



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

TITOLO I COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE	4
Art. 1. - Composizione Ordinaria.....	4
Art. 2. - - Composizione Integrata	5
Art. 3. - Astensione Decadenza Revoca.....	6
Art. 4. - Durata in carica della Commissione Edilizia.....	6
Art. 5. - Formazione della Commissione Edilizia.....	7
Art. 6. - Funzionamento della Commissione Edilizia	7
Art. 7. - Oggetti sottoposti al parere della commissione edilizia	8
Art. 8. - Procedimento.....	10
Art. 9. - criteri da adottarsi per l'esame delle pratiche edilizie	11
Art. 10. - attribuzione del responsabile del servizio.....	12
TITOLO II NORME DI PROCEDURA PER L'OTTENIMENTO DEI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI.....	12
Art. 11. - Concessione Edilizia	12
Art. 12. - Autorizzazione Edilizia	14
Art. 13. - Denuncia inizio attività	15
Art. 14. - procedimento di rilascio della variante in corso d'opera	16
Art. 15. - procedimento per la richiesta di pareri	17
Art. 16. - Interventi non soggetti a controllo tecnico edilizio	18
Art. 17. - Piani Regolatori Particolareggiati Comunali di iniziativa privata	19
Art. 18. - Interventi su aree o immobili vincolati.....	21
Art. 19. - Certificati di destinazione urbanistica	21
Art. 20. - Relazione geologica e geotecnica.....	22
Art. 21. - Autorizzazioni edilizie in precario	22
Art. 22. - Archivio tecnico informatizzato	23
TITOLO III NORME PROCEDURALI PER L'ATTUAZIONE DEI PROGETTI AUTORIZZATI	23
Art. 23. - Comunicazione inizio lavori – ultimazione lavori.....	23
Art. 24. - Impianti	24
Art. 25. - Abitabilità e agibilità.....	25
Art. 26. - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.	27
Art. 27. - Disposizioni inerenti il cantiere.....	27
Art. 28. - Disciplina delle sanzioni urbanistiche	27
Art. 29. - Rinvenimenti archeologici	28
Art. 30. - Numerazione civica.....	28
TITOLO IV REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE.....	28
Art. 31. - Requisiti tecnici delle opere edilizie.....	28
Art. 32. - Corretto utilizzo delle risorse	40
Art. 33. - Certificazione energetica degli edifici.....	40
Art. 34. - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	40
Art. 35. - Passi carrai.....	41
Art. 36. - Pluviali	42
Art. 37. - Antenne radio televisive	42
Art. 38. - Verande	44
Art. 39. - Rampe scale.....	45
Art. 40. - Spazi a servizio degli edifici.....	45
Art. 41. - Abbaini.....	45
Art. 42. - Impianti termici – tubi e canne fumarie.....	45
Art. 43. - Modalità di esecuzione degli interventi.....	47
Art. 44. - Decoro delle costruzioni.....	47
Art. 45. - Allineamenti	49
Art. 46. - Spazi conseguenti ad arretramenti.....	49
Art. 47. - Prospetti su spazi pubblici	50
Art. 48. - Ombre portate.....	51
Art. 49. - Pubblici passaggi.....	51
Art. 50. - Marciapiedi.....	52
Art. 51. - Recinzioni.....	53
Art. 52. - Sporgenze, aggetti, tende e insegne.....	53



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Art. 53. -	Salubrità dei terreni edificabili	54
Art. 54. -	Disciplina del colore.....	55
Art. 55. -	Tipologie edilizie ammesse	56
TITOLO V NORME GENERALI PER LA TUTELA DEL VERDE		57
Art. 56. -	Oggetto e finalità.....	57
Art. 57. -	Alberature.....	57
Art. 58. -	Danneggiamenti	58
Art. 59. -	Potature	58
Art. 60. -	Reimpianti coattivi	59
Art. 61. -	Prescrizioni per la realizzazione del verde	59
TITOLO VI DISPOSIZIONI FINALI		61
Art. 62. -	Sanzioni.....	61
Art. 63. -	Sistema normativo vigente	61
Art. 64. -	Aggiornamento e rettifica del Regolamento.....	62
Art. 65. -	<i>Regime transitorio ed entrata in vigore</i>	<i>62</i>



In armonia con le norme nazionali e regionali il presente Regolamento stabilisce e riassume le principali disposizioni in materia di edilizia e territorio che devono essere rispettate nell'ambito comunale.

TITOLO I

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art. 1. - Composizione Ordinaria

1. E' facoltà del Sindaco di nominare La Commissione Edilizia.

1 bis. La Commissione Edilizia è composta da 7 componenti di cui 2 di diritto e 5 nominati con ordinanza dal Sindaco previo parere della Giunta Comunale.

2. I componenti di diritto, con facoltà di farsi rappresentare, sono:

- *L'Assessore competente con funzioni di Presidente della Commissione;*
- *Il Responsabile del Servizio o, su sua delega, il Responsabile dei procedimenti dell'Area Edilizia privata ed Urbanistica, con funzioni di Segretario*

3. I componenti tecnici nominati dal Sindaco sono:

- *Un ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Gorizia;*
- *Un architetto iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Gorizia;*
- *Un geometra o un perito iscritto al rispettivo albo della Provincia di Gorizia;*

I componenti vengono nominati fra le terne segnalate dagli Ordini e dai Collegi professionali, che vengono trasmesse alla Amministrazione Comunale assieme ai curriculum formativi professionali.

4. Gli esperti nominati dal Sindaco sono:

Il primo esperto viene scelto tra i candidati proposti dalle Associazioni Ambientaliste riconosciute ed operanti nel territorio regionale.



Il secondo esperto viene scelto tra i geologi iscritti all'Ordine Professionale dei Geologi della Regione Friuli Venezia Giulia fra le terne segnalate dall'Ordine stesso

5. Partecipa alle riunioni della Commissione Edilizia con diritto di voto un rappresentante nominato dalle varie associazioni che tutelano le esigenze dei portatori di handicap in materia di superamento di barriere architettoniche, qualora vengano esaminati progetti riguardanti sistemazioni esterne di aree e vie pubbliche.

6. Non potranno coesistere nella Commissione componenti che abbiano tra loro legami di parentela ed affinità fino al quarto grado o tecnici che esercitano fra loro attività professionale associata.

7. Non possono far parte della Commissione Edilizia, ad eccezione dei membri di diritto di cui al punto 2, i consiglieri comunali i dipendenti del Comune e di Enti, Aziende e/o Società da esso dipendenti.

8. Il Responsabile del Servizio, o un suo delegato, partecipa alle sedute della commissione senza diritto al voto per la formazione del parere.

9. Il Sindaco può partecipare alle sedute della commissione senza diritto al voto per la formazione del parere.

Art. 2. - - Composizione Integrata

1. La Commissione Edilizia si riunisce in composizione integrata nei casi previsti dalla vigente normativa in materia di protezione delle bellezze naturali.

2. Per la validità delle sedute della Commissione edilizia integrata deve presenziare alla riunione almeno uno dei membri esperti in materia di tutela ambientale e paesaggistica, di cui al precedente articolo 1 comma 4. Qualora i membri esperti siano in numero superiore ad uno e non intervengano, nella totalità, ad una seduta, le determinazioni possono essere comunque validamente assunte nella seduta successiva; quando il membro esperto sia unico, le determinazioni possono essere comunque validamente assunte dopo l'assenza a due sedute consecutive.



Art. 3. - Astensione Decadenza Revoca

1. I componenti della Commissione Edilizia, non possono partecipare all'esame ed alla votazione sui progetti elaborati da loro stessi, dal coniuge, da un parente o affine fino al quarto grado alla cui esecuzione siano in qualsiasi modo interessati. Essi pertanto devono allontanarsi dall'aula in cui si svolge la seduta. Dell'allontanamento deve essere fatta menzione nel verbale.

2. I componenti non di diritto decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive.

3. I componenti non di diritto della Commissione Edilizia possono essere revocati qualora non rispettino gli obblighi di astensione in relazione all'esame dei progetti da loro elaborati o a alla cui esecuzione siano in qualsiasi modo interessati o per altri gravi motivi inerenti allo svolgimento delle loro funzioni. Il Presidente, a seguito dell'avvenuto accertamento di una delle ipotesi di cui ai precedenti commi 1 e 2, provvede a comunicare al commissario interessato l'avvio del procedimento amministrativo. Il commissario ha facoltà di far valere le cause giustificative nonché a fornire eventuali documenti probatori entro il termine indicato nella comunicazione scritta. Tale termine non potrà essere inferiore a giorni 20 decorrenti dalla data del ricevimento della comunicazione scritta. Scaduto quest'ultimo termine la Giunta Comunale esamina e delibera tenendo conto delle cause giustificative presentate dal commissario interessato. A partire dalla comunicazione scritta e fino alla delibera della Giunta Comunale il commissario stesso rimane sospeso dalle sue funzioni.

4. I componenti della Commissione Edilizia decaduti o revocati sono sostituiti con le stesse modalità previste dal presente regolamento e durano in carica fino al compimento del mandato dei Commissari sostituiti.

Art. 4. - Durata in carica della Commissione Edilizia

1. La durata in carica della Commissione Edilizia corrisponde al mandato del Sindaco e viene prorogata fino all'insediamento della nuova commissione.



2. I componenti della Commissione Edilizia, nominati dal Sindaco, non possono essere rinominati nel mandato immediatamente successivo.

3. In via transitoria la commissione in carica al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento rimarrà in carica fino al mandato del Sindaco.

Art. 5. - Formazione della Commissione Edilizia

1. Alla scadenza della Commissione Edilizia, l'Ufficio Tecnico richiede agli Ordini, ai Collegi ed alle Associazioni di cui agli articoli precedenti, le terne e le sestine con i nominativi dei loro rappresentanti .

2. Qualora gli Ordini, i Collegi professionali e le Associazioni non provvedano a comunicare alla Giunta le terne e le sestine entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, sarà facoltà della Giunta proporre direttamente i componenti in via autonoma.

Art. 6. - Funzionamento della Commissione Edilizia

1. Le riunioni della Commissione sono convocate dal Presidente su richiesta del responsabile del procedimento.

2. La riunione è convocata con avviso scritto recapitato tramite posta prioritaria o a mezzo fax o posta elettronica con allegato Ordine del giorno (O.d.G.) con almeno cinque giorni di preavviso.

3. In caso di motivata urgenza la convocazione può essere recapitata tre giorni prima della seduta anche a mezzo fax o posta elettronica. L'aggiornamento della commissione edilizia che si verifica qualora nel corso di una seduta non sia possibile esaminare tutte le pratiche inserite nell'ordine del giorno, non necessita di convocazione scritta, ma può essere fatta telefonicamente o tramite posta elettronica.

4. Per la validità delle riunioni della Commissione nella composizione ordinaria è necessaria la presenza di almeno la metà più uno dei componenti.



5. I componenti della Commissione devono comunicare almeno 48 ore prima della seduta, la loro disponibilità a parteciparvi.
6. Per la validità della Commissione in composizione integrata vale quanto prescritto dall'art.2 del presente regolamento.
7. Per l'esame dei progetti la Commissione procede secondo l'ordine del giorno allegato all'avviso di convocazione. Fanno eccezione i progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico che per questioni d'urgenza, su proposta dell'Amministrazione, vengono sottoposti all'esame della commissione anche se non inseriti nell'ordine del giorno.
8. Le deliberazioni della commissione edilizia sono adottate a maggioranza (metà più uno) dei presenti votanti.
9. Il parere contrario deve essere sempre motivato.
10. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente.
11. Se per più di tre volte consecutive alle riunioni della Commissione non si raggiunge il numero legale, la Commissione è sciolta d'Ufficio. Per la ricostituzione dell'organo si applicano le norme di cui all'art. 1 commi 3 e 4 del presente regolamento.
12. Ai componenti non di diritto della Commissione è corrisposto un gettone di presenza fissato con deliberazione del consiglio comunale nei limiti fissati dalla legge.
13. Delle decisioni della Commissione viene redatto regolare verbale a cura del segretario della Commissione. Detto verbale viene approvato nella medesima seduta o in quella immediatamente successiva.

Art. 7. - Oggetti sottoposti al parere della commissione edilizia

1. La Commissione è organo di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale per il rilascio delle concessioni edilizie.

Sono sottoposti al parere obbligatorio della commissione edilizia:



- ✓ le opere soggette a concessione edilizia, ivi comprese le concessioni edilizie in sanatoria di cui alla vigente normativa;
- ✓ le opere per le quali sia previsto il rilascio dell'autorizzazione ambientale di competenza comunale in aree interessate da vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi della vigente legislazione.

3. La commissione edilizia può essere interpellata facoltativamente su qualsiasi argomento di natura urbanistico-edilizio-ambientale di cui a titolo esemplificativo:

- ✓ pareri di conformità urbanistica o progetti preliminari;
- ✓ piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, e altri strumenti urbanistici comunali varianti urbanistiche al P.R.G.C.;
- ✓ interventi soggetti a semplice autorizzazione;
- ✓ opere pubbliche o di interesse generale.

4. La commissione edilizia esprime le proprie valutazioni esclusivamente sulla qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte, dal punto di vista della correttezza delle scelte tipologiche in relazione alle caratteristiche di zona e dell'uso dei materiali, sia in assoluto che nei loro reciproci accostamenti.. Il grado di approfondimento di tali soluzioni potrà differenziarsi a seconda delle zone urbanistiche in cui è articolato il territorio comunale, anche in relazione alle specifiche prescrizioni del P.R.G.C per le diverse Zone urbanistiche.

5. Nel perseguire e promuovere la qualità urbana, ambientale e paesaggistica, anche favorendo il recupero delle aree degradate i criteri di valutazione dei progetti dovranno tenere conto di:

- Conservare e privilegiare le principali caratteristiche emergenti di tipo ambientale, formale ed architettonico che compongono l'ambiente urbanizzato. Privilegiare scelte compositive ed architettoniche dettate da equilibrio formale, contrastando soluzioni progettuali che non rispecchino tali indicazioni se non supportate da adeguata documentazione che dimostri la logica progettuale e giustifichi la costruzione e il suo inserimento nel contesto ambientale.



- Incentivare la congruenza formale ed architettonica dell'opera progettata con la funzione e la destinazione d'uso dell'opera stessa.
- Richiedere una cura progettuale ed una attenta descrizione dell'opera e una attenta descrizione dei dettagli architettonici e decorativi nell'intento di qualificare maggiormente l'intero patrimonio edilizio, a prescindere dalla funzione e dalla destinazione d'uso del manufatto preso in esame.

6. La completezza degli elaborati e l'attendibilità documentaria sono questioni pregiudizievoli. La C.E. esaminerà solo elaborati che possiedano caratteristiche tali da essere letti compiutamente, riservandosi a questo fine la facoltà di richiedere ulteriore documentazione.

7. Il progettista dovrà fornire inoltre tutte le informazioni che descrivono il luoghi ove si interviene e le opere progettate destinate a modificarli. Pertanto sarà inoltre necessario integrare gli elaborati con un'ampia ed esauriente documentazione fotografica dell'area oggetto dell'intervento e del contesto in cui l'intervento si inserisce.

8. Per progetti di non facile lettura spaziale è auspicabile il ricorso a viste prospettiche o assonometriche, plastici, fotomontaggi o schizzi che illustrino l'inserimento dell'opera nel contesto e che ne anticipino gli effetti paesaggistici. Tali rappresentazioni potranno essere richieste dalla Commissione Edilizia a suo insindacabile giudizio.

Art. 8. - Procedimento

1. Il parere della Commissione Edilizia deve essere richiesto dal responsabile del procedimento, entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda di concessione edilizia o da quella di presentazione della documentazione integrativa se richiesta.

2. La Commissione Edilizia può invitare gli interessati per sentirli in contraddittorio. I professionisti progettisti possono, previa richiesta formale motivata, chiedere di essere sentiti dalla Commissione.



3. La Commissione può effettuare sopralluoghi sugli immobili (terreni e/o fabbricati) oggetto dei progetti per verificare e meglio valutare la situazione rappresentata negli elaborati grafici ai fini della formulazione del proprio parere. Tale circostanza dovrà essere riportata nel verbale della riunione.

Art. 9. - criteri da adottarsi per l'esame delle pratiche edilizie

La valutazione concerne tutti i progetti edilizi, qualunque parte del territorio comunale essi interessino, indipendentemente dall'esistenza di vincoli paesaggistici, ambientali o culturali.

Ogni nuova costruzione o modifica di una esistente deve essere compatibile con il quadro ambientale definito dai seguenti elementi:

- il territorio costituito dagli elementi morfologici naturali, come il naturale andamento del terreno, i corsi d'acqua, l'orientamento, il microclima;
- il tessuto urbano;
- l'architettura del costruito;
- i luoghi accentranti come piazze, slarghi, incroci stradali, parchi, giardini, passeggiate, corsi d'acqua;
- gli edifici e le strutture storiche come monumenti storici, edifici di rilevante importanza storico-culturale, monumenti naturali.

L'architettura degli edifici e delle strutture progettate viene valutata analizzando i seguenti elementi, sia intrinsecamente, sia in relazione all'equilibrato inserimento nel quadro ambientale di cui al comma precedente:

- equilibrio dei volumi;
- architettura adottata;
- dettagli ed elementi costruttivi, come sporgenze, terrazze, balconi, aperture, cornici, coperture e materiali usati;
- rivestimenti e rifiniture;
- sistemazioni esterne;
- le proporzioni tra gli elementi architettonici.

Nella relazione tecnica devono essere indicate le motivazioni delle scelte progettuali operate in ordine agli elementi di cui ai commi precedenti.

Ogni progetto viene valutato sotto il profilo architettonico estetico e dell'inserimento nel quadro paesaggistico ai sensi delle disposizioni seguenti. Qualora la valutazione abbia esito negativo, l'interessato/a viene invitato/a a rielaborare il progetto secondo i criteri indicati.



Art. 10. - attribuzione del responsabile del servizio

Il Responsabile dell'U.O. Urbanistica ed Edilizia Privata con propria determinazione stabilisce:

- l'elenco esaustivo della documentazione tecnico amministrativa da allegare alle domande di Concessione e Autorizzazione edilizia, alla Denuncia di Inizio Attività ed alle domande di abitabilità e di agibilità, nonché per ogni altro procedimento connesso;
- la specificazione della documentazione tecnica amministrativa di cui al punto precedente, da allegare alle domande di Concessione e di Autorizzazione edilizia e di Denuncia di Inizio Attività in rapporto alla tipologia di intervento;
- la modulistica da adottarsi nei procedimenti.

TITOLO II NORME DI PROCEDURA PER L'OTTENIMENTO DEI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Art. 11. - Concessione Edilizia

La concessione edilizia deve essere richiesta dai soggetti legittimati in base alla legge e deve essere presentata su apposito modello in distribuzione presso l'Unità Operativa Urbanistica ed Edilizia Privata, reso legale con l'applicazione della marca da bollo e deve essere compilato in ogni sua parte, firmato dal richiedente e dal progettista che apporrà il proprio timbro dell'ordine o collegio di appartenenza. La titolarità a richiedere la concessione può essere dimostrata anche con idonea dichiarazione.

La domanda deve essere corredata dalla documentazione e dagli elaborati indicati nello specifico modello ed elencati nell'ALLEGATO 1 al presente regolamento.

Il Responsabile del Procedimento non riceve le domande palesemente incomplete, indicandone i documenti mancanti.

Il soggetto richiedente la concessione edilizia viene messo a conoscenza del nome del responsabile del procedimento e del Servizio presso il quale è possibile avere accesso ai documenti, in quanto indicato nell'apposito modello di richiesta di concessione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 5 della legge 241/90 e ss. mm. e ii.



Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria richiedendo, se necessario, l'integrazione della documentazione, al fine di verificare la corrispondenza degli elaborati progettuali al P.R.G.C. ed alle norme di legge e/o di regolamento vigenti.

Le integrazioni documentali dovranno essere richieste entro 15 giorni dalla presentazione della domanda ed i termini decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Le integrazioni documentali devono essere presentate dal richiedente, entro un termine perentorio di 60 giorni. Trascorso inutilmente il termine, la domanda si intende rinunciata.

Sulla base dell'istruttoria tecnica il responsabile del procedimento redige una relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta al Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata.

Il responsabile del procedimento richiede altresì il parere della Commissione Edilizia e della Azienda per i Servizi Sanitari. Qualora queste non si esprimano entro i termini previsti, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma precedente, e a redigere una relazione scritta al Responsabile del servizio Urbanistica ed Edilizia Privata indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

Per il rilascio delle concessione edilizia per installazione di impianti fissi di telefonia mobile il responsabile del procedimento richiede inoltre i pareri vincolanti dell'Azienda per i Servizi Sanitari e dell'A.R.P.A.. Nella fattispecie, il termine per la conclusione del procedimento è sospeso nel periodo intercorrente tra la richiesta e l'acquisizione dei suddetti pareri.

Entro il termine a disposizione del responsabile del procedimento, il Responsabile del servizio Urbanistica ed Edilizia Privata notifica a mezzo raccomandata A/R l'avviso contenente la determinazione del contributo da versare attinente all'incidenza delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Prima del ritiro della concessione vengono versate le quote di contributo per gli oneri di urbanizzazione come determinate nell'avviso per il ritiro della concessione stessa.

Decorsi i termini di legge, dalla notifica del Comune, per il ritiro, la concessione diviene inefficace di diritto.



Il procedimento si ritiene concluso una volta emanato l'atto concessorio o il diniego. Il diniego deve essere motivato e deve indicare chiaramente quanto non corrispondente alle normative vigenti. Nel caso di diniego alla richiesta di concessione, l'interessato può proporre istanza di riesame, che comporta l'avvio di un nuovo procedimento, nel termine di 60 giorni dalla notifica a mezzo raccomandata A/R del diniego, allegando alla stessa il progetto modificato e facendo riferimento, per gli altri allegati, a quelli già presentati in sede di primo esame.

Anche per il caso di riesame, valgono i termini previsti per l'avvio e la conclusione del procedimento.

Per quanto riguarda la disciplina concernente validità, onerosità, pubblicità della concessione edilizia, nonché silenzio-assenso e deroghe, si rinvia a quanto previsto in merito dalla vigente normativa in materia.

Art. 12. - Autorizzazione Edilizia

La richiesta di autorizzazione edilizia deve essere presentata dai soggetti legittimati in base alla legge e indirizzata al Responsabile del servizio Urbanistica ed Edilizia Privata. Deve essere redatta su apposito modello in distribuzione presso l'Unità Operativa Urbanistica ed Edilizia Privata, reso legale con l'applicazione della marca da bollo, compilato in ogni sua parte, firmato dal richiedente e dal progettista, che apporrà il proprio timbro dell'ordine o collegio di appartenenza. La titolarità a richiedere l'autorizzazione può essere dimostrata anche con idonea dichiarazione.

La domanda deve essere corredata dalla documentazione e dagli elaborati indicati nello specifico modello ed elencati nell'ALLEGATO 2 al presente regolamento.

Il soggetto richiedente l'autorizzazione edilizia viene messo a conoscenza del nome del responsabile del procedimento e del Servizio presso il quale è possibile avere accesso ai documenti, in quanto indicati nell'apposito modello di richiesta di autorizzazione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 5 della legge 241/90 e ss. mm. e ii.

Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria richiedendo, se necessario, l'integrazione della documentazione, al fine di verificare la corrispondenza degli elaborati progettuali al P.R.G.C. ed alle norme di legge e/o di regolamento vigenti.

Le integrazioni documentali dovranno essere richieste entro 15 giorni dalla presentazione della domanda ed i termini decorrono nuovamente



per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Le integrazioni documentali devono essere presentate dal richiedente, entro un termine perentorio di 60 giorni. Trascorso inutilmente il termine, la domanda si intende rinunciata.

Sulla base dell'istruttoria tecnica il responsabile del procedimento redige una relazione contenente la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Entro 10 giorni dalla scadenza del termine, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta al Responsabile dell'Area tecnica.

Il Responsabile del Procedimento, qualora lo ritenga opportuno, richiede il parere della Commissione Edilizia. Quando questa non si esprime entro i termini previsti, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma precedente.

Entro il termine a disposizione del responsabile del procedimento, l'Unità Operativa Urbanistica ed Edilizia Privata notifica a mezzo raccomandata A/R l'avviso contenente la data in cui l'autorizzazione può essere ritirata e l'eventuale determinazione del contributo da versare relativo agli oneri concessori.

Decorsi i termini di legge dalla notifica del Comune per il ritiro, l'autorizzazione diviene inefficace di diritto.

Il procedimento si ritiene concluso una volta emanato l'atto autorizzativo o il diniego.

Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste contestualmente più autorizzazioni edilizie tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a concessione edilizia, l'interessato deve presentare apposita istanza.

Per quanto riguarda la disciplina concernente validità, onerosità, pubblicità dell'autorizzazione edilizia, nonché silenzio - assenso e deroghe, si rinvia a quanto previsto in merito dalla vigente normativa in materia.

Art. 13. - Denuncia inizio attività

La denuncia di inizio attività, deve essere presentata dai soggetti legittimati in base alla legge. Il titolo può essere dimostrato anche con idonea dichiarazione.

La denuncia deve essere presentata almeno 20 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, su apposito modello in distribuzione



presso l'Unità Operativa Urbanistica ed Edilizia Privata, compilato in ogni sua parte.

La denuncia deve essere corredata dalla documentazione di cui all'ALLEGATO 3 al presente regolamento.

Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare vengano avanzate contestualmente più denunce di inizio attività tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile ad autorizzazione edilizia o a concessione edilizia, l'interessato deve presentare apposita istanza, nel termine perentorio fissato dal Responsabile del servizio.

Art. 14. - procedimento di rilascio della variante in corso d'opera

Le varianti in corso d'opera possono essere soggette ad autorizzazione preventiva o denuncia in relazione all'entità dei lavori variati rispetto a quelli assentiti.

Sono soggette a denuncia di inizio attività le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia dell'intervento, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

Tutti gli altri casi sono soggetti alla preventiva autorizzazione.

Le procedure per le autorizzazioni di variante e le denunce di variante sono le medesime, rispettivamente, di cui ai precedenti artt. 10 e 11, fatta esclusione dei casi soggetti a denuncia di inizio attività da presentare prima della dichiarazione di ultimazione lavori come indicati e specificati nella vigente normativa..

Le autorizzazioni di variante che attengono ad interventi che comportano la totale difformità rispetto al progetto approvato o riguardano variazioni essenziali, così come definite dalla vigente normativa, seguono la procedura di cui al precedente art. 11.

I progetti relativi a varianti in corso d'opera dovranno contenere le tavole "Stato di Fatto" corrispondenti alla situazione esistente prima dell'inizio dei lavori assentiti con concessione, con evidenziate in giallo tutte le demolizioni apportate e da apportare, la tavola "Progetto di Variante", con evidenziate in rosso tutte le modifiche apportate e da apportare e una tavola comparativa con evidenziata la situazione autorizzata e quella definitiva.



Art. 15. - procedimento per la richiesta di pareri

Il titolare di un diritto di proprietà o altro titolo abilitativo può richiedere autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla-osta, pareri o certificazioni ad altre Pubbliche Amministrazioni che obbligatoriamente devono esprimersi prima del provvedimento finale o prima dell'inizio dei lavori.

Alla domanda di concessione o di autorizzazione, il richiedente può allegare i pareri, autorizzazioni, nulla-osta e certificazioni di altre Amministrazioni Pubbliche o allegare le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta, riservandosi di produrle successivamente,.

Gli stessi pareri, autorizzazioni, nulla-osta o certificazioni possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti che devono esprimere il parere, nulla osta, autorizzazione di competenza, entro i termini stabiliti dalla vigente normativa.

Decorso il termine previsto al punto precedente il Comune ed il privato possono prescindere dal parere.

Quest'ultima previsione non è applicabile per le concessioni o autorizzazioni edilizie relative ad interventi su beni culturali e del paesaggio vincolati ai sensi della vigente normativa.

La certificazione, autorizzazione o parere richiesto alle Pubbliche Amministrazioni, cui ai punti precedenti, seppure escludano o condizionino l'esecuzione dell'intervento richiesto, non impediscono la prosecuzione dell'istruttoria della pratica edilizia da parte del Responsabile del procedimento.

In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta, o certificazioni, descritta ai commi precedenti, e limitatamente ad ipotesi rilevanti per la complessità e ampiezza delle trasformazioni urbanistiche e la particolare tutela degli immobili oggetto di concessione, al Responsabile del procedimento può essere chiesto di indire una conferenza dei Servizi, disciplinata dall'art. 14 della legge n.241/90 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti nel provvedimento di rilascio della concessione edilizia.

La Conferenza dei Servizi è presieduta dal Responsabile dell'U.O. Urbanistica ed Edilizia Privata.

Vanno trasmesse agli Enti, Autorità invitate gli elaborati tecnici che accompagnano la richiesta di rilascio della concessione edilizia.

Nella prima riunione deve essere determinato il termine finale entro cui pervenire ad una decisione, Detto termine non può superare i 60 giorni dalla convocazione della Conferenza dei Servizi.



Art. 16. - Interventi non soggetti a controllo tecnico edilizio

1. Non sono soggetti ad alcun tipo di controllo tecnico-edilizio gli interventi di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non interessano le parti strutturali degli edifici ne' comportano la realizzazione di manufatti accessori esterni ad essi
2. In particolare a titolo esemplificativo non sono soggetti ad alcun tipo di controllo tecnico edilizio preventivo, da parte degli uffici, i seguenti interventi:

- ✓ riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non interessano le parti strutturali degli edifici né comportano la realizzazione di manufatti accessori esterni ad essi;
- ✓ il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, targhe decorazioni e simili;

Opere interne agli edifici

- ✓ messa in opera rinnovo e sostituzione di intonaci rivestimenti pavimenti infissi e serramenti;
- ✓ rinnovo e sostituzione di impianti tecnologici esistenti (idraulico, elettrico riscaldamento, igienico, apparecchi sanitari ,canne fumarie ecc).

Opere esterne: costruzione o installazione di:

- ✓ griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti;
- ✓ recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo senza fondazioni;
- ✓ cancelletti, inferriate;
- ✓ pluviali, grondaie, frontalini di balconi;
- ✓ impermeabilizzazioni;
- ✓ canne fumarie, di aspirazione, camini senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti;



- ✓ tende e tendoni, prospicienti aree private e non direttamente confinanti con aree di proprietà pubblica, comprensivi di supporti metallici ancorati alle pareti ad eccezione della collocazione di tende relative a locali d'affari ed esercizi pubblici;
- ✓ sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;
- ✓ griglie di areazione di locali interrati

Rifacimento di:

- ✓ manti di copertura anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti senza modifica delle quote di gronda e del coperto e senza modifica dei materiali;
- ✓ parziale di intonaci;
- ✓ pavimentazioni esterne, sulla medesima area senza modifica dei materiali;
- ✓ tinteggiature con il colore esistente o con diverso colore purché conforme ad eventuali prescrizioni dettate da strumenti urbanistici attuativi.

3. Non sono soggetti a controllo edilizio, purché nel rispetto delle norme generali, inoltre la realizzazione di "casette" per il gioco dei bimbi, i depositi in legno per gli attrezzi da giardino se realizzati in qualità di pertinenze di edifici principali, sprovvisti di allacciamenti ed impianti e aventi un'altezza al colmo inferiore a ml 2,40 e la superficie coperta complessiva non superiore a 5,00 mq, i gazebo, i pergolati ed elementi similari.

Per ogni fabbricato, anche condominiale, potrà essere realizzato un solo deposito attrezzi in legno di pertinenza e dovrà essere posto, ove possibile, in posizione non prospiciente la pubblica via.

Art. 17. - Piani Regolatori Particolareggiati Comunali di iniziativa privata

1. I proprietari di aree o edifici contermini inclusi in ambiti individuati dal P.R.G.C che rappresentano, in base all'imponibile catastale almeno i due terzi del valore delle aree e degli edifici compresi nell'ambito predetto, possono predisporre e presentare proposte di P.R.P.C. da adottarsi e approvarsi con le modalità previste dalla legge.



2. La richiesta, indirizzata al Sindaco, deve essere presentata su carta resa legale con l'applicazione della marca da bollo e deve essere firmata dal richiedente.
3. La richiesta deve essere corredata da dichiarazioni attestanti la proprietà dell'area o dell'immobile, dagli elaborati indicati nello specifico modello predisposto dall'U.O. Urbanistica ed Edilizia Privata.
4. I principali contenuti della convenzione, allegata alla proposta di pianificazione, devono essere concordi alle previsioni normative vigenti.
5. A garanzia della realizzazione delle opere dovrà essere prevista, tra i contenuti della convenzione, una fideiussione a copertura di un importo, dipendente dalla complessità dell'intervento, tra il 130% ed il 200% dell'importo delle opere stesse e desunto dal computo metrico estimativo
6. La Giunta comunale adotta, entro 90 giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento, uno schema di convenzione tipo dove verranno definiti i contenuti minimi essenziali della convenzione stessa.
7. Il soggetto richiedente viene messo a conoscenza del responsabile del procedimento e dell'istruttoria con lettera, entro 15 giorni dalla data di presentazione della domanda.
8. Il responsabile del procedimento verifica la regolarità formale della documentazione e degli elaborati progettuali presentati, acquisisce i pareri d'obbligo nonché quelli ritenuti necessari, i cui costi sono assunti dal soggetto richiedente, se necessario richiede l'integrazione della documentazione presentata dal soggetto richiedente e acquisisce il parere del responsabile dell'istruttoria in merito alla corrispondenza degli elaborati progettuali al P.R.G.C, alle norme di legge e di regolamento vigenti e allo schema di convenzione.
9. Sulla base dell'istruttoria tecnica, acquisiti i pareri, viene formulata la proposta di deliberazione sulla quale il Consiglio Comunale adotterà le proprie determinazioni.
10. E' fatto obbligo di prevedere nel progetto relativo alle opere di urbanizzazione la predisposizione per la realizzazione di opere



destinate ad ospitare la rete in banda larga e le necessarie e correlate apparecchiature.

11. Tutte le spese inerenti e conseguenti all'approvazione del Piano e alla stipula della convenzione sono a carico dei proponenti.

Art. 18. - Interventi su aree o immobili vincolati

1. Per interventi su aree o immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e ss. mm. e ii. Trovano applicazione le norme vigenti in materia.

2. Per interventi su edifici vincolati ai sensi del Decreto Legislativo di cui sopra, l'approvazione dei progetti è subordinata all'espressione del parere favorevole da parte degli enti competenti che dovrà essere ottenuto dagli interessati e allegato alla richiesta di concessione o autorizzazione.

3. Per i P.R.P.C. d'iniziativa pubblica o privata nel caso di aree o immobili vincolati si applicano, in ogni caso, le procedure che prevedono l'adozione, pubblicazione ed approvazione in fasi distinte.

Art. 19. - Certificati di destinazione urbanistica

1. Coloro che intendono promuovere interventi aventi rilevanza urbanistica ed edilizia hanno diritto di ottenere dal Comune un certificato in cui siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area e gli edifici interessati.

2. In caso di richiesta di certificato agli effetti di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e ss. mm. e ii., il suddetto certificato potrà contenere esclusivamente le prescrizioni urbanistiche.

3. La richiesta, indirizzata al Comune deve essere presentata su apposito modello in distribuzione presso l'unità operativa Urbanistica ed Edilizia Privata e deve essere corredata da quanto indicato nello specifico modello.



4. Il certificato viene predisposto e sottoscritto dal responsabile del procedimento e ritirato presso l'Ufficio Tecnico comunale o inviato a mezzo posta entro 30 giorni dalla richiesta.

5. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

6. Il soggetto richiedente il certificato di destinazione urbanistica viene messo a conoscenza del nome del responsabile del procedimento e dell'istruttoria e dell'Ufficio presso il quale è possibile avere accesso ai documenti, in quanto indicati nell'apposito modello di richiesta.

Art. 20. - Relazione geologica e geotecnica

1. I progetti per i quali viene avanzata richiesta di concessione, autorizzazione e denuncia dovranno contenere la relazione geologica e/o geotecnica qualora le vigenti normative in materia o lo strumento urbanistico del Comune lo prescrivano.

Art. 21. - Autorizzazioni edilizie in precario

1. Possono essere autorizzati a titolo precario gli interventi soggetti a concessione od autorizzazione edilizia, benché difformi dalle previsioni degli strumenti urbanistici approvati od adottati, qualora siano destinati al soddisfacimento di esigenze di carattere improrogabile e transitorio, non altrimenti realizzabili.

2. All'autorizzazione deve essere apposta una specifica clausola che determini il periodo di validità dell'atto nel massimo di un anno, prorogabile, per comprovati motivi, per non più di due volte.

3. La facoltà prevista al comma 1 si esercita tenuto presente l'assetto territoriale interessato dall'intervento ed i riflessi che sul medesimo possono prodursi, anche sul piano della tutela dell'ambiente e del paesaggio.

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

5. Nel caso in cui alla scadenza dell'atto, ovvero nel caso di revoca del medesimo, il titolare dell'autorizzazione non provveda alla demolizione



dell' opera e al ripristino dello stato dei luoghi si applicano le sanzioni previste a norma di legge

6. L'interessato, nella richiesta di autorizzazione, dovrà dimostrare il possesso dei requisiti previsti, dall'art. 81 sopra richiamato, e documentare l'esistenza della situazione temporanea per far fronte alla quale sono necessarie le opere in oggetto.

7. Le opere provvisorie e di cantiere da realizzare all'interno dell'area d'intervento di una concessione o autorizzazione edilizia, si intendono autorizzate implicitamente con il rilascio del relativo atto abilitativo e dovranno essere rimosse entro il relativo termine di validità. Sono fatti salvi i pareri, nulla osta od autorizzazioni (Paesaggistico, Codice Stradale, Sanitario, Idrogeologico, ecc.) eventualmente necessari.

Art. 22. - Archivio tecnico informatizzato

1. E' facoltà dell'Amministrazione di attivare l'archivio tecnico informatizzato comunale.

2. Ogni pratica edilizia dovrà essere corredata di tavole grafiche in formato informatizzato compatibile con gli standard in uso all'Amministrazione. Tale documentazione dovrà accompagnare la documentazione di fine lavori ovvero di richiesta di abitabilità o agibilità.

TITOLO III NORME PROCEDURALI PER L'ATTUAZIONE DEI PROGETTI AUTORIZZATI

Art. 23. - Comunicazione inizio lavori – ultimazione lavori

1. Entro 5 giorni dall'inizio dei lavori i soggetti titolari della concessione o dell'autorizzazione, ne danno comunicazione al Dirigente del Servizio Gestione del Territorio specificando inoltre il nominativo e la qualifica del tecnico responsabile della Direzione dei Lavori, che sottoscriverà per accettazione, e l'Impresa costruttrice.

2. I lavori si intendono iniziati allorché le operazioni di scavo, per le nuove costruzioni, o di rimozione, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, risultino avviate al punto che possa essere constatata l'effettiva realizzazione di parte del progetto autorizzato.



3. Ai soggetti titolari della concessione o dell'autorizzazione, è fatto obbligo di denunciare entro 5 giorni eventuali sostituzioni del Direttore dei Lavori o dell'Impresa, e i lavori dovranno essere sospesi fino alla nomina del relativo sostituto.

4. I lavori devono essere iniziati solo successivamente al ritiro della concessione o dell'autorizzazione e comunque entro il termine di un anno dalla data della notifica dell'avviso a mezzo di raccomandata A/R con il quale si invita a ritirare la concessione o l'autorizzazione, pena l'inefficacia di diritto della stessa.

5. In caso di evidenti ed incontestabili ragioni di sicurezza per la pubblica incolumità, accertate mediante processo verbale alla presenza del Responsabile del Servizio o di un suo delegato, potrà essere dato corso ai lavori prima del ritiro del titolo autorizzativo. Nel qual caso il titolare della concessione o dell'autorizzazione sarà l'unico responsabile della conformità di quanto realizzato a quanto successivamente autorizzato.

6. I lavori stessi devono essere ultimati entro il termine di tre anni decorrenti dalla data di inizio salvo proroga autorizzata con provvedimento motivato per fatti che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La richiesta di proroga deve essere comunque inoltrata prima della scadenza del termine di ultimazione dei lavori.

7. Della fine lavori deve essere data comunicazione dal titolare del titolo autorizzativo entro 10 giorni dallo smantellamento del cantiere ed in ogni caso prima dell'utilizzo dell'opera.

Art. 24. - Impianti

1. I soggetti titolari di concessione edilizia a destinazione residenziale dovranno presentare la seguente documentazione firmata da tecnici abilitati nei termini qui di seguito specificati in conformità delle leggi vigenti:

- ✓ progetti di impianto elettrico, termico e di isolamento termico prima dell'inizio dei relativi lavori



2. I progetti degli impianti non previsti nel presente articolo, la cui presentazione è obbligatoria per legge, compresi gli allacciamenti alla fognatura cittadina dovranno essere presentati agli uffici competenti contestualmente alla richiesta di concessione edilizia.

Art. 25. - Abitabilità e agibilità

1. Gli edifici non possono essere utilizzati se il proprietario non richiede il certificato di abitabilità o agibilità. Il certificato di abitabilità o di agibilità deve essere richiesto entro il termine di 30 giorni dalla data di comunicazione dell'ultimazione dei lavori.

2. Alla domanda di abitabilità o agibilità devono essere allegati:

- il certificato di collaudo statico, se necessario;
- la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, se dovuta;
- una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti nonché il rispetto delle norme vigenti previste ai fini del rilascio del certificato di abitabilità agibilità;
- gli altri documenti richiesti nella concessione edilizia.

3. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, completa in ogni sua parte, anche se mancano opere di finitura e di dettaglio non pregiudizievoli della sicurezza e dell'incolumità delle persone in ordine all'uso del fabbricato, viene rilasciato il certificato di abitabilità; entro questo termine, si può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, per la verifica dell'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

4. In caso di silenzio dell'Amministrazione comunale, trascorsi sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda completa in ogni sua parte, l'abitabilità si intende attestata.

5. Il termine fissato al comma 3 può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione comunale per la tempestiva richiesta



all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente.

6. Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

7. Il certificato di agibilità è rilasciato entro sessanta giorni dalla richiesta, previo accertamento dell'esistenza dei requisiti di cui al comma 2, svolto dall'ufficio tecnico. In caso di silenzio dell'Amministrazione comunale, trascorsi 60 giorni dalla data di presentazione, l'agibilità si intende attestata.

8. La richiesta del certificato di abitabilità o agibilità non è dovuta per la realizzazione delle opere inerenti nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica né per tutte le altre opere realizzate a seguito di presentata D.I.A. per le quali è prescritto, a fine lavori, il certificato di collaudo finale emesso dal progettista che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

9. La richiesta del certificato di abitabilità o agibilità è sempre dovuta per la realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria consistenti nella sostituzione di uno o alcuni solai interpiano, senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani e di quelle relative ad interventi di restauro, di conservazione tipologica o di risanamento conservativo.

10. La richiesta del certificato di abitabilità o agibilità è sempre dovuta per la realizzazione delle opere aventi rilevanza urbanistica - soggette a concessione edilizia - ad eccezione di quelle relative ad interventi di rilevanza urbanistico ambientale per le quali, alla comunicazione di fine lavori, sarà sufficiente allegare la dichiarazione del Direttore dei Lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere rispetto al progetto approvato.

11. Ai fini del rilascio del certificato di agibilità e abitabilità nella determinazione delle sanzioni e di ogni altro provvedimento previsti dalle leggi in vigore, non sono rilevanti le variazioni realizzate non superiori al 2,5% rispetto alle misure di progetto.



12 E' facoltà del Responsabile dell'ufficio preposto di disporre, anche successivamente al termine di sessanta giorni, una ispezione per la verifica della permanenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere abitabile.

Art. 26. - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.

1. Nel corso dei lavori il Responsabile dell'U.O. Edilizia privata e Urbanistica o il personale degli Uffici comunali preposti possono, in qualunque momento, effettuare visite di controllo per verificare la conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato o alla denuncia.

Art. 27. - Disposizioni inerenti il cantiere.

1. Presso il cantiere deve essere tenuta copia del provvedimento autorizzativo con i relativi elaborati di progetto completo delle eventuali varianti.

2. Nel cantiere deve essere collocato un cartello visibile con l'indicazione dell'opera, degli estremi dell'atto autorizzativo, dell'impresa esecutrice nonché dei nominativi del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, del coordinatore per la sicurezza, se previsto, e del responsabile dell'impresa esecutrice. Ad eccezione del titolare e del progettista deve essere anche indicato il recapito telefonico delle persone sopra indicate.

3. Per le disposizioni relative alla sicurezza dei cantieri si rinvia a quanto contenuto nelle leggi specifiche in materia.

4. In caso di occupazione temporanea di suolo pubblico e di apertura di passi carrai funzionali al cantiere, devono essere richiesti i necessari provvedimenti autorizzativi specifici presso gli Uffici competenti.

Art. 28. - Disciplina delle sanzioni urbanistiche

1. Per quanto attiene alla disciplina delle sanzioni urbanistiche si rinvia alla vigente normativa nazionale e regionale.



Art. 29. - Rinvenimenti archeologici

1. In caso di rinvenimenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico nel corso dell'esecuzione dei lavori, il titolare della concessione od autorizzazione edilizia od il sottoscrittore della denuncia deve sospendere i lavori (per la parte interessata dai ritrovamenti) e dare immediata e contestuale comunicazione agli organi competenti nonché al Comune di Turriaco.
2. Il periodo dell'eventuale sospensione dei lavori fissato dalle autorità competenti non verrà computato ai fini del termine per l'ultimazione dei lavori.

Art. 30. - Numerazione civica

1. Il Comune assegna ad ogni fabbricato il numero civico e i relativi subalterni ad ogni unità immobiliare e fa apporre, a cura e spese degli interessati, l'indicatore del numero assegnato.
2. Le tabelle con l'indicazione dei numeri civici, devono essere di aspetto decoroso, resistenti alle azioni atmosferiche, sono fornite dall'Amministrazione Comunale per il tramite dell'Ufficio competente.
3. Le tabelle possono essere anche collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private senza che i proprietari possono opporsi.
4. L'ubicazione deve essere tale da assicurare buona visibilità sia da parte dei pedoni sia da parte dei veicoli.

TITOLO IV REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE

Art. 31. - Requisiti tecnici delle opere edilizie

1. Le opere edilizie devono soddisfare i requisiti tecnici previsti, per le diverse destinazioni d'uso, dalle leggi vigenti in materia.



2. Ai fini della classificazione degli interventi relativi all'attività urbanistica ed edilizia si rinvia alla vigente normativa statale e regionale.

3. Ai fini del presente Regolamento Edilizio le destinazioni d'uso delle unità immobiliari sono quelle di seguito elencate:

- a) residenziali;
- b) artigianale di servizio;
- c) alberghiera e ricettivo - complementare;
- d) direzionale;
- e) commerciale al minuto;
- f) commerciale all'ingrosso;
- g) trasporto di persone e merci;
- h) artigianale;
- i) industriale;
- l) agricola, compresa quella abitativa degli agricoltori a titolo principale in zona agricola;
- m) artigianale complementare all'attività agricola;
- n) commerciale complementare all'attività agricola in zona agricola;
- o) allevamento industriale in zona agricola;
- p) opera pubblica;
- q) opera di interesse pubblico.

4. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quello legittimamente in atto quale risulta dalla licenza edilizia, concessione, ovvero dell'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti che comprovino la destinazione d'uso in atto da almeno 2 anni.

5. Per cambiamento di destinazione d'uso di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende la modifica dell'uso in atto di un'unità immobiliare per più del 25 % della superficie utile dell'unità stessa, o per più di 50 mq., anche se tale limite viene superato con più interventi successivi.

6. Grandezze e metodi di misurazione:



A) Avvertenza generale: agli effetti della normativa urbanistica, tutte le aree vengono misurate in proiezione verticale su un piano orizzontale.

B) Edificio

Per edificio si intende una unità immobiliare dotata di autonomia funzionale, ovvero un insieme autonomo di unità immobiliari funzionalmente e/o fisicamente connesse tra loro. Per parti comuni dell'edificio si intendono quelle unità ambientali che servono o che connettono funzionalmente più unità immobiliari.

C) Corpo di fabbrica

Per corpo di fabbrica si intende un organismo edilizio indipendente e strutturalmente identificabile la cui proiezione del perimetro di ogni piano su una superficie orizzontale sia rappresentabile con una spezzata "chiusa"

D) Superficie coperta (Sc):

E' l'area, misurata in mq., delimitata dalla proiezione orizzontale del perimetro di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura con esclusione di:

- ✓ sbalzi non superiori a m 1,50;
- ✓ scale aperte su due o più lati, anche se poggianti su pilastri, di larghezza non superiore a m 1,50;
- ✓ parti emergenti rispetto alla quota "0" per un'altezza max di m 1,30, purché, non delimitino sotto scale o volumi utilizzabili;
- ✓ vani bottini e/o strutture a protezione degli accessi pedonali e carrai fino ad una misura max di 3 mq per ogni accesso.

E) Superficie utile (Su):

E' la somma delle superfici interne al netto dei muri perimetrali di tutti i piani abitabili fuori terra, con esclusione dei porticati e delle logge permanentemente aperte su due o più lati contigui.

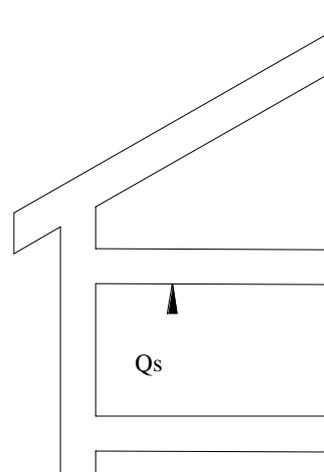
F) Rapporto di copertura (Rc):

E' il rapporto, espresso in percentuale, fra la superficie coperta degli edifici (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).



G) Quota di soffitto (Qs):

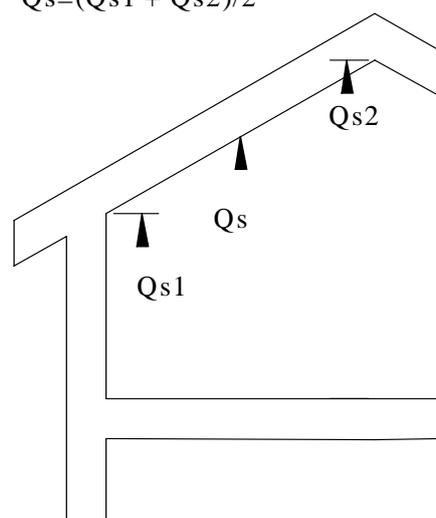
Nei locali con soffitto orizzontale, è la quota del soffitto finito, escluse cornici e limitate sporgenze ornamentali.



Nei locali con soffitto non orizzontale, è la quota media della superficie del soffitto, determinata senza tenere conto delle porzioni di soffitto rialzate (abbaini e similari), la cui superficie complessiva sia inferiore al 15% della superficie totale del locale.

Nel caso di soffitto discontinuo per la presenza di elementi strutturali a vista si intende la quota di intradosso degli elementi strutturali di discontinuità nel caso in cui questi sino posti ad interasse inferiore a m 1,00.

$$Q_s = (Q_{s1} + Q_{s2}) / 2$$



H) Quota zero (Q0):

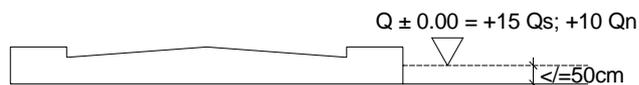
E' vietato qualsiasi intervento o movimento di terra diretto ad influenzare artificialmente la determinazione della Q0.

Allo scopo di individuare il piano Q0 in relazione alla viabilità esistente, per "quota zero" si intende:

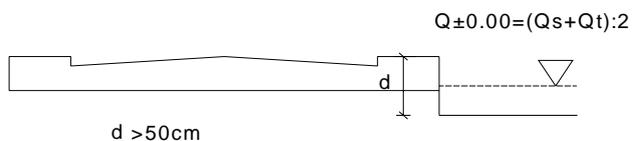


REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- nel caso in cui il terreno sia a quota inferiore a quello stradale e la differenza fra le due quote non superi (in media) m 0,50, la quota di cm 10 superiore al marciapiede della strada pubblica o di uso pubblico di fronte alla quale è situato il lotto considerato e qualora la strada sia priva di marciapiede la quota di 15 cm superiore al centro strada; nel caso in cui il lotto non confinasse direttamente con la strada pubblica o di uso pubblico, la quota stradale di riferimento è determinata dall'intersezione fra la strada pubblica o di uso pubblico esistente e quella di accesso al lotto;

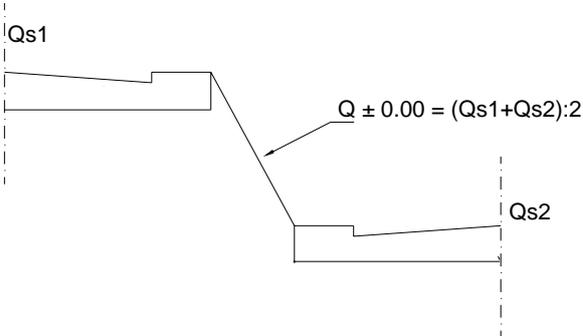
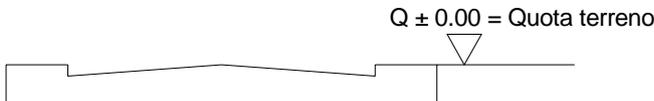


- nel caso in cui la differenza fra le quote medie della strada e del terreno in esame superi la misura media di m. 0,50, la Q0 dovrà essere riferita alla media fra le due quote suddette;





REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

<p>- nel caso un lotto o un'area siano compresi fra due strade poste a livelli diversi, la Q0 va individuata in corrispondenza della mezzeria del singolo lotto nel punto d'incrocio con la retta congiungente le diverse quote stradali, intese come ai commi precedenti; in tali lotti le sistemazioni delle aree esterne non potranno essere a quote inferiori alla Q0 se non per eventuali rampe d'accesso a rimesse od a locali di servizio degli edifici e per eventuali raccordi con le aree esterne dei lotti attigui.</p>	
<p>- nel caso in cui la quota media del terreno del lotto sia superiore alle quote stradali suddette, essa costituirà la Q0;</p>	

Nel caso strada in pendenza longitudinale rispetto al fronte del lotto, si prenderà quale riferimento per l'individuazione della Q0 la quota media dell'asse stradale valutata alle intersezioni tra le perpendicolari tra la strada ed i punti estremi del fronte del lotto.



La Q0 dev'essere inequivocabilmente definita nelle tavole grafiche di progetto, e riferita in natura ad un caposaldo facilmente individuabile (es. spigoli di edifici).

I) Spessore dei solai o delle murature:

Ai soli fini del calcolo volumetrico, della misurazione delle distanze, con esclusione delle distanze minime prescritte, delle altezze e della superficie coperta, per agevolare l'attuazione delle normative sul risparmio energetico e migliorare la qualità degli edifici, lo spessore delle murature laterali eccedenti cm. 30 e dei solai (pavimentazioni comprese) eccedenti cm. 25 non viene computata; le presente norma vale esclusivamente per edifici soggetti a norme sul risparmio energetico.

In ogni caso non potrà essere superata l'altezza massima dell'edificio consentita dalle norme di PRGC.

L) Pannelli solari:

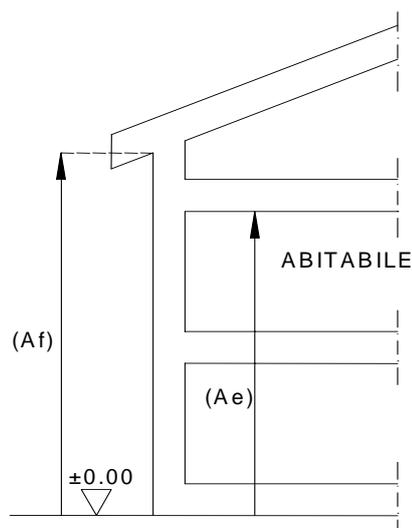
In analogia a quanto previsto dal punto "I" precedente, nel caso di installazione di impianti solari per la produzione di acqua calda sanitaria, o energia elettrica, viene concesso un "bonus" al volume edificabile pari a 2 mc. per ogni mq di superficie captante dei pannelli solari stessi.

M) Altezza dell'edificio (Ae):

E' la distanza verticale misurata fra la Q0 e la quota di soffitto (Qs) del più alto locale praticabile attraverso opportune predisposizioni quali ad esempio botole, abbaini, passauomo ecc.;

N) Altezza del Fronte (Af):

E' la distanza verticale misurata fra la Q0 e la quota derivante dall'incontro tra i muri perimetrali e l'intradosso della falda del tetto con esclusione dei timpani. Nel caso il tetto sia piano o le falde siano decorate o nascoste si considera il

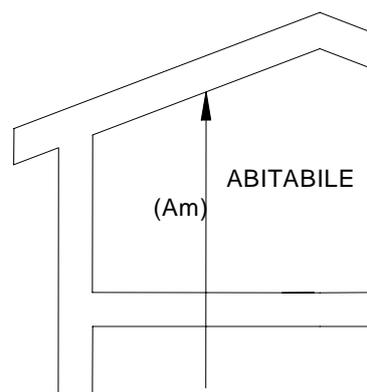




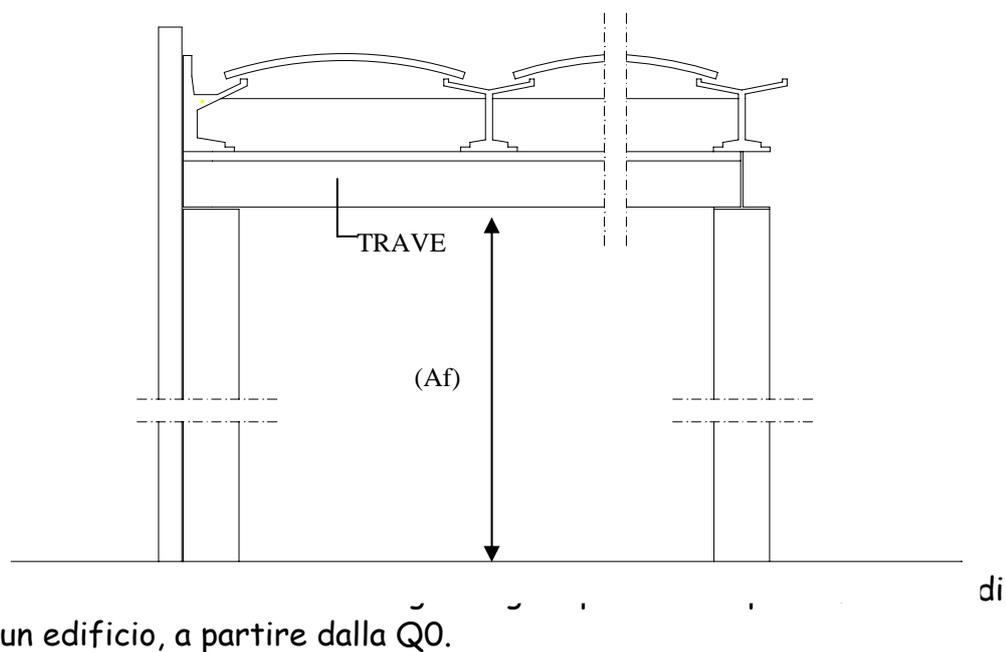
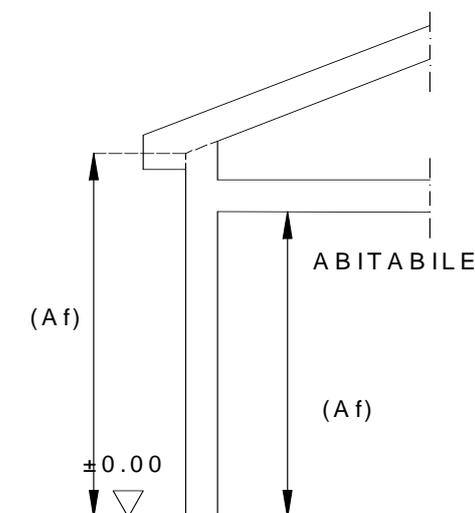
prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura;

O) Altezza massima (Am):

E' la distanza verticale misurata fra la Q0 e la quota media dell'intradosso del solaio di copertura;



Nel caso di edifici destinati ad usi non residenziali con luci di solaio superiori a m 8 l'Ae va misurata fra la Q0 e l'intradosso dei più bassi elementi strutturali di sostegno della copertura ivi comprese le travi reticolari o altre strutture di sostegno.





Il volume di ogni singolo piano, o parte dello stesso, o corpo di fabbrica di un edificio, è dato dal prodotto delle relative Sc ed Ae .

Nel caso in cui la QO venga a trovarsi ad una quota superiore a quella del più basso piano di calpestio, il volume relativo a tale piano sarà calcolato attraverso il prodotto tra la Sc di tale piano moltiplicato per la differenza tra la QO e l'estradosso del piano immediatamente soprastante.

- vanno detratti dal volume così misurato i porticati aperti, almeno su due lati, le rientranze chiuse fra tre lati di profondità non superiore a m. 1,40, le bussole o le verande o simili, purché, realizzate con le caratteristiche prescritte nel presente regolamento, le gallerie pubbliche o di uso pubblico; inoltre vanno detratti i volumi tecnici, solo se esterni al corpo principale dell'edificio.

La volumetria del sottotetto non sarà computata nel calcolo del Ve , qualora siano rispettate tutte le seguenti condizioni:

- il punto di imposta del solaio di copertura, misurato all'interno della muratura perimetrale dell'edificio, non superi in alcun punto l'altezza max di cm. 50 dall'estradosso del solaio dell'ultimo piano praticabile;
- la pendenza delle falde di copertura non superi in alcun punto il 36%.

La volumetria del sottotetto verrà comunque computata in ogni caso in cui venga superata, in almeno un punto del sottotetto, l'altezza di m 2,40. Nel qual caso tale volume verrà computato assumendo quale Sc la porzione di superficie sulla quale si avrà un'altezza $h > 1,70$ m e quale h media la media tra l'altezza massima e $h = 1,70$ m.

Q) Locale abitabile (La):

E' qualsiasi locale dotato dei requisiti indicati dalla normativa vigente, indipendentemente dall'uso progettato od effettivo dello stesso.



Nella presentazione dei progetti deve essere in ogni caso evidenziata una inequivocabile classificazione dei locali abitabili e dei locali non abitabili; tale classificazione potrà essere verificata dal personale a ciò incaricato dall'Amministrazione Comunale, sia all'atto della visita di abitabilità, che in qualsiasi momento successivo.

R) Distanze:

Distanza dalla strada (Ds):

E' la lunghezza, misurata in proiezione orizzontale ed espressa in metri, del segmento normale alla strada, che collega i punti più vicini della superficie coperta (Sc) dal ciglio stradale.

Distanza dai confini (Dc):

E' la lunghezza, misurata in proiezione orizzontale ed espressa in metri, del segmento normale al confine che collega i punti più vicini della superficie coperta (Sc) dai confini di proprietà.

Distanza tra pareti finestrate:

E' la lunghezza, misurata in proiezione orizzontale ed espressa in metri, del segmento normale alla parete finestrata che collega il punto più vicino tra la parete finestrata e quella, anche non finestrata, dell'edificio antistante.

Pareti finestrate:

E' una parete dotata di finestre, o altre aperture con caratteristiche di veduta, che ha un unico piano o ha discontinuità lungo il piano, inferiori a 30 cm.

In caso di sopraelevazioni o ampliamenti si valutano unicamente le caratteristiche delle nuove opere.

Le schermature dotate di materiali che consentono solo il passaggio della luce, al di sotto delle quote delle luci regolari, per Codice Civile, rispetto i pavimenti interni, non devono essere apribili.

Distanze tra edifici:

E' la lunghezza, misurata in proiezione orizzontale ed espressa in metri, del segmento normale alla parete dell'edificio che collega i punti più vicini delle pareti stesse.



Confine posteriore:

E' da considerarsi confine posteriore di un lotto quello situato sul lato opposto alla strada sulla quale detto lotto si attesta.

I lotti che non si attestano su una strada se non con lo spazio di accesso, sono privi di confini posteriori.

I lotti che si attestano su più di una strada ed i cui confini, per le loro angolazioni non si possono considerare confini posteriori, sono da considerarsi privi di confini posteriori.

S) Piano (p):

E' il complesso dei locali abitabili corrispondente al piano di calpestio di un orizzontamento interno dell'edificio.

Piani fuori terra sono considerati quelli situati, per più di metà della loro altezza interna, a livello superiore alla quota zero (Q0).

I soppalchi aperti posti ad altezza intermedia fra pavimento e soffitto di un locale non sono considerati "piani", quando la loro superficie sia inferiore al 30% della superficie del pavimento del locale stesso.

7. Bussole

Per bussola si intende uno spazio chiuso, comunque esterno alle pareti perimetrali dell'edificio specificatamente atto alla protezione dell'ingresso dagli agenti atmosferici. Devono essere realizzate con serramenti apribili, almeno per metà della superficie vetrata, con l'esclusione dei parapetti e devono essere eseguiti con materiali e sagoma compatibili con l'estetica del fabbricato principale.

8. Spogliatoi, mense, servizi igienici dovranno essere realizzati in conformità alle leggi vigenti in materia di sicurezza e di igiene.

9. Regolamentazione alloggi:

- a. non è ammesso per locale di dimora abituale di persone, una superficie inferiore a 8 mq con una distanza minima tra pareti di m. 2.00. Fanno eccezione le nicchie di cucina, adibite esclusivamente a confezione di cibi e lavatura delle stoviglie,



che non possono avere una superficie inferiore mq. 4; queste ultime dovranno essere ampiamente collegate con il soggiorno attraverso un'apertura eventualmente chiudibile da un serramento apribile per l'intera luce dell'apertura stessa. Le nicchie devono essere dotate di idoneo sistema di ventilazione forzata con scarico vapori e/o fumi in copertura e idonea presa per il ricambio dell'aria. La superficie delle nicchie di cottura non concorrono nel conteggio della superficie minima del locale soggiorno.

- b. Per la composizione minima di un alloggio, oltre ai servizi necessari, devono essere previsti:
- ✓ 1 vano ad uso cucina o nicchia cottura di superficie utile di almeno 4 mq;
 - ✓ 1 vano soggiorno di superficie utile di almeno 14 mq;
 - ✓ 1 camera per due persone di superficie utile di almeno 14 mq.
- c. È ammessa la realizzazione di alloggi con tipologia monolocale esclusivamente nelle nuove realizzazioni edilizie e nella misura massima del 25%, arrotondato per difetto, del totale delle unità immobiliari di ogni singolo edificio.
- d. I locali destinati a wc devono essere dotati di idoneo locale di disbrigo, con esclusione di quelli ad esclusivo servizio della camera da letto.
- e. Nelle nuove costruzioni, in caso di collegamento tra unità abitativa e soprastante soffitta, la stessa non potrà avere una superficie netta superiore a quella dell'unità abitativa collegata.

10. Le altezze minime interne dei fabbricati adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghi nonché la quota dei pavimenti al piano terra, sono quelle previste dalla legge regionale 23 Agosto 1985 n. 44.

11. Fatte salve le norme specifiche in materia di requisiti igienico-sanitari e di sicurezza sul lavoro.



12. Le presenti norme prevalgono su eventuali disposizioni regolamentari comunali precedenti.

Art. 32. - Corretto utilizzo delle risorse

1. Al fine dell'ottenimento dei benefici di cui al precedente articolo 31 comma 6 lettere I) ed L), i progetti di nuova realizzazione dovranno avere caratteristiche tali da integrarsi con un corretto utilizzo delle risorse, in particolare quelle energetiche ed idriche, mediante l'adozione di almeno una delle seguenti soluzioni:

- installazione di pannelli solari da inserire in modo adeguato e senza aggravare l'impatto visivo al fine di ridurre la dipendenza da combustibili tradizionali orientando la scelta verso fonti rinnovabili;
- In deroga a quanto prescritto è consentita la realizzazione, di coperture piane, che prevedano soluzioni mediante inserimento di tetti verdi e giardini pensili utili a migliorare il microclima dei locali sottostanti ed a ridurre l'impatto paesaggistico delle superfici.
- Realizzazione di impianti idrici con inserimento di accorgimenti atti a ridurre i consumi, quali sistemi di pressurizzazione con aria, cassette a zaino o ad incasso a doppio pulsante con dosaggio differenziato dell'acqua, eventuali sistemi a circuito differenziato per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane, dalle falde dei tetti e/o piazzali da destinarsi all'irrigazione di aree verdi, giardini e scarichi wc..

Art. 33. - Certificazione energetica degli edifici

1. E' fatto obbligo di allegare al progetto la certificazione sulle caratteristiche energetiche di tutti gli edifici presenti sul territorio comunale nel rispetto e con le prescrizioni di cui alla normativa vigente.

Art. 34. - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di sicurezza, per garantire la pubblica incolumità.



2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari stessi devono provvedere all'immediata rimozione del pericolo.

3. In caso di constatazione da parte dei competenti uffici comunali di una situazione di pericolo per la pubblica incolumità, il Comune provvederà a notificare ai proprietari o aventi titolo ordinanza a tutela della pubblica incolumità per l'eliminazione del pericolo in atto. In tal caso l'ordinanza stessa costituirà anche, autorizzazione implicita dell'eventuale occupazione di suolo pubblico fatto salvo comunque il rispetto delle norme a garanzia della sicurezza stradale.,

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

- ✓ le indicazioni dei nomi delle piazze, corsi, vie, vicoli e altri spazi simili;
- ✓ i cartelli per segnalazioni stradali;
- ✓ le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti e di idranti;
- ✓ le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
- ✓ i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e di farmacie;
- ✓ Telefoni, ecc.;
- ✓ gli orologi elettrici;
- ✓ i sostegni per i fili elettrici conduttori;
- ✓ gli avvisatori elettrici stradali.

Art. 35. - Passi carrai

1. La realizzazione di opere relative alla costruzione di passi carrai è soggetta a denuncia di inizio attività o ad autorizzazione nei casi previsti dalla legge e fatte salve le eventuali altre e separate autorizzazioni previste dalla normativa vigente.

2. In caso di realizzazione di accesso carraio questo dovrà essere arretrato di m 5,00 dal ciglio stradale ovvero essere dotato di cancello o portone ad apertura automatica con comando a distanza.



3. La prescrizione di cui all'art. precedente si applica anche agli edifici esistenti che dovranno essere adeguati entro 5 anni dall'entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 36. - Pluviali

1. I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura mediante pozzetto ispezionabile posto all'esterno delle costruzioni o collegate con pozzi perdenti opportunamente dimensionati.

2. I pluviali debbono essere in lamiera, in rame od altro materiale idoneo.

Art. 37. - Antenne radio televisive

1. Le antenne e tutti gli impianti tecnici in generale che si intendono porre in essere sugli edifici, tanto sulle facciate, quanto sui tetti, di norma non dovranno essere visibili dalle vie e dagli spazi pubblici;

2. Negli edifici nuovi o oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia dell'intero edificio o nei quali, comunque, possono essere installati più apparecchi radio o televisivi necessitanti di antenne, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna "centralizzata" e dovranno obbligatoriamente essere rimossi gli impianti non più in uso.

3. Le antenne devono essere collocate ed ancorate in modo sicuro.

4. Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate.

5. I cavi devono:

- ✓ essere disposti nelle pareti interne alle costruzioni;
- ✓ se collocati all'esterno dovranno essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;
- ✓ nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere opportunamente protetti e saldamente ancorati alla struttura muraria.



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



Art. 38. - Verande

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento si definisce veranda quale locale di servizio ottenuto dalla chiusura di sporgenze quali poggioli, terrazze o simili con elementi traslucidi montati su serramenti apribili o fissi.

2. La realizzazione di verande su edifici esistenti dovrà avere carattere di uniformità estetica.

3. Qualora venisse realizzata una veranda in un edificio già provvisto di verande, questa dovrà uniformarsi alle esistenti per tipologia e colore.

4. E' ammessa negli edifici esistenti quale opera di manutenzione straordinaria, la realizzazione di verande, bussole, o simili a chiusura totale o parziale di poggioli terrazze e di ingressi.

5. La realizzazione delle verande di cui al comma precedente è valida fino ad un massimo di una superficie di pavimento non superiore a 10 mq. In caso contrario la veranda dovrà rispettare le prescrizioni di piano regolatore.

6. La veranda deve essere chiaramente distinta dai vani contigui per non determinare aumento di superficie utile dell'unità immobiliare.

7. Le verande bussole eccetera possono comunicare con uno o più vani con l'esclusione dei servizi igienici a meno che questi ultimi non siano dotati di aspirazione forzata. I vani eccedenti il primo devono avere finestre regolarmente apribili all'esterno.

8. Le verande devono essere comunicanti con i vani contigui attraverso solamente un foro di porta ed essere apribili con un sistema analogo a quello dei serramenti per 2/3 della superficie vetrata con esclusione dei parapetti

9. Gli interventi di cui al presente articolo non devono alterare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio anche per quanto riguarda l'impiego dei materiali usati che non devono contrastare con quelli usati per i serramenti dell'intero edificio.



Art. 39. - Rampe scale

1. Le rampe scale di collegamento tra diversi piani dell'edificio dovranno essere dotate di sufficiente illuminazione naturale che potrà essere realizzata anche mediante l'utilizzo di pozzi di luce o altri mezzi idonei.
2. La larghezza netta delle singole rampe dovrà essere almeno pari a m 1,10.

Art. 40. - Spazi a servizio degli edifici

1. In caso di edifici plurialloggio dovrà essere previsto uno spazio privato prospiciente la pubblica via di dimensioni e caratteristiche architettoniche idonee ad ospitare gli eventuali contenitori per i rifiuti.
2. Devono essere previsti, all'interno dell'area di pertinenza dell'edifici almeno 2 posti auto di dimensioni adeguate per ogni unità abitativa.
3. in caso di edifici con spazi verdi di pertinenza, deve essere previsto almeno un locale di dimensioni adeguate, per il ricovero degli attrezzi da giardino all'interno dell'involucro edilizio. A tal fine, opportunamente dimensionato, potrà essere indicato anche un vano tecnico che, nel caso, non verrà computato ai fini del calcolo del volume dell'edificio.

Art. 41. - Abbaini

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento si definisce abbaino qualsiasi elemento architettonico sporgente dalla falda di copertura di superficie non superiore al 10% della superficie dell'intera falda.
2. Gli abbaini realizzabili sulla copertura degli edifici dovranno avere superficie finestate non superiori a 1,50 mq. e dovranno essere distanziati fra loro e dal confine di proprietà di almeno 2,50 m.
3. Per superfici maggiori e distanze minori l'altezza dell'edificio verrà calcolata in corrispondenza all'intersezione tra l'intradosso della copertura dell'abbaino e il filo interno del muro perimetrale dello stesso.

Art. 42. - Impianti termici – tubi e canne fumarie.



1. I tubi e le canne fumarie possono essere collocati a distanza anche inferiori a quella prevista dal 2° comma dell'art.889 del C.C. così come contemplato dall'ultimo comma del medesimo articolo.

2. Gli impianti termici previsti in nuovi edifici devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio.

3. Esclusivamente per edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento le disposizioni del comma precedente possono non essere applicate nei seguenti casi:

- in caso di mera sostituzione di generatori di calore individuali qualora si adottino generatori di calore che per i valori di emissione dei prodotti della combustione appartengono alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI;
- ristrutturazioni di impianti termici già esistenti siti in stabili plurifamiliari qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio e non sia altrimenti tecnicamente possibile la loro realizzazione;
- nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato dalla legislazione nazionale o regionale vigente a categorie di intervento di tipo conservativo, precedentemente mai dotato di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo o comunque adeguabile allo scopo.

4. Salvo speciali concessioni del Sindaco previo parere della Commissione edilizia e dell'Azienda sanitaria, e tenuto conto della natura dell'impianto, le ciminiere devono avere almeno distanza dai confini superiore a m 10 e un'altezza di almeno m 15, nel rispetto dei vincoli di legge in relazione alla vicinanza dell'area aeroportuale.

5. E' fatto obbligo, per qualsiasi impianto a servizio di attività artigianale e industriale, di installazione di idoneo impianto di depurazione dei fumi a norma di legge.



Art. 43. - Modalità di esecuzione degli interventi.

1. Gli interventi in generale dovranno armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio o con una sua migliore sistemazione qualora lo stesso sia già stato interessato da precedenti interventi detrattori.

2. Le antenne paraboliche andranno collocate sul tetto degli edifici. Qualora non fosse possibile andranno installate in posizione di minimo impatto visivo rispetto l'area pubblica, in tal caso, il colore dovrà corrispondere allo sfondo dell'edificio in modo da ridurre l'impatto estetico sulla facciata.

3. Le canne fumarie, i camini, ecc. dovranno inserirsi armonicamente con gli elementi analoghi esistenti nel contesto dell'edificio ovvero simili a quelli preesistenti nel contesto cittadino.

4. Tende e tendoni nello stesso edificio, dovranno uniformarsi per forme e colori .

5. Condizionatori a parete e le caldaie andranno collocati in posizione non visibili dall'area pubblica.

6. Nel caso non fosse tecnicamente possibile l'impatto visivo dovrà essere ridotto al minimo, in tal caso dovranno essere realizzate idonee schermature il cui colore dovrà intonarsi a quello dell'edificio in modo da ridurre l'impatto visivo sulla facciata.

7. Nel caso di installazione di impianti caratterizzati da funzionamento rumoroso, rispetto al rumore di fondo riscontrato nella zona in orario notturno e diurno, gli stessi dovranno essere dotati di barriere o dispositivi idonei alla mitigazione del rumore prodotto.

Art. 44. - Decoro delle costruzioni

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.



2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.

4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti, la commissione edilizia nell'ambito della formulazione del parere potrà imporre prescrizioni volte al rispetto di tali equilibri.

5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere.

6. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo, il verde e l'illuminazione.

7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

8. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione sia in termini di sicurezza sia in termini di decoro.

9. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.



10. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Art. 45. - Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Art. 46. - Spazi conseguenti ad arretramenti

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:

- a) dalla disciplina di P.R.G.C. e dai relativi strumenti esecutivi;
- b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.

3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.



4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

Art. 47. - Prospetti su spazi pubblici

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

2. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.

3. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

6. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza. Tale elemento deve essere esplicitato all'interno della relazione tecnica allegata al progetto.

7. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a 1,00 metri per tutti i piani.

9. L'interasse tra gli elementi verticali delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, deve essere non attraversabile da una sfera di cm 10 di diametro.

11. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso la strada.



10. Tutte le aperture di porte con affaccio diretto su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.

12. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a 1,00 metri.

13. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.

14. Le pendenze del manto di copertura di terrazze o altri elementi "piani" non devono essere inferiori al 2%.

Art. 48. - Ombre portate

1. Nelle arre di espansione devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di garantire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale. Impedimenti tecnici nell'applicazione di questo comma devono essere giustificati dal tecnico progettista.

2. Nelle nuove costruzioni e/o in quelle esistenti i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.

Art. 49. - Pubblici passaggi

1. Le pavimentazioni dei pubblici passaggi (marciapiedi, portici, gallerie, ecc.) anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.



2. Nell'intero territorio comunale e, particolarmente, nelle zone sottoposte a vincolo di tutela i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.

3. La costruzione dei passaggi destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di P.R.G.C.

4. I passaggi devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei passaggi contigui o vicini.

5. I passaggi aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali con gli stessi orari di quelli della pubblica illuminazione. Si obbliga l'utilizzo di lampade a ridotto consumo energetico.

6. La luce deve essere bianca e di elevata qualità in modo da favorire lo svolgersi della vita sociale, oltre che garantire condizioni di sicurezza. Il livello di illuminamento minimo deve essere idoneo al tipo di attività svolta.

7. Se trattasi di passaggi aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

Art. 50. - Marciapiedi

1. Gli interventi edilizi prospicienti la pubblica via dovranno necessariamente prevedere la manutenzione dei marciapiedi e/o il rifacimento degli stessi in conformità alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche in accordo con le indicazioni fornite dall'ufficio competente.



Art. 51. - Recinzioni

1. Le recinzioni, nell'ambito urbano, non possono superare m. 1.80 complessivi.
2. Prospiciente la viabilità e le aree pubbliche, i muretti di recinzione, qualora non servano a sostenere il terreno retrostante non possono superare l'altezza massima di m 1.00., nei complessi residenziali omogenei (case a schiera) le recinzioni dovranno uniformarsi per tipologia e dimensioni.
3. Tali indicazioni non sussistono nelle zone industriali e sportive.
4. Non sono ammessi, sulle recinzioni prospicienti la pubblica via e le aree pubbliche, dispositivi oscuranti la parte di recinzione eccedente l'altezza di m 1,00

Art. 52. - Sporgenze, aggetti, tende e insegne

1. Non si possono collocare tettucci, pensiline, terrazzini e simili sulle porte di ingresso delle case di abitazione, negozi, ecc., nonché terrazzini che siano sporgenti sul suolo pubblico e fatta salva la procedura edilizia necessaria se non con le caratteristiche di cui al comma successivo.
2. La sporgenza su area pubblica non può superare m 1,50, il bordo inferiore deve avere altezza non inferiore a m 5,00 dal punto più alto della strada priva di marciapiede e di m 3,50 dal punto più alto del marciapiede. Deve arretrarsi m 0,50 dalla cordonata.
3. Le tende devono essere collocate ad un minimo dal piano di calpestio di m 2,20 e m 0,50 dalla cordonata del marciapiede. Tale distanza deve essere misurata tra la struttura rigida più bassa e il piano di calpestio.
4. Le insegne a bandiera possono essere collocate a m 3,50 dal marciapiede stradale e arretrate di almeno m 0,50 dalle cordonate. In mancanza di marciapiede possono essere collocate a non meno di m 5.00 dal piano stradale e con sbalzo massimo di m 1.20.



Art. 53. - Salubrità dei terreni edificabili

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo un opportuno intervento di risanamento.

2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico - sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.

3. Ai sensi dell'art. 98 del D.P.R. 803/75 è altresì vietato, a scopo edificabile, l'uso del terreno già adibito a cimitero per almeno 15 anni dall'ultima inumazione.

4. Trascorso detto periodo di tempo il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvencono debbono essere depositate nell'ossario comunale.

5. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

6. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.

7. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.

8. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

9. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.



10. E' sconsigliato porre il solaio dei locali, abitabili o non, ad un livello inferiore a quello della falda freatica. Nel caso in cui venga prevista la realizzazione di vani interrati al di sotto della massima escursione freatica, il progetto deve prevedere tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire un idoneo sistema di impermeabilizzazione dei vani stessi.

11. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

12. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Art. 54. - Disciplina del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.

2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originario; laddove non sia possibile individuare la cromia originaria, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.



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

7. I colori ammessi sono quelli che del "pastello", di tonalità di grigio, giallo, marrone e rosa; nella gradazione chiara e che tengano conto degli edifici circostanti.

8. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere inoltrata richiesta corredata da campionatura; per i nuovi interventi di tinteggiatura esterna o per la modifica del colore esistente sarà applicata la procedura prevista per il rilascio dell'Autorizzazione edilizia di cui all'art. 12 del presente regolamento; per la tinteggiatura esterna dello stesso colore esistente sarà applicato quanto previsto dall'art.13 del presente regolamento, in tal caso il Comune rilascerà attestato di approvazione del colore proposto.

9. Altri colori, oltre quelli normati nel presente articolo, dovranno essere concordati con l'Ufficio Tecnico ed approvati dalla Commissione edilizia Comunale.

Art. 55. - Tipologie edilizie ammesse

1. Nell'ambito dell'edificazione sul territorio comunale si fa riferimento alle tipologie edilizie di cui alle Norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.C.

2. In caso di edificazione di tipologie edilizie a schiera non sono ammessi complessi edilizi con un numero di unità abitative superiore a quattro.



TITOLO V NORME GENERALI PER LA TUTELA DEL VERDE

Art. 56. - Oggetto e finalità

1. Il presente titolo ha come oggetto la salvaguardia e la formazione del verde sia pubblico che privato, finalizzate al conseguimento di evidenti miglioramenti ambientali ed all'arricchimento del patrimonio floristico sia in senso qualitativo che quantitativo anche inteso dal punto di vista dell'incremento della biodiversità.

Art. 57. - Alberature

1. E' necessaria l'autorizzazione comunale per l'abbattimento di alberature che abbiano anche una sola delle seguenti caratteristiche :

- ✓ altezza superiore a 10 metri lineari;
- ✓ con diametro superiore a 20 cm., le misure precitate dovranno essere rilevate a m.1,40 dal suolo;

2. L'autorizzazione di cui al precedente comma può essere rilasciata esclusivamente per una delle seguenti ipotesi:

- ✓ quando l'alberatura, per ragioni inerenti al proprio stato vegetativo, possa costituire pericolo reale o potenziale per l'incolumità delle persone o delle cose;
- ✓ nel riassetto di aree verdi;
- ✓ quando l'alberatura renda impossibile o gravemente difficoltosa la realizzazione di un'opera edilizia;
- ✓ quando l'alberatura renda impossibile o gravemente difficoltosa la realizzazione di opere edili private.;

3. In caso di interventi edilizi ed urbanistici previsti in zone vincolate ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", la scelta delle essenze delle piante dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.



4. Salvo casi particolari debitamente documentati, gli alberi abbattuti devono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti di norma nelle precedenti aree di pertinenza, le cui dimensioni e caratteristiche verranno stabilite dal Comune e secondo le prescrizioni indicate nel relativo nulla osta, scegliendo l'essenza nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

Art. 58. - Danneggiamenti

1. E' vietato ogni tipo di danneggiamento alle alberature.
2. Ogni tipo di danneggiamento che comprometta la vitalità della pianta viene considerato a tutti gli effetti abbattimento non autorizzato.
3. Sono considerati danneggiamenti atti a compromettere la vitalità della piante:
 - il versamento di sostanza fito tossiche nelle aree circostanti l'apparato radicale;
 - gli scavi di qualsiasi natura e in particolare scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, linee elettriche, fognature, ecc.) che compromettano gli apparati radicali;
 - la combustione di sostanze di qualsiasi natura e all'interno delle aree di pertinenza delle alberature;
4. Sono comunque considerati danneggiamenti:
 - la realizzazione di impianti di illuminazione che producano calore tale da danneggiare l'alberatura;
 - l'effettuazione, nelle aree di pertinenza delle piante, di ricarichi superficiali di terreno o di qualsivoglia materiale organico se di spessore superiore a m 0.20

Art. 59. - Potature

1. Le potature debbono essere eseguite a regola d'arte, cioè tendere a mantenere ad ogni esemplare arboreo chioma per quanto possibile integra e a portamento proprio della specie vegetale interessata
2. Per potatura a regola d'arte si intende:



- per la specie decidue quelle effettuate nel periodo che intercorre tra i mesi di ottobre e marzo;
- quelle effettuate sull'esemplare arboreo interessando branche e rami di diametro non superiore a 7 cm. con tagli all'inserimento della branca o ramo privi di più giovane vegetazione apicale.

3 . Ogni intervento di potatura non eseguito a regola d'arte si configura a tutti gli effetti come danneggiamento.

Art. 60. - Reimpianti coattivi

1. Le alberature abbattute abusivamente o compromesse devono essere sostituite, a cura e spesa dei responsabili, secondo le prescrizioni dettate da apposita ordinanza del Sindaco, con esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza.

Art. 61. - Prescrizioni per la realizzazione del verde

1. Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dal PRGC, gli spazi scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde.

2. In particolare, nelle parti del lotto e nei lotti privi di idonee alberature, all'atto dell'attuazione degli interventi edilizi e in forma definitiva, dovranno essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima prevista per le singole zone di PRGC.

3. La scelta delle specie deve avvenire :

- per almeno il 50% delle essenze complessivamente messe a dimora fra quelle appartenenti alle associazioni vegetali autoctone e/o particolarmente idonee all'ambiente locale (Allegato);
- per non oltre il 25% delle essenze complessivamente messe a dimora fra quelle appartenenti alle associazioni vegetali naturalizzate nel territorio e a sicura adattabilità all'ambiente locale (Allegato);
- per non oltre il 25% delle essenze complessivamente messe a dimora fra quelle non appartenenti alle associazioni vegetali locali e naturalizzate (Essenze comprese in allegato);



- non meno dell'80% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.

4. Gli alberi di alto fusto messi a dimora devono avere, a m l dal colletto, diametro non inferiore a 8 cm., provenire da specifico allevamento vivaistico, disporre di chiome e apparato radicale integro, risultare di buona qualità merceologica;

5. In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate individuando genere e specie botanica e indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica;

6. I progetti edilizi, e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali;

7. Nei nuovi interventi di aree pubbliche facenti parte di Piani particolareggiati, si dovrà predisporre un programma temporale di messa a dimora delle varie essenze che preveda la compatibilità reciproca ed un equilibrato rapporto tra essenze a foglia caduca e sempreverde ed i diversi periodi di fioritura al fine di diversificare nell'arco delle diverse stagioni l'effetto del verde.

8. Parte integrante di ogni progetto di piano particolareggiato è un progetto elaborato in scala 1:500 da cui emergano dettagliatamente le aree destinate rispettivamente a:

- a copertura inerte non permeabile
- a copertura arborea
- a copertura arbustiva
- a prato
- a coltivo
- a zona umida e/o superfici d'acqua

9. Il progetto dovrà chiaramente individuare tutti gli impianti a verde che si intendano eseguire ivi comprese le attrezzature in caso di verde attrezzato ed ogni altra sistemazione inerente la progettazione dell'area.



10. I progetti dovranno quindi essere corredati:

- dalle indicazioni dei generi e delle specie botaniche utilizzate;
- dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna prediligendo ovunque possibile siepi vive con essenze autoctone.
- dai sesti d'impianto e dei particolari costruttivi delle sistemazioni vegetali.

11. Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e articolati per masse arboree per quanto possibile monospecifiche e comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali anche riferite all'integrazione e armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.

12. Per i nuovi interventi destinati a spazi a parcheggio pubblico dovranno essere dotati di alberature che a maturazione consentano una copertura dell'area almeno pari al 40% della superficie totale.

TITOLO VI DISPOSIZIONI FINALI

Art. 62. - Sanzioni

1. La Giunta comunale, con proprio provvedimento stabilisce le sanzioni da applicare per l'inosservanza delle norme del presente regolamento.

Art. 63. - Sistema normativo vigente

1. I rinvii al sistema normativo vigente devono intendersi automaticamente modificati o integrati nel caso di modifiche od integrazioni portate alle disposizioni stesse dopo la data di adozione del presente regolamento.



2. A far data dall'entrata in vigore del presente regolamento si abroga integralmente il precedente regolamento edilizio.

3. Le norme del presente regolamento integrano le norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.C.

Art. 64. - Aggiornamento e rettifica del Regolamento

1. Le eventuali modifiche ed aggiornamenti al presente regolamento che non ne snaturino le finalità ed i principi fondanti possono essere assunte con atto motivato della Giunta Comunale.

Art. 65. - Regime transitorio ed entrata in vigore

1. Fino all'entrata in vigore del presente Regolamento si applica il Regolamento edilizio allegato al Programma di Fabbricazione.

2. Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore il giorno 1 ottobre 2008.

3. I procedimenti in corso alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono definiti in base alla normativa vigente al momento dell'inizio del procedimento.

4. Nei procedimenti a istanza dell'interessato, l'inizio di cui al comma 3 è rappresentato dal deposito dell'istanza stessa al protocollo dell'Ente. Nei procedimenti d'ufficio l'inizio è costituito dal primo atto adottato dal competente organo dell'Amministrazione.