in aderenza e di quelli esistenti a distanza inferiore all'altezza del fabbricato progettato.

Nel caso di interventi ricadenti nella zona omogenea A e B0 di PRGC è richiesta la rappresentazione completa dei prospetti di detti edifici per una estensione riferita alle unità edilizie direttamente adiacenti per uno sviluppo, da una parte e dall'altra, pari almeno alla larghezza del fronte oggetto di intervento.

I prospetti devono indicare aperture e relativi infissi, rivestimenti pluviali in vista, balaustre, coperture, sporti di linda, cornicioni ecc. specificandone i materiali e il colore.

10) I dettagli, in scala 1:50 o 1:20 devono rappresentare i principali particolari costruttivi o decorativi del fabbricato.

Dovranno obbligatoriamente essere proposte le campionature dei tinteggi esterni e specificate tinte, tipologie e materiali degli elementi di finitura quali serramenti, inferriate, cancellate, ante d'oscuro, canne fumarie e torrette da camino, grondaie, pluviali e ogni altro elemento decorativo esterno.

Ove la SCIA riguardi le recinzioni, muri di cinta, cancellate ricadenti in zona A o B0, le medesime devono essere messe in relazione con strade, fossi, manufatti di urbanizzazioni primarie, e ogni altro significativo elemento edilizio al contorno.

11) La relazione deve illustrare la motivazione delle scelte progettuali, le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazioni d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali e orizzontali, coperture, ecc.) quelle degli impianti tecnologici (idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, di ascensore, ecc.).

12) La relazione deve contenere i seguenti dati:

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

La relazione deve inoltre contenere i computi relativi a:

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

c) il calcolo dei rapporti aeroilluminanti per ogni locale.

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

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

15) Gli elaborati relativi alla normativa su accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, oltre a quanto già previsto dalla norma di settore, devono evidenziare:

- le dimensioni e la pendenza delle rampe inclinate;
- la larghezza della scala, con evidenziato il corrimano;
- la dimensione dei gradini e il rapporto tra alzata e pedata;
- le eventuali demolizioni e nuove costruzioni previste in adattabilità evidenziate con diversa simbologia ovvero colore giallo/rosso, ivi comprese quelle del bagno (rappresentato in scala 1/50);
- gli spazi di manovra antistanti e retrostanti la porta e gli ascensori;
- i percorsi comuni;
- i percorsi tattilopiantari.

Gli elaborati grafici vanno impaginati e presentati in formato grafico A1 o A2 al fine di agevolarne la lettura e l'istruttoria. Non possono essere presentati in formati inferiori. Formati maggiori massimo A0 sono ammessi solo in casi particolari relativamente a complessi edilizi di notevoli dimensioni, e limitatamente alle tavole di inquadratura d'insieme o nel caso che la singola pianta, prospetto o sezione non possa essere ricompresi nei formati inferiori.

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

Fermo restando quanto stabilito ai commi precedenti, gli elaborati tecnici possono essere presentati anche su supporto informatico in formato pdf.

ART. 7 BIS – ATTRIBUZIONI DEL DIRIGENTE (EX ART. 55)

Con determinazione dirigenziale si stabilisce:

1) l'elenco della documentazione tecnico amministrativa da allegare, in base alla normativa vigente e alla modulistica regionale in materia edilizia, alle domande di permesso di costruire, SCIA, CILA, segnalazioni certificate di agibilità nonché per ogni altro procedimento connesso;

2) la specificazione della documentazione tecnica amministrativa di cui al punto precedente, da allegare alle domande di permesso di costruire, SCIA, CILA, in rapporto alla tipologia di intervento;

3) la specificazione, per ogni tipo di documento, del termine di cui all'art. 8 entro il quale la documentazione integrativa deve essere presentata;

4) la modulistica da adottarsi in ulteriori procedimenti non regolamentati.

CAPO IV - PRECISAZIONI SU PROCEDURE DI PDC-SCIA-CILA - CONDUZIONE DEI LAVORI - SUED

ART. 8 - DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

La domanda, da presentarsi attraverso il SUED o SUAP, deve contenere l'oggetto, i dati anagrafici, il codice fiscale o la partita I.V.A., la firma del richiedente e del progettista/i con il numero di iscrizione all'albo professionale, indirizzo e numero di telefono, indirizzo di posta elettronica standard e certificata (PEC) nonché, in allegato, i prescritti elaborati tecnici con le dichiarazioni e/o asseverazioni previste dalla legge.

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

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

Contestualmente richiede, se necessari, i pareri interni all'ente e - ove previsto - il parere dell'Azienda Sanitaria e di altri enti, autorità, gestori o altro soggetto titolato al rilascio di autorizzazioni, pareri, nulla osta.

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

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

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

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

ART. 9 - ISTANZA DI PARERE PREVENTIVO

È possibile richiedere pareri preventivi ai fini della stesura di progetti edilizi.

Il parere preventivo deve essere richiesto dai soggetti legittimati a richiedere il titolo abilitativo edilizio o da altro soggetto da questi autorizzato.

Nel caso in cui la richiesta di parere attenga a elementi di competenza della Commissione edilizia l'ufficio ne acquisisce il parere e lo comunica all'interessato.

Il parere viene rilasciato entro 45 giorni dalla presentazione della richiesta ovvero dalla presentazione di integrazioni qualora richieste.

Il parere preventivo non costituisce titolo abilitativo edilizio.

Per la realizzazione dell'intervento deve essere prodotta apposita istanza, completa della documentazione di cui al presente Regolamento

ART. 10 - SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA DIGITALE

Lo sportello SUED cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di altro titolo.

Lo sportello è l'unico punto di accesso territoriale consentito ed è il riferimento per i professionisti e privati cittadini: riceve e gestisce infatti tutte le domande, dichiarazioni, segnalazioni o comunicazioni inerenti a Comunicazioni di attività edilizia libera asseverata, Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, Permessi di Costruire e ogni altro atto di assenso in materia di attività edilizia, a esclusione di quelle riferite alle attività produttive che sono presentate attraverso il SUAP.

Con l'attivazione dello sportello le pratiche dovranno essere presentate attraverso il portale.

La Giunta può deliberare, per un periodo transitorio non superiore a 6 mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, l'obbligo di presentazione di una copia cartacea dei soli elaborati grafici per uso istruttorio degli interventi soggetti a Permesso di costruire e SCIA in alternativa al Permesso di costruire.

Le pratiche presentate con modalità diversa saranno considerate improcedibili e dovranno essere presentate tramite portale. In tal caso andrà nuovamente corrisposta l'imposta di bollo. Si segnala che le pratiche edilizie e paesaggistiche già iniziate (presentate anteriormente all'attivazione dello sportello) e in corso di validità proseguono in modalità cartacea, anche per le successive fasi (ad esempio: Varianti, Integrazioni, Fine lavori, Agibilità, Volture, Proroghe ecc..).

La data di avvio del SUED sarà definita con deliberazione di Giunta Comunale.

ART. 11 - PARERI DI ALTRI UFFICI COMUNALI O DI ALTRI ENTI

L'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altro atto di assenso di natura interna o esterna all'ente spetta al responsabile del procedimento, anche mediante indizione di conferenza di servizi.

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

Ai fini del rispetto del termine di cui sopra fa fede la data di invio della e-mail con la richiesta di parere nel caso di ufficio interno o di PEC in caso di altro ente.

Con l'attivazione dello sportello i pareri vanno richiesti e ricevuti per via telematica.

ART. 12 - RIPROPOSIZIONE DELLE DOMANDE ARCHIVIAE (ABROGATO - INSERITO IN ART. 16)

ART. 13 - ISTRUTTORIA DELLE PRATICHE EDILIZIE

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

L'istruttoria comprende:

1) la redazione di una dettagliata relazione finalizzata a:

- a) individuare esaustivamente e correttamente le prescrizioni urbanistiche ed edilizie applicabili all'intervento in esame;
- b) esplicitare la conformità o meno del progetto alle suddette prescrizioni;
- c) evidenziare gli elementi di discrezionalità o gli aspetti di natura interpretativa eventualmente riscontrati;

2) la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento;

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

4) la determinazione del contributo di costruzione, se dovuto;

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

Il responsabile del procedimento, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente e determinata la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, formula al Dirigente una proposta di provvedimento o attesta la chiusura del procedimento in caso di SCIA.

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

ART. 14 - CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire - PdC deve contenere:

1) la data di presentazione della domanda e dell'eventuale riproposizione della stessa ai sensi dell'art. 16 e il corrispondente numero di protocollo generale ed edilizio;

2) i dati anagrafici del titolare;

3) il codice fiscale o partita I.V.A. del richiedente e del progettista/i;

4) la sommaria descrizione delle opere con riferimento agli elaborati tecnici di progetto;

5) l'indicazione della località (via e numero civico) e delle particelle catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, nonché di quelle eventualmente vincolate ad aree di pertinenza urbanistica con gli estremi del relativo atto registrato e trascritto;

6) la data e gli estremi del parere della Commissione edilizia e degli altri pareri previsti dalla legge e dal presente regolamento;

7) la determinazione del contributo di costruzione dovuto a norma di legge;

8) le destinazioni d'uso;

9) ogni altra indicazione o prescrizione che il Dirigente - sentiti, ove occorra, gli organi consultivi - ritenga di imporre per il rispetto delle disposizioni di legge, degli strumenti urbanistici o dei regolamenti in materia.

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

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

L'avviso contenente la data in cui il permesso di costruire può essere ritirato e la determinazione del contributo di costruzione da versare viene comunicato al titolare del permesso o al tecnico delegato, attraverso il SUED.

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

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

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

ART. 14 BIS - DISCIPLINA DI SCIA E CILA

SCIA - CILA devono essere corredate dalla documentazione e dagli elaborati idonei a descrivere l'intervento di progetto.

È facoltà di chi presenta la SCIA-CILA richiedere in restituzione la eventuale seconda copia degli elaborati depositata in allegato.

Nel caso di interventi assoggettati a SCIA-CILA per i quali sia prevista la corresponsione del contributo di costruzione, l'intero ammontare deve essere versato in unica soluzione al momento della presentazione della stessa.

Su richiesta e previa presentazione di garanzia fidejussoria il contributo potrà essere rateizzato in quattro rate con scadenza semestrale dalla presentazione di SCIA-CILA e comunque non oltre la data di comunicazione di ultimazione dei lavori.

Ove l'Amministrazione comunale rilevi che l'importo versato non sia stato correttamente determinato, provvede a restituire la quota erroneamente versata, oppure richiede l'integrazione della quota mancante, che dovrà essere corrisposta entro il termine di 30 giorni.

Decorso inutilmente questo termine, o in caso di omesso pagamento dell'intero ammontare del contributo, si applicheranno gli aumenti di cui all'art. 54 della LR 19/2009.

Decorsi inutilmente i termini previsti dall'art. 54 citato si procederà alla riscossione coattiva del credito ai sensi dell'art. 43 del DPR 380/2001.

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

Solo nel caso in cui il progetto delle opere oggetto di scomputo contempli opere, lavori o magisteri i cui prezzi non siano contemplati nel disciplinare di cui sopra, potrà farsi riferimento a valori di mercato corrente opportunamente giustificati, o al prezzario regionale applicando una riduzione del 20%, a titolo di ribasso, in caso di esecuzione diretta senza procedura di gara.

ART. 14 TER – RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

La quota del contributo riferita agli oneri di urbanizzazione può essere versata in quattro rate, la prima all'atto del ritiro del Permesso di Costruire e le rimanenti con scadenza semestrale (rispettivamente 182, 365 e 547 giorni dalla data del ritiro del permesso) e comunque non oltre 60 giorni dalla ultimazione delle opere, quando questa avviene prima delle scadenze semestrali.

Il versamento della quota del contributo sul costo di costruzione può essere effettuato:

- il 40% dell'importo dovuto entro un anno dalla data del ritiro del Permesso di Costruire;
- il rimanente 60%, aumentato degli interessi legali, entro tre anni dalla data di ritiro per permesso, e comunque non oltre 60 giorni dalla ultimazione delle opere, quando questa avviene prima della scadenza.

ART. 15 - CARATTERISTICHE DEL PROVVEDIMENTO DI DINIEGO

Il provvedimento di diniego - preceduto dal preavviso di diniego di cui all'art. 10 bis L. 241/90 - qualora non si basi esclusivamente sul parere negativo della Commissione edilizia deve contenere gli estremi della norma violata, la motivazione della violazione e la precisazione delle parti o caratteristiche dell'immobile, con riferimento al progetto, che contrastano con la normativa.

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

Con istanza di riesame viene riattivato il procedimento; in tal caso possono essere fatti salvi gli atti, anche di enti terzi, la cui validità non risulti inficiata dall'adottato provvedimento di diniego.

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

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

ART. 17 - INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Dell'inizio e del termine dei lavori soggetti a permesso di costruire deve essere data comunicazione rispettivamente entro 7 giorni dall'effettivo inizio e 30 giorni dal termine.

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

La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere presentata anche per i lavori soggetti a SCIA-CILA nel medesimo termine di cui al comma 1.

Il deposito del certificato di collaudo finale ai sensi dell'art. 26, comma 9, LR 19/2009 sostituisce la comunicazione di ultimazione dei lavori.

La violazione del 1° e 3° comma comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prescritta all'art. 63.

ART. 18 - TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è irrevocabile.

E' trasferibile ai successori e agli aventi causa, entro i termini previsti per la decadenza.

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

ART. 19 - VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO

Prima dell'inizio dei lavori o in corso d'opera il titolare può presentare domanda o SCIA o CILA di variante corredata di tutti gli elaborati tecnici che comportino modificazione di quelli già presentati.

In particolare gli elaborati tecnici devono differenziare con apposita simbologia le opere previste in variante da quella già oggetto del permesso di costruire.

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

Non si considerano varianti le modifiche progettuali che attengano a opere rientranti nella ordinaria manutenzione; eventuali modifiche planimetriche potranno essere attestate nella comunicazione di fine lavori.

Sull'immobile su cui risulta efficace un PdC-SCIA-CILA non si possono presentare altre domande di permesso di costruire o SCIA o CILA, se non sotto forma di variante.

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

ART. 20 BIS - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (INSERITO IN ART. 4)

ART. 21 - NORME RELATIVE AL CANTIERE

In tutti i cantieri dove si eseguano opere edilizie devono essere esibiti, a richiesta dell'autorità, copia del titolo abilitativo (PDC, SCIA, CILA) con gli elaborati di progetto e ogni altra documentazione eventualmente necessaria ai sensi di legge o del presente regolamento.

Il cantiere ove si eseguano opere edilizie soggette a PdC-SCIA-CILA deve essere provvisto di cartello visibile con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione, degli estremi dell'atto abilitativo, dei nominativi del titolare, del progettista/i, dell'eventuale calcolatore delle opere in cemento armato, del direttore dei lavori e del costruttore, nonché degli altri soggetti previsti dalla legislazione vigente.

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

In cantiere deve essere conservata la documentazione di cui a D.Lgs 81/2008 relativa al PSC – Piano di Sicurezza e Coordinamento e POS – Piano Operativo di Sicurezza delle imprese operanti.

ART. 22 - PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI

La progettazione e direzione dei lavori delle opere edilizie soggette a PdC-SCIA-CILA deve essere effettuata da professionisti iscritti nei relativi albi nell'ambito delle rispettive competenze a norma di legge.

Eventuali sostituzioni del direttore dei lavori vanno comunicate entro 30 giorni dall'avvenuta variazione.

La violazione del comma precedente comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di cui all'art. 63.

ART. 23 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

Nel caso l'opera da eseguire ricada su suolo pubblico, oppure si renda necessaria per l'esecuzione della stessa l'occupazione di suolo pubblico, la domanda deve essere inoltrata all'Amministrazione comunale, allegando una planimetria in scala 1:200 con l'individuazione dell'area interessata e l'indicazione della presumibile durata dell'occupazione.

Il contratto di occupazione di suolo pubblico dà titolo a richiedere il PdC o a presentare la SCIA-CILA per le trasformazioni richieste da eseguirsi su suolo pubblico.

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

CAPO V - LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ

ART. 24 - LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ

Per quanto attiene alla segnalazione certificata di agibilità si rinvia ai contenuti della LR 19/2009 e del relativo regolamento di attuazione.

ART. 25 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI AGIBILITÀ (ABROGATO)

ART. 26 - PRECISAZIONI SULLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ

La segnalazione certificata di agibilità viene presentata per le unità immobiliari anche nei casi previsti dall'art. 4, comma 2, del Regolamento di attuazione della LR 19/2009 e deve contenere i dati anagrafici dell'interessato, l'identificazione catastale e l'ubicazione dell'immobile, la destinazione d'uso, gli estremi del PdC-SCIA-CILA e delle eventuali varianti, del collaudo statico, della dichiarazione del direttore dei lavori e il richiamo a ogni altro eventuale adempimento previsto nei titoli abilitativi.

E' ammessa la presentazione di segnalazioni parziali riferite a un minor numero di unità immobiliari rispetto a quelle previste dall'intervento. In tal caso è ammesso il collaudo statico parziale di cui all'art. 67, comma 6, del DPR 380/2001, che deve essere riferito alle parti dell'edificio di cui viene attestata l'agibilità.

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

Sulle segnalazioni certificate di agibilità vengono effettuati controlli in misura non inferiore alla metà delle segnalazioni presentate.

Nei casi dovuti, contestualmente alla segnalazione deve essere presentata domanda di attribuzione della numerazione civica agli uffici anagrafici ai sensi degli articoli 42 e 43 del DPR 223/1989.

In caso di interventi con permesso di costruire convenzionato o in ambiti soggetti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria la segnalazione non ha efficacia se tutte le obbligazioni previste in convenzione non sono state rispettate e le opere non sono state collaudate e acquisite dal Comune, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle convenzioni.

CAPO VI - I REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

ART. 27 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

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

I locali si classificano come segue:

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

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

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

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

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

A2) **locali in cui si esercita attività lavorativa:** negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo; laboratori scientifici, tecnici, artigianali e officine; magazzini, depositi;

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

ART. 28 - REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI E VERIFICA DI IDONEITÀ ALLOGGIATIVA

I requisiti minimi sono i seguenti:

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

- in ogni alloggio il soggiorno e le camere da letto da due persone devono avere dimensioni minime idonee a inscrivere un rettangolo con lato minimo di 3,0 m e di area pari a 12,0 mq; nelle camere da letto da una persona deve potersi inscrivere un rettangolo con lato minimo di 2,5 m e di area pari a 8,0 mq; tali disposizioni si applicano negli interventi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione edilizia.

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

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

- le cucine domestiche in nicchia, anche annesse al soggiorno, devono essere munite di impianto di estrazione dell'aria. Per interventi in zona A, B0 e su edifici e ambiti urbani tutelati (artt. 30-35 delle Nda del PRGC), dove non è possibile la realizzazione di tubazioni, sono ammessi impianti con filtro.

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

- le altezze minime dei vani e la compensazione delle altezze;
- le superfici minime dei vani;

- l'isolamento dei vani;
- le superfici finestrate.

Deroghe per particolari soluzioni progettuali, che non afferiscono ai parametri di legge, possono essere rilasciate previo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria che ne attesti le condizioni di igiene.

Idoneità alloggiativa

Ai fini delle certificazioni di idoneità alloggiativa di cui al D.Lgs. 286/1998, le unità immobiliari destinate a residenza vengono valutate secondo le prescrizioni e le procedure di calcolo sia del D.M. Sanità del 05.07.1975, sia della LR 44/1985.

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

I locali di categoria A2 devono avere altezza minima netta, non inferiore a m 3,00.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima netta deve essere portata a m 4,00.

I locali di categoria S2 e S3 devono avere altezza minima netta m 2,40; le autorimesse possono avere altezze minime nette di 2,20 m.

Nel caso di locali ad altezza variabile le altezze minime devono essere rispettate per l'altezza media.

Per i locali A2 l'altezza minima non può essere inferiore a m 2,20 e, per i locali S3, a m 1,70.

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

Sono ammesse deroghe ai requisiti minimi di cui al presente articolo qualora siano rispettate le indicazioni operative impartite dall'Azienda Sanitaria ovvero previo suo parere favorevole.

ART. 30 - REQUISITI MINIMI DEI LOCALI IN GENERE

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

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

Tutti i locali di categoria A devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi e devono essere provvisti di finestre apribili tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce e dell'aria nell'ambiente.

A tal fine possono essere conteggiati anche i lucernai apribili, ma l'aerazione e l'illuminazione non possono essere garantite per oltre il 50% da lucernai.

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

I vani scala condominiali devono essere dotati a ogni piano di aerazione e illuminazione diretta da spazi esterni liberi e devono essere provvisti di finestre apribili tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce e dell'aria nell'ambiente. Eventuali deroghe devono essere oggetto di parere dell'Azienda Sanitaria.

I vani scala dotati di insufficienti aerazione e illuminazione diretta possono essere ammessi, purché dotati di impianti sostitutivi adeguati, atti ad assicurare idonei ricambi d'aria e/o sufficiente livello di illuminazione anche in situazioni di emergenza, nel rispetto di specifiche norme di settore.

Tutti i locali, in cui si svolgano lavorazioni che comportano l'emissione di fumi, vapori e odori, devono essere dotati di un sistema di canalizzazione di adeguata conformazione sfociante oltre la quota di colmo della copertura dell'edificio e dei fabbricati contermini posti nel raggio di 10,0 metri dall'emissione in questione.

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

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

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

Per tutti i tipi di locali, balconi o poggiali, logge, terrazze e aggetti in genere, i parapetti e i davanzali a difesa del pericolo di caduta nel vuoto dovranno avere altezza minima di m 1,00 misurata dalla superficie di calpestio.

ART. 31 - PIANI INTERRATI, PIANI SEMINTERRATI E SOTTOTETTI

Sono considerati locali interrati e seminterrati rispettivamente quelli che si sviluppano completamente e per oltre la metà della loro altezza e del loro perimetro, al di sotto del livello del terreno; tali locali non possono essere utilizzati a uso di abitazione.

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

In tutti i locali seminterrati o interrati deve essere garantito l'isolamento da umidità e gas Radon.

I locali sotto le falde dei tetti possono essere utilizzati per le destinazioni A1 quando abbiano i requisiti previsti dall'art. 39 della LR 19/2009 e purché presentino caratteristiche di isolamento termico prescritte per i locali abitabili.

ART. 31 BIS – SOPPALCHI

E' consentita la realizzazione di soppalchi, a condizione che l'altezza utile minima al di sotto del soppalco sia di 2,50 m per i vani abitabili e 2,40 m per i vani accessori.

La superficie massima del soppalco, scala esclusa, non può superare il 50% della superficie del locale da soppalcare.

ART. 32 - POZZI DI LUCE E CAVEDI

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

Detti pozzi di luce devono essere pavimentati con materiale impermeabile, ventilati dall'esterno e accessibili, e avere una superficie non inferiore a mq 9,0, con lati non minori di m 3,0; la superficie deve essere calcolata al netto della proiezione orizzontale di ogni sporgenza.

In mancanza di convenzione legale di promiscuità per i pozzi di luce aperti verso aree di altra proprietà, il lato verso queste viene considerato come costruito.

Sono considerati pozzi di luce e cavedi quelli per i quali l'altezza al perimetro è pari o superiore alla larghezza massima.

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

ART. 32 BIS – LOCALI E IMPIANTI DESTINATI AD ALLEVAMENTI

Si rinvia alla normativa nazionale e regionale di settore e alle linee guida redatte dal Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda Sanitaria n. 4 "Friuli Centrale".

ART. 32 TER – RICOVERI DI ANIMALI IN ZONA NON AGRICOLA

Nel rispetto dei parametri edilizi di zona è ammessa la realizzazione di ricoveri di animali da cortile (animali di piccola taglia che offrono sostentamento all'uomo, quali galline, conigli, oche, anatre) a uso familiare, che non devono creare inconvenienti igienico-sanitari né molestia al vicinato (rumori, esalazioni moleste, proliferazione di ratti, topi, insetti).

Non sono ammessi ricoveri di animali da cortile a uso familiare nell'ambito del Centro Città, come definito dal PRGC; al di fuori è consentito il ricovero di non oltre 5 animali, purché mantenuti in condizioni igieniche tali da non provocare inconvenienti e molestia al vicinato per odori e rumori.

ART. 32 QUATER – OASI CANINE E FELINE

Nelle zone E5 e E6 è ammessa la realizzazione di strutture destinate all'assistenza, ricovero e recupero di cani e gatti, da parte di enti pubblici e associazioni ed enti per la tutela degli animali iscritti nell'elenco di cui all'art. 6 LR 20/2012.

Sono ammesse nel limite massimo di 30 mq di superficie coperta. Le strutture in elevazione devono essere realizzate in materiali lignei o metallici.

La realizzazione è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione con il Comune, che disciplina le modalità di gestione e la durata non superiore a 10 anni, rinnovabile.

Gli interventi sono soggetti a parere igienico sanitario anche ai fini di definire le distanze dalle abitazioni. Tali aree devono essere recintate.

Alla scadenza della convenzione, qualora non sia rinnovata, l'area deve essere ripristinata a uso agricolo.

Il ripristino dello stato dei luoghi è garantito da una polizza fidejussoria che copre i costi di demolizione, smaltimento dei materiali, ripristino dei luoghi e riqualificazione delle aree.

ART. 33 - STRADE, PASSI CARRAI E AUTORIMESSE

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

Chi intende edificare su aree non fronteggianti spazi pubblici, per le quali il PRGC non preveda l'obbligo del piano attuativo preventivo, deve disporre di un accesso adeguato all'insediamento previsto sia da strada pubblica sia da strada privata aperta al pubblico passaggio esistente. Tale accesso deve garantire il transito di due mezzi aventi senso di marcia opposto mediante opportuni allargamenti intermedi o altri dispositivi di segnalazione idonei allo scopo.

Nel caso di impossibilità di realizzazione di idoneo accesso, le autorimesse dovranno essere reperite all'esterno del lotto entro un raggio massimo di 500 metri e asservite al fabbricato.

L'eventuale cancello in corrispondenza del passo carrabile deve essere arretrato di m 4,5 dal limite della carreggiata stradale, salvo le deroghe previste dal Codice della strada.

Le uscite da autorimesse interrato o seminterrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%; la pendenza deve essere inferiore al 15% nei tratti di rampe non rettilinei. Tutte le rampe devono terminare almeno m 3,5 prima del punto d'immissione sulla pubblica viabilità o sui percorsi pedonali di uso pubblico, per consentire la sosta dei veicoli prima dell'immissione.

Le rampe per l'accesso ad autorimesse di capienza superiore a nove posti macchina devono avere la larghezza minima di m 4,5 e le curve devono avere raggio di curvatura di almeno 6,0 m.

Larghezze inferiori, con un minimo di m 3,5, possono essere realizzate in caso di doppia rampa a senso unico (una per l'entrata, l'altra per l'uscita dall'autorimessa). Per particolari situazioni in zona A sono ammesse dimensioni inferiori, a condizione che venga dimostrata tecnicamente e garantita attraverso una relazione tecnica asseverata una idonea accessibilità di autoveicoli di lunghezza minima di 4,8 m.

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

Fatta eccezione per le rampe, per le autorimesse non sono ammessi tunnel di accesso scoperti.

Le coperture dei tunnel dovranno essere realizzate con strutture pavimentate a verde estensivo.

Gli stalli per le auto nelle autorimesse e nei parcheggi in genere non possono avere larghezza e lunghezza inferiori rispettivamente a m 2,5 e a m 5,0.

Nelle zone pedonali non è ammessa l'apertura di nuovi passi carrabili né la regolarizzazione di esistenti.

Al fine di non aumentare i carichi veicolari nelle zone pedonali non è ammessa la realizzazione di nuovi posti auto.

ART. 33 BIS - GIARDINI STORICI DI PREGIO E DISPOSIZIONI SU SISTEMAZIONI ESTERNE E VERDE

1) I principali giardini di pregio storico, ambientale e culturale in ambito urbano sono:

a) i giardini tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e indicati nelle tavole T del PRGC - Tutele ambientali, paesaggistiche e storiche;

b) i giardini rilevati dal "Centro regionale di catalogazione e restauro dei beni culturali" di seguito indicati: Giardini di via Dante; Giardino Antonini; Giardino del Castello; Giardino del Palazzo Arcivescovile; Giardino del Torso, Giardino di Palazzo Manin Torriani, Giardino di Palazzo Morpurgo; Giardino Loris Fortuna; Giardino Morelli de Rossi; Giardino Ricasoli; Parco Antonini Cernazai; Parco dell'Educatando Uccellis; Parco della Rimembranza; Parco dell'ex Ospedale psichiatrico; Piazza Primo Maggio. Ai giardini sono dedicate specifiche schede descrittive, raccolte nella pubblicazione "Parchi e giardini storici del Friuli Venezia Giulia - Un patrimonio che si svela", edita dalla Regione nel 2014.

Gli interventi di realizzazione di locali interrati nei succitati giardini, previo parere della Commissione edilizia, non dovranno comportare la perdita dei caratteri tipologici storici e culturali, costituiti dall'impianto, dalle alberature, arbusti, piantate di pregio, nonché dagli arredi originali di pregio, quali muri di recinzione, cancellate, lavatoi, pavimentazioni, fontane, ecc.

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

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

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

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

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

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

4) L'abbattimento di essenze arboree o arbustive di pregio dovrà essere autorizzato con espresso provvedimento della Soprintendenza in caso di essenze vincolate ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, o con parere del Servizio Verde pubblico del Comune di Udine, nei casi rientranti fra quelli di cui al punto 2).

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

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

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

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

- per piante di terza grandezza (altezza < 10 m) = 3 m di raggio
- per piante di seconda grandezza (altezza tra 10 e 20 m) = 5 m di raggio
- per piante di prima grandezza (altezza > 20 m) = 10 m di raggio.

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

- per piante di terza grandezza (altezza < 10 m) = 3 mq
- per piante di seconda grandezza (altezza tra 10 e 20 m) = 5 mq
- per piante di prima grandezza (altezza > 20 m) = 10 mq.

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

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

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

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

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

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

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

per piante di terza grandezza (altezza < 10 m) = 1,5 m

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

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

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

ART. 34 - PORTICI DI USO PUBBLICO

Nell'ambito del Centro Città, come definito dal PRGC, al fine di dare continuità ai portici esistenti, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione devono prevedere la realizzazione di portici; su richiesta di un parere preventivo, l'Amministrazione si esprime sulla necessità di dare continuità ai portici esistenti.

Il presente articolo non trova applicazione nei casi di ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione.

I portici devono avere una larghezza minima utile di m 1,8 ed essere dotati di impianto di illuminazione da collegare con la rete pubblica.

Il volume del porticato ad uso pubblico è scomputato dal calcolo della volumetria.

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

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

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

Gli elementi che la superano, fino a un massimo di m 2,0, devono essere realizzati ad altezza di m 3,0, misurata all'intradosso, per la parte che si proietta su marciapiedi o passaggi pedonali fino al limite di cm 50 dal loro margine esterno, salvo una diversa altezza da valutarsi su interventi da eseguire sul patrimonio edilizio esistente.

Nell'ambito della perimetrazione della **zona A e B0**, nonché per **gli edifici e gli ambiti urbani tutelati** (artt. 30-35 delle NdA di PRGC) la realizzazione degli elementi edilizi di cui ai commi precedenti, soggetti a titolo abilitativo, sono sottoposti al parere della Commissione edilizia. Non sono ammessi nuovi elementi aggettanti su immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo.

Per la disciplina degli arredi costituenti dehors e attrezzature espositive si rimanda al "Regolamento comunale per l'arredo urbano - Disciplina degli arredi costituenti i dehors e le attrezzature espositive".

L'installazione delle tende è disciplinata dal "Regolamento per il controllo estetico delle insegne di esercizio e delle tende", di cui al successivo articolo 37.

Il titolo alla installazione degli elementi edilizi insistenti su suolo pubblico si intende acquisito con il contratto di occupazione di suolo pubblico rilasciato dall'Amministrazione comunale e il titolo abilitativo edilizio decade di diritto con la cessazione - per qualunque motivo - del contratto di occupazione.

ART. 36 - RECINZIONI

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

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

I muri di cinta non devono superare m 3,0 di altezza e devono portare una copertina che scarichi gli stillicidi verso l'interno della proprietà. Ai sensi dell'articolo 878 del Codice Civile non sono computati ai fini delle distanze tra costruzioni di cui all'articolo 873 dello stesso codice.

Muri di cinta di altezza superiore a 3,0 m possono essere autorizzati per specifiche problematiche di sicurezza pubblica, oppure in casi opportunamente motivati a condizione che vi sia un accordo sottoscritto tra i proprietari dei fondi finitimi delimitati dalla muratura. In tali casi sono computati ai fini delle distanze tra costruzioni. Vanno rispettate in ogni caso le distanze dalle strade.

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

Nelle zone omogenee B-C-D-H, lungo le strade pubbliche non dotate di marciapiede è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni o integrale rifacimento delle esistenti previo arretramento di 1,50 m dal limite della banchina asfaltata. Le superfici ricavate dall'arretramento sono calcolate come "area scoperta" permeabile ai fini della verifica degli standard edilizio-urbanistici.

In **zona agricola** sono ammesse esclusivamente recinzioni in elementi vegetali autoctoni (siepi, filari, ...) con o senza rete fissata su pali infissi direttamente nel terreno, garantendo corridoi ecologici; altri materiali sono consentiti solo per la realizzazione di porzione di recinzione sul fronte di accesso prospiciente la strada pubblica per una estensione massima di 10 m. In tale caso la recinzione deve essere intonacata o realizzata in pietra o mattoni a faccia vista o in acciaio verniciato, con uso di colori tenui (dal bianco alle terre naturali).

ART. 37 - REGOLAMENTO PER IL CONTROLLO ESTETICO DELLE FORME PUBBLICITARIE, DELLE TENDE E DELL'ARREDO URBANO

La disciplina degli interventi relativi alla collocazione di insegne, mezzi e strutture pubblicitarie, targhe e iscrizioni, affissioni e tende e altri allestimenti è contenuta nel "*Regolamento per il controllo estetico delle insegne di esercizio e delle tende*" e nel "*Regolamento comunale per l'arredo urbano - Disciplina degli arredi costituenti i dehors e le attrezzature espositive*".

ART. 38 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE

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

È vietata l'installazione di parabole sui fronti dell'edificio direttamente prospicienti spazi pubblici.

Sugli altri fronti si devono sfruttare elementi strutturali o architettonici della facciata (poggioli, nicchie ecc.) in modo da ridurre l'impatto visivo.

Sono vietate le calate dall'impianto ricevente realizzate con cavi volanti o fissati esternamente alla copertura o alla facciata dell'edificio; i cavi devono essere opportunamente rivestiti, protetti, occultati.

La violazione del 2°, 3° e 4° comma del presente articolo comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prescritta all'art. 63.

ART. 39 - APPARECCHI DI CLIMATIZZAZIONE

È vietato installare le unità esterne degli apparecchi di climatizzazione a vista sul fronte principale dell'edificio direttamente prospicienti spazi pubblici.

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

Nei condomini l'installazione di unità esterne di apparecchi di climatizzazione, da effettuare con soluzioni schermate e unitarie, è subordinata alla dichiarazione di assenso prevista dal diritto condominiale.

In **zona A, B0** e in **edifici e ambiti urbani tutelati** (artt. 30-35 delle NdA di PRGC) deve essere minimizzato l'impatto visivo delle unità esterne degli apparecchi di climatizzazione, anche mediante idonee mascherature. In tali ambiti dovrà essere presentato un elaborato grafico con le soluzioni di mascheratura al fine della valutazione della Commissione edilizia dell'adeguato inserimento rispetto al contesto.

Le apparecchiature esterne devono rispettare i limiti di emissione sonora previsti dalla zonizzazione acustica definita nel Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA).

L'aria immessa deve essere opportunamente filtrata con filtri adeguati alla zona di installazione.

Le unità esterne degli apparecchi di climatizzazione devono essere installate a una distanza dalle aperture (porte, finestre) delle abitazioni circostanti, tale da non arrecare disturbo.

La violazione del 1° comma del presente articolo comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prescritta all'art. 63.

ART. 40 - VERANDE

È vietato installare verande su balconi e poggiali sul fronte principale dell'edificio direttamente prospiciente spazi pubblici.

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

L'installazione di verande e bussole non deve inficiare le corrette condizioni igienico sanitarie dell'unità immobiliare o parti di esse a cui vengono messe a servizio; la superficie finestrata apribile della veranda non può essere inferiore a 1/10 della somma della superficie della veranda e di quella dei locali che vi si affacciano.

I titoli abilitativi all'installazione delle verande nei condomini devono essere corredati dalla dichiarazione del progettista di corrispondenza alla tipologia deliberata dall'assemblea del condominio o assentita dalla totalità dei proprietari.

ART. 40 BIS - TERRAZZE A VASCA

Nel rispetto delle disposizioni del PRGC è ammessa la realizzazione di terrazze a vasca ad esclusione che negli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo.

In zona A3 e negli edifici e ambiti urbani tutelati (artt. 30-35 delle NdA di PRGC), ove consentito, è ammessa la realizzazione di una sola terrazza a vasca per ogni unità immobiliare collocata all'ultimo piano, ricavata nella falda di copertura dei fronti non direttamente prospicienti spazi pubblici, non visibile da spazi pubblici. Eventuali deroghe al fine di realizzare più di una terrazza possono essere concesse previo parere della Commissione edilizia in riferimento al contesto di inserimento.

Le nuove terrazze in zona A3 devono armonizzarsi con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e di quelli circostanti ricadenti in zona A e sono soggette a parere della Commissione Edilizia, che si esprime anche sulla congruità delle dimensioni rispetto all'edificio e al contesto.

ART. 41 - CALDAIE MURALI

È vietato installare caldaie murali sul fronte principale dell'edificio direttamente prospiciente spazi pubblici; caldaie, adeguatamente schermate, potranno essere collocate sugli altri fronti.

La violazione del presente articolo comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prescritta all'art. 63.

ART. 42 - TUBAZIONI ESTERNE

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

Limitatamente alle tubazioni del gas e alle canne fumarie delle caldaie a condensazione, nei casi di oggettiva impossibilità a eseguire l'intervento sul patrimonio edilizio esistente con modalità alternative, l'applicazione di tubazioni e canne fumarie esterne va armonizzata con il contesto, in particolare nelle zone A e B0.

La violazione del 1° comma del presente articolo comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prescritta all'art. 63.

ART. 43 - DECORO E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

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

Su tutto il territorio comunale è vietato rivestire e/o tinteggiare le murature esterne visibili da spazi pubblici con colorazioni di particolare impatto cromatico in rapporto al contesto ambientale o tali da costituire elemento di discontinuità rispetto all'insieme architettonico dell'edificio.

In **zona A1 e B0** e su **edifici e ambiti urbani tutelati** (artt. 30-35 delle NdA di PRGC) gli interventi di sostituzione di elementi architettonici quali *marcapiani, cornici, cornicioni, mensole, lesene, modanature, inferriate, infissi, sistemi di oscuramento delle finestre, cancellate, canne fumarie e torrette da camino, grondaie e pluviali, ecc.* effettuati anche in edilizia libera, dovranno garantire uniformità di tipologia, materiale, partitura, colorazione e disegno rispetto agli elementi originari sostituiti. In caso di sostituzione di elementi architettonici incoerenti, gli interventi edilizi dovranno uniformarsi ai criteri dell'art. 53.

La violazione del 2° comma del presente articolo comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prescritta all'art. 63.

ART. 44 - AZIONI A TUTELA DEL DECORO DEGLI IMMOBILI

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

Sono ammessi, previo parere della Commissione Edilizia sulla base di un progetto decorativo, interventi qualificati come murali.

Gli interventi di Street Art o finalizzati alla realizzazione di murali sono ammessi previo parere della Commissione edilizia, che ne valuta l'adeguato inserimento nel contesto, sulla base di un progetto decorativo.

ART. 44 BIS VIGILANZA E SANZIONI (INSERITO IN ART. 63)

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

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

L'accertamento dello stato di pericolo per la sicurezza e/o la salute sono accertati mediante ispezione dei Vigili del Fuoco e dell'Azienda Sanitaria, congiuntamente al personale della Polizia Locale, per le parti di rispettiva competenza.

Nei casi di particolare rilevanza, nell'ingiunzione al proprietario è richiesta una relazione illustrativa delle opere da eseguire e dei relativi tempi di attuazione (cronoprogramma).

In caso di particolare degrado strutturale e/o igienico sanitario, il Sindaco con propria ordinanza dichiara inagibile l'immobile.

Ogni edificio con le sue adiacenze e ogni area libera devono essere mantenuti periodicamente in ogni parte pulite e non costituire pregiudizio all'incolumità e salute pubblica.

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

Qualora un edificio, o parti di esso o sua pertinenza, o qualunque immobile risulti infestato da ratti o sia oggetto di nidificazione di colombi, è fatto obbligo da parte dei proprietari di provvedere alla bonifica mediante derattizzazione, disinfezione e disinfestazione dei luoghi interessati e di chiudere finestre e fori dell'edificio con pannelli o reti antintrusione.

La violazione delle disposizioni del presente articolo comporta anche l'applicazione delle sanzioni previste dal Regolamento di Polizia urbana.

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

ART. 45 BIS - ALLOGGI ANTIGIENICI

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

- mancanza di servizi igienici all'interno della singola unità immobiliare o il malfunzionamento perenne che sia causa di insalubrità;
- presenza di umidità permanente non eliminabile mediante correnti interventi manutentivi o gestionali e dovuta a capillarità o igroscopicità delle murature o comunque degli elementi strutturali costitutivi del fabbricato;
- cattiva difesa dalle intemperie che provochi infiltrazioni o percolazioni di acque meteoriche;

- ogni altra causa di insalubrità che risulti pregiudizievole a giudizio dell'Autorità sanitaria.

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

Un alloggio dichiarato antigienico e resosi libero può essere rioccupato soltanto successivamente al risanamento igienico sanitario.

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

Ai fini della promozione della bioedilizia, della bioarchitettura, nonché per il risparmio energetico si fa riferimento al Regolamento energetico comunale vigente, parte integrante e contestuale del presente Regolamento (allegato n. 4).

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

Ai sensi dell'art. 29 della LR 16/2007 i progetti dei nuovi edifici pubblici e privati, al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, sono corredati dal progetto acustico. Il progetto acustico definisce le caratteristiche costruttive del fabbricato specificando i requisiti delle componenti edilizie, dei materiali e degli impianti tecnologici ai fini del rispetto dei valori limite stabiliti dal DPCM 5.12.1997.

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

I progetti di realizzazione delle opere elencate all'art. 28 della LR 16/2007 sono corredati da una documentazione di impatto acustico redatta da un tecnico competente in acustica ambientale, riconosciuto con Decreto della Direzione Regionale del Servizio Tutela da Inquinamento Atmosferico, Acustico e Ambientale.

Le attività temporanee per cantieri edili ove sia previsto l'utilizzo di macchinari e impianti rumorosi, o comunque attività suscettibili di costituire fonte di rumore, devono essere autorizzate dal Comune, così come definito dal *Regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose*.

Per il controllo e il contenimento dell'inquinamento acustico devono essere rispettate le norme degli strumenti comunali di settore: PCCA - Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA); Regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose; Regolamento di Polizia Urbana.

ART. 46 TER - CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

Gli impianti di illuminazione esterna pubblica o privata, anche a scopo pubblicitario, sono eseguiti a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico, secondo la classificazione, le indicazioni e le deroghe di cui all'art. 8 della LR 15/2007.

Ai sensi dell'art. 5 della LR 15/2007 gli impianti di illuminazione esterna, anche a scopo pubblicitario, sono soggetti ad autorizzazione del Comune.

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

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

Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che prevedano opere di rifondazione devono essere adottate misure di prevenzione dall'inquinamento da gas radon (barriera antiradon, vuoto sanitario areato, ...).

Tale obbligo non sussiste per gli interventi di recupero di pavimentazioni di particolare pregio.

ART. 46 QUINQUES – SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Richiamati i principi della Progettazione universale (Universal design), le definizioni e i contenuti della normativa nazionale e regionale di settore, si prescrive quanto segue:

Segnaletica e contrassegni

Al fine di agevolare l'orientamento e la mobilità delle persone con disabilità visiva, in assenza di accorgimenti e di linee guida naturali, è prevista l'installazione di percorsi tattilopiantari aventi caratteristiche tecniche, linguaggio, simbologia e principi progettuali indicati da norme o da linee guida condivise dalle principali associazioni di riferimento dei portatori di interesse (esempio I.N.M.A.C.I. Istituto Nazionale per la Mobilità Autonoma di Ciechi e Ipovedenti) e l'utilizzo di segnaletica tattile *braille*.

Percorsi pedonali – Passi carrai – Rampe

In caso di assenza di linea guida naturale, i nuovi percorsi pedonali pubblici e privati aperti al pubblico devono prevedere accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per le persone cieche e ipovedenti.

La segnaletica tattilopiantare va installata anche nei casi in cui la linea guida naturale sia interrotta da accessi carrai e varchi di larghezza superiore a otto (8) metri privi di cancelli.

In prossimità dei passi carrai, la continuità del percorso del marciapiede deve essere garantita preferibilmente con l'inserimento di rampe nella direzione di percorrenza dei pedoni per abbassare il piano di calpestio fino alla quota della sede stradale per tutta la larghezza del marciapiede; è da evitare la successione di rampe in caso di passi carrai disposti in serie, sviluppando il percorso al livello della strada.

Le unità commerciali o i pubblici esercizi che, occupando il marciapiede antistante la loro attività con arredi e dehor, interrompono la linea guida naturale alla persona cieca o ipovedente devono realizzare un percorso alternativo con la linea guida naturale o codice tattilopiantare.

Le pendenze massime consentite di rampe e percorsi pedonali sono:

- longitudinale: 5%, fatti salvi casi particolari di documentata impossibilità, per i quali è possibile una pendenza fino a un massimo dell'8%;
- trasversale: 1%.

Scale – Ascensori – Dislivelli

Le scale pubbliche e private di uso comune sono dotate di:

- codice tattilopiantare di presegnalazione di partenza e di arrivo, di corrimano su ambo i lati con il codice *braille* di segnalazione del piano e bordo del gradino contrastante e antisdrucchiolo;
- piano di riposo intermedio nel caso superino un dislivello superiore a 3 m; qualora siano composte da più rampe è consigliabile che queste abbiano lo stesso numero di alzate.

Gli ascensori pubblici e privati di uso comune nonché le piattaforme elevatrici, sono segnalati da codice tattilopiantare e dotati di pulsantiere con numerazione in rilievo e scritte in *braille*, sistema di allarme e segnalazione audio/video.

In sede di progettazione di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edifici residenziali non è ammessa la previsione di installazione di **servoscala** per il superamento di barriere architettoniche.

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

Modifica di destinazione d'uso e altri casi

Le unità immobiliari assoggettate a modifica di destinazione d'uso aperta al pubblico (commerciale al dettaglio, alberghiera, ricettivo-complementare) devono soddisfare il requisito della visitabilità (ovvero la possibilità per tutti di accedere a spazi di relazione nei quali gli utenti entrano in rapporto con la funzione ivi svolta); il servizio igienico accessibile è obbligatorio nel caso in cui la superficie utile dell'unità immobiliare sia superiore a 250 mq;

Le unità immobiliari, in cui hanno sede gli ambulatori e gli studi dei medici di medicina generale e dei pediatri di libera scelta convenzionati con il Sistema sanitario pubblico, devono rispettare il requisito della visitabilità ed essere dotati di un servizio igienico accessibile; la prescrizione si applica nei casi di apertura di un nuovo ambulatorio o studio e nei casi di trasferimento di sede.

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

Si rinvia alla normativa nazionale, Dlgs 192/2005 art. 4.

Nei Piani Attuativi Comunali (PAC) i posti auto riservati a persone con disabilità e il 20% dei rimanenti posti auto, realizzati quali opere di urbanizzazione primaria, devono essere infrastrutturati con il collegamento alla rete elettrica pubblica e con la predisposizione all'installazione di infrastrutture di ricarica di autoveicoli.

La realizzazione di colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli è ammessa anche nelle **zone E** a condizione che siano direttamente collegate con impianti di produzione di energia rinnovabile e che sia già esistente la viabilità pubblica di accesso. Non sono ammesse opere che comportino l'impermeabilizzazione dei suoli agricoli, la realizzazione di nuovi volumi o di elementi di copertura/ombreggiamento delle aree funzionali alla ricarica dei veicoli. Ogni intervento in zona E collegato a impianti di produzione può prevedere al massimo l'installazione di 5 colonnine per la ricarica.

ART. 46 SEPTIES – INFRASTRUTTURAZIONE DIGITALE DEGLI EDIFICI

Si rinvia alla normativa nazionale, DPR 380/2001 art. 135 bis.

ART. 46 OCTIES - SPAZI PER BICICLETTE

Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione è obbligatorio prevedere spazi di parcheggio per biciclette:

- 2 posti bicicletta per unità immobiliare, negli edifici a destinazione residenziale con quattro o più alloggi;
- 1 posto bicicletta ogni 100 mq di superfici utile per le destinazioni d'uso servizi, alberghiera e ricettivo complementare, direzionale;
- 2 posti bicicletta ogni 100 mq di superficie di vendita per la destinazione commerciale al dettaglio.

Il posto bicicletta deve avere dimensioni minime di 1,80x0,60 m.

ART. 46 NONIES – DISPOSITIVI DI SICUREZZA PER LA PROTEZIONE DALLE CADUTE DALL'ALTO

Si rinvia alla normativa regionale, LR 24/2015.

ART. 46 DECIES – SPAZI PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA

Negli interventi di nuova costruzione, o di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, di edifici con 4 o più alloggi è obbligatorio prevedere uno spazio atto a ospitare i contenitori necessari alla raccolta differenziata.

CAPO VII - ORGANI CONSULTIVI

ART. 47 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Fanno parte della Commissione edilizia:

- a) il Sindaco o un Assessore delegato, in qualità di Presidente con diritto di voto;
- b) il Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco, con diritto di voto, che può farsi rappresentare da un suo delegato;
- c) un esperto in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, con diritto di voto, designato dalla Consulta Regionale delle Associazioni di Disabili;
- d) quali componenti con diritto di voto, sei esperti in ingegneria, architettura, urbanistica, storia dell'arte, arti figurative, tecnologia costruttiva e dei materiali e in generale in materia edilizia anche secondo gli indirizzi espressi nell'art. 46.

La Commissione è integrata nei casi previsti dalla legge e dalle norme tecniche di attuazione del PRGC, dai seguenti esperti con diritto di voto:

- a) esperto agronomo o forestale;
- b) esperto geologo.

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

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

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

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

Su richiesta del Sindaco almeno quattro dei componenti sono scelti e nominati sulla base di rose di tre nominativi proposti motivatamente e sulla base di idoneo curriculum da collegi e ordini professionali (architetti-pianificatori-paesaggisti-conservatori; ingegneri; geologi; dottori agronomi e forestali; geologi; geometri; periti edili) e associazioni rappresentative dei costruttori.

I restanti componenti sono nominati secondo criteri determinati dalla Giunta Comunale a seguito del suo insediamento.

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

I Commissari decadono d'ufficio dall'incarico quando siano stati assenti senza giustificazione per tre sedute consecutive.

In caso di loro cessazione o decadenza il Sindaco provvede alla loro sostituzione secondo le modalità sopra precisate; i commissari subentranti restano in carica fino al compimento del mandato dei commissari sostituiti.

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

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

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

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

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

ART. 49 – ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE

La Commissione edilizia è organo tecnico-consultivo del Comune in materia urbanistica ed edilizia.

La Commissione edilizia viene convocata almeno due volte all'anno per attività finalizzate a indicare proposte migliorative in ordine ai contenuti dei regolamenti comunali che incidono su tematiche dell'edilizia, dell'urbanistica, del paesaggio e del governo del territorio, al fine di migliorarne qualità e operatività.

La Commissione edilizia può essere chiamata dall'Amministrazione comunale a esprimere un parere sui progetti preliminari delle principali opere pubbliche comunali, nonché su questioni concernenti la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente urbano e naturale o su ogni altro tema su cui si ritenga di aiuto la sua consultazione.

La Commissione esprime il proprio parere sulle seguenti opere:

- interventi di cui all'art. 18 e 19 della LR 19/2009;
- interventi di restauro e risanamento conservativo che incidano su involucro e paramenti esterni degli edifici, e interventi di ristrutturazione edilizia, ove ammessi, su immobili ricadenti in **zona A e B0**, e su **edifici e ambiti urbani tutelati** (artt. 30-35 delle NdA di PRGC);
- interventi nell'ambito del Centro Città, come definito dal PRGC, che prevedano la demolizione e ricostruzione del patrimonio esistente o la sostanziale modifica della superficie dell'involucro attraverso rifacimenti o ricomposizioni delle facciate;
- pareri preventivi e valutazione preventiva;
- Piani Attuativi Comunali;
- progetti dei dehors di cui all'art. 4, punto 1, lett. d) del regolamento di settore e su progetti interessanti lo spazio pubblico;
- interventi disciplinati dall'articolo 44 del presente regolamento;
- per tutti gli interventi non altrimenti classificati, per i quali l'Amministrazione intende avvalersi della consulenza.

La Commissione edilizia esprime il proprio parere obbligatorio ma non vincolante, esclusivamente sugli aspetti formali, compositivi, architettonici e di decoro delle opere edilizie in rapporto al loro armonico inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico, in merito alle scelte qualitative operate, all'impatto complessivo dell'intervento, nonché sull'adeguatezza delle soluzioni per ottemperare ai requisiti di legge in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche nel rispondere ai bisogni delle persone con disabilità.

Per gli interventi in zona A e B0 il parere viene espresso anche sulla base dei criteri generali di valutazione delle opere edilizie di cui all'art. 53 del presente Regolamento.

In conformità ai suddetti criteri la Commissione edilizia può, all'atto dell'insediamento, provvedere a dotarsi di propri criteri particolari di valutazione.

Per gli immobili o comunque per tutti gli interventi ricadenti all'interno della perimetrazione delle **zone omogenee A o B0** nonché per tutti gli **edifici e ambiti urbani tutelati** (artt. 30-35 delle NdA di PRGC), ai fini di una maggiore tutela di parti della città particolarmente sensibili e vulnerabili dal punto di vista ambientale, paesaggistico, storico e artistico, il parere negativo espresso dalla Commissione edilizia nei modi, nelle forme e finalità di cui ai commi precedenti, può costituire elemento di valutazione per la reiezione della richiesta di titolo abilitativo edilizio, o per il mancato conseguimento degli effetti di legge di SCIA-CILA, anche in assenza di altre violazioni di carattere normativo e/o regolamentare.

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

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

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

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

Il procedimento riprende a decorrere dalla data di presentazione dei nuovi elaborati.

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

ART. 50 - DELEGA DI FUNZIONI ALLA SOTTOCOMMISSIONE EDILIZIA

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

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

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

Per specifiche opere, o per interventi di particolare interesse o complessità, la Sottocommissione può essere delegata a seguire direttamente gli sviluppi dell'opera, tenendo costantemente aggiornata la Commissione.

ART. 51 - COMPOSIZIONE DELLA SOTTOCOMMISSIONE EDILIZIA

Compongono la Sottocommissione edilizia:

- Il Sindaco o un Assessore delegato, in qualità di presidente con diritto di voto;
- due componenti della Commissione edilizia, a rotazione, quali componenti con diritto di voto.

La Sottocommissione, nei casi previsti dalla legge e dalle norme tecniche di attuazione del PRGC, è integrata dai seguenti componenti esperti con diritto di voto:

- Esperto agronomo o forestale;
- Esperto geologo.

ART. 52 - CONVOCAZIONE, NUMERO LEGALE, ASTENSIONE

La Commissione e la Sottocommissione edilizia sono convocate dal Presidente.

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

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

I verbali delle sedute sono sottoscritti dal Presidente e dal Segretario verbalizzante.

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

ART. 52 BIS - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

Le attribuzioni, composizione e funzionamento della Commissione locale per il paesaggio per il Comune di Udine, istituita ai sensi dell'art. 59 della LR 5/2007, vengono regolamentati dal D.P.Reg. 149/Pres. del 10.7.2012 e dallo specifico Regolamento comunale in materia.

ART. 53 - CRITERI ARCHITETTONICI PER LE ZONE A E B0 E PER GLI EDIFICI E AMBITI URBANI TUTELATI

CRITERI ARCHITETTONICI PER LA ZONA A1

Gli interventi edilizi in zona A1 dovranno uniformarsi ai contenuti del documento “*Abaco degli elementi architettonici e criteri di intervento in zona A1*” allegato al presente regolamento (Allegato n. 1).

Eventuali scostamenti progettuali da abaco e criteri di intervento sono ammessi, previo parere della Commissione edilizia, nei casi in cui venga verificato il corretto inserimento architettonico e compositivo rispetto al tessuto edilizio e ambientale circostante.

CRITERI GENERALI DI INTERVENTO DI ZONA A1 (Restauro e Risanamento conservativo)

Al fine di assicurare la conservazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio deve essere posta particolare attenzione, nella formulazione delle proposte progettuali di ciascun intervento, agli elementi di seguito elencati:

- **ELEMENTI DA CONSERVARE**
 - L'impianto tipologico - strutturale;
 - la posizione, forma e dimensione delle aperture;
 - la forma e pendenza del tetto;
 - i materiali di copertura;
 - gli elementi architettonici in pietra lavorata;
 - gli sporti di gronda in struttura lignea;
 - le strutture ad arco o a volta;
 - le modanature a stucco (marcapiani, cornici, cornicioni, stucchi decorativi, ecc.);
 - i comignoli, gli abbaini, le altane;
 - gli intonaci di particolare significato architettonico;
 - i serramenti e le altre opere in legno di particolare pregio o significato architettonico;
 - le decorazioni pittoriche o plastiche;
 - i caminetti, i focolari;
 - le opere in ferro lavorato (inferriate, ringhiere, ecc.);
 - i pavimenti di particolare pregio o significato architettonico (in pietra, mattoni, terrazzo, legno intarsiato, ecc.);
 - le travature in legno dei solai a vista;
 - gli elementi architettonici che venissero a rivelarsi nel corso del rilievo o dei lavori.
- La conservazione consiste anche nell'eventuale sostituzione con elementi di uguali caratteristiche di quelli in condizione di degrado tale da risultare irrecuperabili.
- **ELEMENTI DA RIPRISTINARE O MODIFICARE**

Gli interventi devono porre particolare attenzione ai seguenti elementi alterati da ripristinare o elementi incompatibili da modificare:

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

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

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

- **ELEMENTI DA ELIMINARE**

Corpi aggiunti, sopraelevazioni, superfetazioni, tettoie, strutture a sbalzo incompatibili con l'organismo edilizio o che non siano espressione delle tipologie tradizionali riferite allo specifico edificio.

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

- **ELEMENTI DA INTEGRARE**

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

ALTRI CRITERI DI INTERVENTO IN **ZONA A1** (Restauro e Risanamento conservativo)

Gli interventi su elementi edilizi direttamente prospicienti spazi pubblici devono osservare anche i seguenti criteri:

- **COPERTURA:**

a capanna o a padiglione con pendenza compresa tra il 40% e il 45%, comunque corrispondente a quella degli edifici vicini; direzione del colmo parallelo alla fronte principale; manto di copertura in coppi laterizi; eventuali finestre sul tetto saranno disposte secondo la pendenza dello stesso.

Fermo restando quanto prescritto in proposito all'art. 4, i pannelli solari dovranno essere collocati in maniera integrata alla copertura e non visibili da vie e spazi pubblici anche panoramici.

In zona A1 ascensori e montacarichi non devono presentare il fine corsa esterno alla copertura.

- **SPORTO DEL TETTO:**

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

- **PROPORZIONE DELLE APERTURE:**

Finestre, vetrine, porte esterne, portoni carrai: dimensioni affini alle aperture tradizionali esistenti sui fabbricati circostanti

- **PORTICI:**

- larghezza minima misurata all'interno del portico: pari a quella dei portici contigui; in caso di mancanza di portici preesistenti: m 1,80.
- Pilastrini: sezione minima cm 50 x 50, rivestiti in lastre di pietra o cocciopesto eseguito con malta di calce tinteggiato con gli stessi colori dell'edificio.
- **FINITURA MURATURE:**
intonaco tinteggiato a fresco, colorato in pasta, rasato a grassello di calce o a marmorino; pietrame a faccia vista.
Gamma di colori: dal bianco alle terre naturali.
Sono esclusi i prodotti a base sintetica e in particolare i rivestimenti del tipo "graffiato".
 - **FINITURA APERTURE:**
cornice continua in masselli di pietra della larghezza minima di cm 15 e sporgente al massimo cm 2 dal filo del muro finito;
cornice continua realizzata con intonaco liscio di uguali caratteristiche di larghezza e sporgenza, limitatamente ai piani superiori al piano terreno;
cornice continua segnata da semplice incisione nella malta fresca;
le cornici a intonaco avranno colorazione distinta dalla superficie muraria;
portoni carrai con stipiti in massello di pietra per un'altezza minima di cm 60.
 - **ISOLAMENTO**
Non sono ammessi interventi esterni all'edificio che comportino il rifacimento, lo spostamento o l'adeguamento dello sporto, dei cornicioni, degli elementi di finitura da conservare.
 - **SERRAMENTI:**
Ante di porte e imposte di finestre: in legno, cieche, costruite secondo le tecniche tradizionali:
 - a doppio strato di doghe incrociate;
 - a telaio e doghe;
 - a telaio e specchi;
 Portoni carrai: gli stessi materiali di cui sopra, oppure cancelli in ferro a semplice disegno.
Finestre vetrate e vetrine: in legno o materiali effetto legno in grado di riproporre con qualità i colori, le tonalità, la consistenza, le lavorazioni e le venature del legno; in ferro-finestra.
 - **INFERRIATE, RINGHIERE METALLICHE:** affini ai tipi tradizionali più lineari.
 - **BALCONI, BALLATOI:** se di nuova costruzione, ammessi unicamente sulle fronti non prospicienti spazi pubblici; parapetti in legno o ferro affini ai tipi tradizionali più lineari.
 - **COMIGNOLI:** affini ai tipi tradizionali più lineari.
 - **GRONDAIE:** canali a sezione semicircolare; discendenti a sezione circolare.
 - **MURI DI CINTA:**
altezza compresa fra m 1,80 e m 2,20; copertura realizzata con rastrematura e corso longitudinale di coppi, ovvero con masselli di pietra dello spessore minimo di cm 10; (per le finiture vedi punto FINITURA MURATURE).
L'eventuale copertura degli accessi sarà realizzata con tettuccio coperto in coppi (per le caratteristiche vedi punto SPORTO DEL TETTO); in corrispondenza degli accessi il muro potrà avere altezza superiore a m 2,20.

- **TRATTAMENTI PROTETTIVI E DECORATIVI:**

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

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

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

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

- **TECNOLOGIE D'INTERVENTO**

In zona A1 è ammesso l'uso di tecnologie moderne in termini strutturali quali i solai in legno con soletta collaborante, il calcestruzzo armato, la carpenteria metallica, ecc..

CRITERI ARCHITETTONICI PER LA ZONA A3 (Ristrutturazione edilizia)

Negli interventi in zona A3 sono ammesse nuove composizioni architettoniche a condizione che le stesse non contrastino con il tessuto edilizio in cui sono inseriti.

CRITERI ARCHITETTONICI PER LA ZONA B0 (Nuclei storici minori e degli agglomerati di matrice rurale)

Gli interventi edilizi in zona B0 devono uniformarsi ai contenuti del documento "*Abaco degli elementi architettonici e criteri di intervento in zona B0*" allegato al presente regolamento (allegato n. 2).

Eventuali scostamenti progettuali sono ammessi, previo parere della Commissione edilizia, ove venga verificata la qualità e l'inserimento architettonico e compositivo rispetto al tessuto edilizio e ambientale circostante.

CRITERI ARCHITETTONICI PER GLI EDIFICI E AMBITI URBANI TUTELATI

Gli interventi edilizi, anche di attività edilizia libera, su edifici e ambiti urbani tutelati (art. 30-35 delle NdA di PRGC) devono essere coerenti con i caratteri di pregio di ogni edificio e valorizzare i principali elementi storici, architettonici, tipologici, descritti nelle specifiche schede dell'appendice n. 5 delle NdA del PRGC.

ART. 54 - CONSULTA PER L'EDILIZIA E L'URBANISTICA (ABROGATO)

ART. 54 BIS - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (RINUMERATO ART. 52 BIS)

ART. 55 - ATTRIBUZIONI DEL DIRIGENTE (RINUMERATO ART. 7 BIS)

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

ART. 56 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

Chiunque ha diritto a ottenere il rilascio del certificato.

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

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

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

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

ART. 57 - VALUTAZIONE PREVENTIVA

Ai sensi dell'art. 34 della LR 19/2009 può essere chiesta una valutazione preventiva sull'ammissibilità dell'intervento o sulla residua potenzialità edificatoria della singola area di proprietà, anche con riferimento a eventuali vincoli di pertinenza urbanistica.

L'istanza, corredata da idonea documentazione identificativa dell'immobile o dei beni da considerare e sottoscritta da un tecnico abilitato alla progettazione, è rilasciata entro il termine di 30 (trenta) giorni.

Per interventi di particolare complessità o con problematiche di inserimento urbanistico o paesaggistico, oppure condizionati da atti autorizzativi rilasciati o in istruttoria, all'istanza di valutazione preventiva sono allegati studi preliminari, elaborati di progetto, plastici, prove di inserimento urbanistico, architettonico e edilizio, una relazione tecnica, idonei a inquadrare l'opera nel contesto e a prospettare le soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.

In particolare deve essere indicato il soddisfacimento degli standard urbanistici ed edilizi oppure le eventuali criticità in merito.

Il parere della Commissione Edilizia e del Responsabile del Procedimento si limitano a rispondere alle questioni tecniche e progettuali specificatamente presentate, indicando le prescrizioni che la progettazione esecutiva deve soddisfare, precisando gli elaborati tecnici da presentare, oltre a quelli obbligatori per il presente regolamento, per rispondere alle questioni tecniche esaminate.

Il parere è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo solo per le parti specifiche per le quali è stato espresso (e non per altre questioni non esplicitamente valutate), a condizione che il progetto sia stato adeguato alle indicazioni fornite in sede di valutazione preventiva.

CAPO IX - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

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

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

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

Le Schede Norma si attuano mediante la predisposizione di:

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui i proponenti si impegnino a cedere una quantità di aree per opere di urbanizzazione secondaria eccedente quella prescritta dalle norme urbanistiche o dalla Scheda norma riferita all'ambito oggetto dell'intervento, ovvero in caso di necessità di allacciare la zona a pubblici servizi, il valore (stimato in

base a computo metrico estimativo) delle aree eccedenti o delle opere di allacciamento potrà essere scomputato dall'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

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

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

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

60.1 - Contenuti

Il PAC deve prevedere i seguenti contenuti:

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

Nel caso in cui al PAC di iniziativa privata venga attribuito valore di titolo abilitativo edilizio ai sensi dell'art. 25, comma 5, della L. R. n. 5/2007, il Piano deve contenere l'indicazione di tutti i pareri, autorizzazioni e i nulla osta ottenuti e per i quali è subordinato il rilascio del titolo abilitativo. Al Piano sono inoltre allegati tutti gli elaborati progettuali previsti dal Regolamento edilizio comunale relativamente al titolo abilitativo richiesto.

I contenuti dei progetti di PAC devono essere coerenti con gli indirizzi, gli obiettivi e le normative dettati dalle politiche comunali di sostenibilità ambientale e dagli strumenti comunali di settore (es. Piano di Azione per l'Energia Sostenibile, Regolamento Energetico, Patto dei Sindaci, ecc...).

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

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

60.2 - Contenuti della convenzione

La convenzione deve contenere:

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

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

A garanzia della precisa e tempestiva osservanza delle obbligazioni assunte, i proponenti il PAC devono rilasciare, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, idonea cauzione mediante fideiussione

bancaria o assicurativa, con espressa esclusione del beneficio di cui all'art. 1944, 2° comma, del Codice Civile, per un importo pari alla spesa preventivata.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 62 - DOCUMENTAZIONE TECNICA E PROCEDURE

62.1 Documentazione tecnica per i Piani attuativi comunali (PAC)

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

1. dichiarazione delle Ditte proprietarie attestante la proprietà dei terreni e degli immobili interessati dal PAC, con relativi certificati catastali o altra documentazione che espliciti la proprietà e la consistenza dei terreni e dei fabbricati interessati;
2. estratto autentico di mappa, in corso di validità ed esteso fino a comprendere un tratto di strada pubblica e le particelle confinanti, dei terreni e dei fabbricati interessati dal PAC, con l'indicazione del foglio, dei mappali e delle loro relative superfici;

3. rilievo planimetrico e altimetrico dell'area, in scala 1:200 o 1:500, esteso anche alle aree circostanti per una profondità non inferiore di 20 metri dai confini e con l'indicazione dei capisaldi di riferimento, delle opere di urbanizzazione primaria esistenti al contorno, delle eventuali servitù esistenti, di costruzioni, recinzioni, essenze arboree, eventuali beni soggetti a speciali vincoli di legge, ovvero soggetti o da assoggettare a particolari servitù, altri aspetti o elementi che caratterizzano l'ambito di intervento, ecc.;
4. documentazione fotografica dell'ambito oggetto di PAC, con allegato schema di individuazione dei con visivi;
5. planimetrie, in scala 1:200, degli edifici esistenti, comprendenti le piante di ciascuno dei piani, coperture incluse, le indicazioni delle destinazioni d'uso in atto, nonché i profili e i prospetti degli edifici medesimi, anch'essi in scala 1:200;
6. planimetria generale contenente la zonizzazione di progetto, redatta in scala 1:200 o 1:500, nella quale siano evidenziati:
 - le aree pubbliche destinate a opere di urbanizzazione primaria e a eventuali opere di urbanizzazione secondaria;
 - i lotti di nuova edificazione numerati progressivamente, con le relative destinazioni d'uso e i rispettivi indici di edilizi e urbanistici (superficie coperta, indice fondiario, altezze, distanze, ecc.), e il perimetro di sviluppo massimo di ciascun edificio per singolo lotto;
 - gli edifici o le parti da demolire;
 - gli edifici da ristrutturare;
 - gli edifici, o le loro parti, o altri elementi da sottoporre a speciale regolamentazione (restauro, conservazione, allineamenti obbligatori, fasce di rispetto, elementi architettonici e/o ambientali di particolare pregio, ecc.);
7. schemi planovolumetrici, anche a carattere esemplificativo e indicativo, in opportuna scala, degli edifici previsti dal PAC;
8. profili regolatori, in opportuna scala, degli edifici prospettanti gli spazi pubblici;
9. schemi planimetrici, in scala 1:200 o 1:500, delle opere di urbanizzazione primaria, con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti e dei necessari particolari costruttivi, in opportuna scala, nonché degli spazi da destinarsi alle piazzole per i contenitori dei rifiuti;
10. planimetria, redatta in scala 1:200 o 1:500 su base catastale, delle aree da cedere con l'indicazione delle rispettive dimensioni e superfici;
11. relazione sulla sufficienza energetica dell'ambito di PAC, con l'eventuale indicazione delle opere necessarie a assicurare l'adeguata dotazione dell'energia elettrica, rispetto all'entità dell'intervento;
12. norme tecniche di attuazione del PAC, contenenti, accanto alla tabella degli indici edilizi - urbanistici relativi ai singoli lotti edificabili, le tipologie edilizie e i tipi di intervento proposti, i materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni, nelle recinzioni, nonché nelle opere di sistemazione esterna e in quelle di urbanizzazione, tenendo in particolare evidenza gli indirizzi dettati dal presente Regolamento in tema di promozione della bioedilizia e della bioarchitettura e di perseguimento di obiettivi di risparmio energetico;
13. relazione geologica o relativa asseverazione, attestante la conformità degli interventi rispetto alle condizioni geologiche dell'ambito di PAC;

14. asseverazione di rispondenza delle previsioni del PAC alle indicazioni e prescrizioni del PRGC, ovvero nel caso in cui il PAC costituisca variante non sostanziale alle previsioni di PRGC, elaborati relativi agli estratti di PRGC per le parti variate;
15. asseverazione sui beni culturali sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche;
16. in caso di PAC comprendente beni paesaggistici e località sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, relazione contenente la valutazione degli aspetti paesaggistici del piano;
17. relazione relativa ai Siti di importanza comunitaria (SIC);
18. relazione relativa alla Valutazione ambientale strategica (VAS);
19. Relazione tecnica illustrativa, dalla quale risultino obiettivi, strategie e azioni del progetto di PAC, nonché il cronoprogramma concernente le fasi e i tempi di attuazione degli interventi previsti;
la Relazione dovrà contenere una valutazione energetico - ambientale del PAC, redatta in coerenza con gli obiettivi, gli indirizzi e le normative dettate dagli strumenti comunali di settore (es. Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile, Regolamento Energetico, Patto dei Sindaci, ecc.) e in particolare fornire indicazioni in merito a scelte e prescrizioni in tema di efficienza energetica;
la Relazione dovrà inoltre dimostrare la congruenza tra caratteristiche insediative, dimensionali e qualitative rispetto alla dotazione energetica e idrica, alla capacità di smaltimento e depurazione dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi presenti nel contesto territoriale circostante, nonché illustrare le soluzioni adottate relativamente agli aspetti della circolazione stradale, del traffico e dell'accessibilità alle aree interessate dagli interventi previsti nel PAC;
nella Relazione dovranno essere illustrati anche i principi di progettazione e di realizzazione delle aree verdi, sia da cedere sia di pertinenza degli insediamenti;
20. La Relazione dei piani attuativi per gli ambiti di Zona omogenea D e H, oltre agli aspetti sopra citati, dovrà inoltre indicare:
 - le categorie di attività insediabili e quelle incompatibili;
 - gli elementi da realizzare per assicurare la complessiva sufficienza tecnologica e infrastrutturale dell'ambito rispetto alle nuove previsioni insediative;
 - la presenza di eventuali aree o strutture da bonificare preliminarmente alla realizzazione dei nuovi insediamenti;
 - le soluzioni progettuali e tecnologiche necessarie a mitigare l'impatto delle fonti di inquinamento (aria, acqua, rumore, ecc.) derivanti dai cicli produttivi;
 - gli elementi di contenimento o di superamento delle criticità indotte dal nuovo insediamento in termini di aumento di traffico, in particolare quello pesante, sul territorio circostante;
21. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria (se previste), redatto sulla base del "Prezziario comunale" e/o Regionale vigente, considerando inoltre i costi della progettazione e gli oneri fiscali;
22. file in formato digitale di tutti gli elaborati costituenti il PAC.

La documentazione dei piani attuativi relativi ad ambiti le cui Schede Norma prevedano la possibilità di attuazione per sub-ambiti, dovrà essere integrata con la presentazione di un elaborato tecnico di inquadramento dell'intero ambito soggetto a Scheda Norma, con la localizzazione e articolazione dei lotti edificabili e delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale elaborato dovrà analizzare ed

esplicitare le correlazioni del progetto di sub-ambito con il contesto circostante e dimostrare la funzionalità del progetto rispetto alle restanti aree della scheda norma, assicurando una loro successiva autonoma attuazione.

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

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

62.2 Documentazione tecnica per i Progetti di utilizzazione

Il Progetto di utilizzazione dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

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

62.3 Documentazione tecnica per i Progetti generali unitari

Il Progetto generale unitario dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

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

62.4 Documentazione tecnica per i Permessi di costruire convenzionati

Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche relative alle schede norma in cui è previsto il rilascio di un Permesso di costruire convenzionato, la presentazione della domanda del titolo autorizzativo dovrà essere corredata dagli elaborati tecnici elencati dal presente Regolamento per il rilascio dei Permessi di costruire, unitamente a uno schema di convenzione disciplinante la realizzazione e la cessione gratuita degli interventi infrastrutturali e/o delle aree pubbliche, o destinate a uso pubblico, previste nelle Schede Norma.

Lo schema di convenzione dovrà essere accompagnato da un elaborato planimetrico, redatto in scala 1:200, che individui e descriva le aree da cedere al Comune.

62.5 Documentazione tecnica ulteriore

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

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

CAPO X - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 63 - SANZIONI AMMINISTRATIVE

La violazione delle norme del presente Regolamento di cui agli articoli 6, 6° comma; art. 17, 1° e 3° comma; art. 22, 2° comma; art. 38, 2°, 3° e 4° comma; art. 39, 1° comma; art. 41; art. 42, 1° comma; art. 43, 2° comma, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di 100 a un massimo di 450 euro. Per tutte le violazioni vi è la possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità previste dalle norme in vigore.

Per le sanzioni in materia di sicurezza e qualità dell'ambiente urbano, in particolare sulla manutenzione delle facciate degli edifici e delle aree di pertinenza, e sulla minaccia di rovina di fabbricati si rimanda anche a quanto prescritto dal Regolamento comunale di Polizia Urbana.

Per tutti gli altri casi resta fermo il regime sanzionatorio della normativa regionale e nazionale.

Vigilanza e sanzioni

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

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

Aspetti inerenti ai diritti di terzi o di diritto condominiale esulano dall'accertamento del Comune a fronte delle dichiarazioni del privato o dell'asseverazione del professionista.

Rimangono escluse dalle competenze del servizio edilizia del Comune l'accertamento di situazioni di disturbo al vicinato in ordine a emissioni in atmosfera o di odori o di altre situazioni che entrano nella sfera del diritto civile.

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

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

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

ART. 65 - AGGIORNAMENTO E RINVIO DINAMICO

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

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