
**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE**



COMUNE DI MORUZZO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Data: 22.10.2009

CAPO I - PRINCIPI

ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'uso del suolo e le iniziative edilizie che concorrono alla trasformazione fisica del territorio del Comune con riferimento alle caratteristiche morfologiche e ambientali dello spazio urbano edificato e non edificato.

Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche alle altre leggi in materia edilizia ed igienico sanitaria vigenti, le attività di costruzione e di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie, come prescritto dall'art. 38 della L.R. 5 del 2007.

CAPO II - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 2 DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso delle unità immobiliari sono distinte nelle seguenti categorie:

- a) residenziali;
- b) artigianale di servizio;
- c) alberghiera e ricettivo-complementare;
- d) direzionale;
- e) commerciale al minuto e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso;
- g) trasporto di persone e merci;
- h) artigianale;
- i) industriale;
- j) agricola, ivi compresa quella abitativa degli agricoltori a titolo professionale in zona agricola;
- k) artigianale complementare all'attività agricola, in zona agricola limitatamente alla conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;
- l) commerciale complementare all'attività agricola in zona agricola;
- m) allevamento industriale in zona agricola;
- n) servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico.

ART. 3 DEFINIZIONI URBANISTICHE

Superficie territoriale (ST)

Comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con esclusione di quelle destinate dal Piano Regolatore alla rete principale della viabilità.

Vanno escluse ai fini del computo della ST le aree in essa comprese di proprietà o di uso pubblico, le aree già conteggiate come di pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da più di tre anni.

Superficie fondiaria (SF)

È costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici.

Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria. Sono invece da comprendere ai fini di computo, il verde ed i parcheggi privati a servizio delle abitazioni.

Indice di fabbricabilità territoriale (IT)

Esprime il volume massimo o minimo in mc costruibile per ogni ettaro (Ha) di superficie territoriale (ST) come sopra definita.

Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)

Esprime il volume massimo o minimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (SF) come sopra definita.

Densità territoriale (DT)

Esprime il rapporto tra la somma degli abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie espressa in Ha.

Densità fondiaria (DF)

Esprime il rapporto tra la somma degli abitanti insediati o insediabili in una data zona e la sua superficie fondiaria (SF) espressa in mq.

Ambito minimo di piano regolatore particolareggiato comunale (P.R.P.C./P.A.C.)

All'interno del P.R.G.C. sono individuati con apposito segno grafico gli ambiti di P.R.P.C./P.A.C. che devono essere attuati in modo unitario.

È ammessa la realizzazione del piano per stralci funzionali, completi di tutte le opere e degli standard, qualora previsti.

Spazi per parcheggi stanziali (P)

Per la nuova costruzione (e per la ristrutturazione dove possibile) deve essere prevista un'area destinata a parcheggio stanziale nella misura minima di 1 mq/10 mc, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42 e successive modifiche.

Si possono realizzare parcheggi sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

A tale scopo possono essere utilizzate aree che non fanno parte del lotto, purché asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato e purché interessino aree aventi la medesima destinazione.

Il vincolo sarà fissato a mezzo atto pubblico da trascriversi a cura del proprietario presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

Superficie utile per parcheggi in zona produttiva

Per superficie utile si intende la superficie dei pavimenti dell'edificio misurata al netto dei muri perimetrali e interni, dei vani scale e degli spazi occupati da vani tecnici.

Dimensionamento delle aree per attrezzature pubbliche all'interno dei P.R.P.C./P.A.C.

La dotazione di attrezzature pubbliche da prevedere all'interno dei P.R.P.C./P.A.C. va riferita alla Insediabilità teorica massima calcolata sulla base di un indice di utilizzazione di 100 mc/ab.

ART. 4 DEFINIZIONI EDILIZIE

Edificio - Fabbricato - Costruzione

Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici si definisce Edificio - Fabbricato - Costruzione ogni manufatto edilizio costituito da strutture continue delimitanti superiormente uno spazio accessibile e dalle relative strutture di sostegno emergenti oltre 0,60m dal terreno.

Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per più del 50% della cubatura ad uso abitazione.

Parete

Si definisce parete ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura.

Si definisce parete finestrata la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile.

Rapporto di copertura (RC)

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

Superficie coperta (SC)

È la superficie, in mq, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura con altezza ad una quota maggiore di m 0,60 dal terreno.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta le scale scoperte, i poggiali e le terrazze aperte su almeno due lati, fino alla sporgenza di m 2,00 rispetto alle murature perimetrali.

Non concorrono altresì le linde dei tetti e le pensiline a sbalzo fino alla sporgenza di m 1,50 dalle murature perimetrali.

Altezza del fabbricato (H)

È la differenza tra la quota 0.00 convenzionale e:

- la quota dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.
- Nel caso di solaio inclinato l'altezza è calcolata sulla media delle altezze.
Verrà considerata cubatura anche la parte di sottotetto che soddisfa le condizioni minime di abitabilità.
- la linea di gronda, nel caso di autorimesse, accessori alla residenza (legnaie, depositi, tettoie, ecc.), capannoni industriali, artigianali e commerciali.

La quota 0.00 convenzionale è la quota media del terreno allo stato naturale, calcolata come media delle quote prese sui vertici dello spiccatto della superficie coperta.

Volume urbanistico del fabbricato (V)

Il volume urbanistico del fabbricato si ottiene moltiplicando la superficie coperta (SC) per l'altezza del fabbricato (H) come sopra definita.

Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume lordo si misura partendo dalla linea media di tali muri.

Gli annessi realizzati con qualsiasi tipologia e materiali, devono essere compresi nel volume lordo.

Non concorrono alla formazione del volume:

- Le scale e gli ascensori di uso condominiale (palazzina con almeno 3 alloggi);
- I porticati, anche con costruzioni sovrapposte, purché aperti almeno su due lati, pure se pilastri, ed a condizione che non superino il 30% della superficie coperta dell'edificio principale.

Distanza dai confini (DC), dalle strade (DS), dai corsi d'acqua (Da) e dai confine di zona (Dz)

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del perimetro dell'edificio che concorre al calcolo della superficie coperta dai confini di proprietà, dalle strade, dai corsi d'acqua e dai confini di zona.

In particolare, per distanza dalla strada si deve intendere la distanza che separa il perimetro dell'edificio che concorre al calcolo della superficie coperta dal limite degli spazi pubblici.

Distacco tra i fabbricati (DE)

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra i perimetri degli edifici contrapposti disegnati come per il calcolo delle superfici coperte.

Si definisce parete finestrata la parete dotata di vedute ai sensi del C.C.

Superficie utile

La superficie utile è data dalla somma delle superfici al netto delle pareti perimetrali, di tutti i piani fuori terra e dei piani interrati e seminterrati aventi destinazioni d'uso riconosciute o consentite dalla normativa edilizia urbanistica vigente. Vanno escluse dal computo le superfici destinate a porticati e logge aperte, servizi tecnologici (centrali termiche – escluse quelle integrate negli alloggi – centrali elettriche e di condizionamento dell'aria, locali motore per l'ascensore, ascensori, ecc.), superfici condominiali, superfici accessorie – pertinenziali esterne alle unità immobiliari, giunti tecnici strutturali, sottotetti non abitabili con altezza media inferiore a m 1.70. Per i collegamenti verticali, interni ad unità immobiliari, fra due orizzontamenti va computata quale superficie utile la superficie della loro proiezione orizzontale riducendola al 50% qualora uno dei due orizzontamenti collegati non costituisca superficie utile.

Superficie di vendita (SV)

Come definita dalle normative di settore.

La superficie di vendita è l'area degli esercizi commerciali alla quale ha accesso il pubblico, ivi compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature o quella comunque destinata a mostra od esposizione di merce.

Resta esclusa dalla superficie di vendita l'area destinata ai magazzini o ai depositi, ai locali di lavorazione o agli uffici ed ai servizi, nonché l'area interna adibita a deposito dei carrelli.

Definizione di "artigianato di servizio"

Rientrano nella definizione di " Artigianato di servizio" ai fini delle presenti norme le attività connesse alla cura della persona (parrucchieri, sarti, calzolai, lavanderie, estetisti, infermieri, etc.) od alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi (idraulici, elettricisti, tappezzeri, manutentori impianti di riscaldamento, imbianchini, etc.) o finalizzate alla produzione dei servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive (copisterie, imprese di

pulizia, etc.), purché non rientranti tra le industrie insalubri di cui all'Art. 216 del T.U.SS.LL. sia di prima che di seconda classe.

Definizione di cessazione di attività produttiva in genere

Qualsiasi attività produttiva si intende cessata ai fini delle presenti norme:

- se zootecnica, quando non risultano documentati per un anno titoli di acquisto e/o vendita di animali allevati nell'immobile;
- se industriale/artigianale, quando non risultano documentati per un anno titoli di acquisto di materie necessarie alla produzione.

ART. 5 APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

La possibilità insediativa si intende utilizzabile, con le modalità previste dalle presenti norme, una sola volta e sono realizzabili anche per fasi funzionali successive.

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

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

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

Ai fini della determinazione della superficie da destinare ad attrezzature pubbliche nell'ambito dei piani attuativi, si assume un indice di utilizzazione medio pari a 100mc/abitante.

CAPO III – NORME DI PROCEDURA

TITOLO I – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART. 6 SPECIFICAZIONE E INTEGRAZIONE DEGLI INTERVENTI (ART 3 DPR 380/2001)

1. Interventi di manutenzione ordinaria

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli 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.

2. Interventi di manutenzione straordinaria

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

3. Intervento di restauro e di risanamento conservativo

Sono interventi di restauro e di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

4. Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono ricomprendere anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma del preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e le modifiche di collocazione dell'area di sedime che rientrino nelle variazioni non essenziali.

Nei casi di compresenza di interventi di ristrutturazione e ampliamento, i parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e adottati si applicano esclusivamente alle parti di immobile oggetto di effettivo incremento dimensionale relativamente al sedime, alla sagoma, al volume e all'altezza.

5. Interventi di nuova costruzione

Sono interventi di nuova realizzazione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 5.1 la costruzione dei manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 5.6;
- 5.2 gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 5.3 la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
- 5.4 l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5.5 l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 5.6 gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 5.7 la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del

suolo ineditato.

6. Interventi di ristrutturazione urbanistica

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

7. Interventi di trasformazione urbanistica edilizia del territorio soggetti a previo rilascio del permesso a costruire

Sono interventi di trasformazione urbanistica edilizia quelli che, pur non rientrando negli interventi edili tradizionali, esplicano i loro effetti sull'equilibrio ambientale.

Essi sono volti principalmente:

- 7.1 allo sbancamento, al terrazzamento e al riporto di parti di territorio superiori ad un ettaro e a movimenti complessivi per 2000 metri cubi, anche se attuati per l'esercizio dell'attività agricola, nonché ai movimenti di terra per gli interventi di miglioramento agrario che comportano una sostituzione dello strato superficiale superiore ai quaranta centimetri e che alterano i livelli di quota;
- 7.2 alla realizzazione di serre intese come impianto che realizza un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente, con apertura o chiusura laterali abitualmente infisse;
- 7.3 alle operazioni sui corsi d'acqua, iscritti negli elenchi di cui al regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 dirette ad intervenire sulle sponde, sull'argine e nell'alveo.

8. Interventi di attività edilizia libera

Fatti salvi gli eventuali atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e fatte salve le prescrizioni contenute nelle presenti norme, costituiscono attività edilizia libera i seguenti interventi:

- a) il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazione e simili;
- b) gli scavi per gli interventi di manutenzione di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente;
- c) le opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo e di posa delle condutture;
- d) le pertinenze di edifici esistenti, bussole, verande e depositi attrezzi nei limiti di 20mc; tali manufatti non concorrono al calcolo della superficie e della volumetria edificabile sull'area oggetto di intervento;
- e) i manufatti che non comportano volumetria destinati ad arredi da giardino e terrazzo, barbecue e tettoie nei limiti di 20mq; tali interventi non concorrono al calcolo della superficie edificabile sull'area oggetto di intervento;
- f) l'installazione di strutture temporanee per lo svolgimento di attività di manifestazioni culturali, sportive e ricreative, soggetta unicamente alle autorizzazioni previste dal Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza;
- g) nelle strutture ricettive all'aria aperta ex L.R. 2/2002 e succ. modifiche, purché conformi allo strumento comunale vigente, gli allestimenti mobili di pernottamento installati a cura della gestione, purché:
 - 1) conservino i meccanismi di rotazione in funzione;
 - 2) non possiedano alcun collegamento permanente al terreno;
 - 3) gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento;
- h) Interventi di risparmio energetico su edifici esistenti finalizzati a realizzare o integrare impianti tecnologici;
- i) interventi di climatizzazione realizzati nel rispetto degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

TITOLO II – NORME DI PROCEDURA

ART. 7 CERTIFICATO URBANISTICO (ART 45 DELLA LR 5/2007)

Il certificato urbanistico, che contiene l'indicazione, per singola area di proprietà, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie previste dagli strumenti di pianificazione comunale, vigenti od adottati, può essere richiesto dal proprietario dell'immobile o da chiunque abbia interesse al competente ufficio comunale.

La richiesta di certificato di destinazione urbanistica (in marca da bollo) deve essere preferibilmente redatta su moduli forniti dal Comune ed accompagnata da estratto di mappa (autentico o autenticato o autocertificato).

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato entro il termine di quindici giorni ed ha validità di un anno dalla data del rilascio, a meno che non intervengano modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 8 VALUTAZIONE PREVENTIVA (ART 45 DELLA LR 5/2007)

Il parere preventivo espresso dalla Commissione Edilizia comunale riguarda i soli aspetti formali, compositivi e di contenuto.

Il proprietario dell'immobile, o chi ha titolo, può richiedere una valutazione preliminare sull'ammissibilità dell'intervento.

La valutazione viene rilasciata dal Comune su richiesta del proprietario dell'immobile o di chiunque interessato, corredata da elaborati grafici, sottoscritti da un tecnico abilitato.

Il parere preventivo deve essere reso entro 45 giorni dalla presentazione dell'istanza. La valutazione preventiva ha una validità di un di un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 9 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (D.P.R. 380/2001 e art. 48 della L.R. 5/2007 e s.m.i.)

a) interventi soggetti a denuncia di inizio attività

Le opere non rientranti nella cosiddetta attività di edilizia libera o in quelle soggette tassativamente a permesso di costruire sono disciplinate dalla denuncia di inizio attività.

In attuazione dell'articolo 10, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, sono subordinati a denuncia di inizio attività in particolare i seguenti interventi:

- a) La realizzazione di chioschi per la vendita, Somministrazione, lavorazione di beni di consumo;
- b) Le pertinenze di edifici esistenti non superiori a 30 metri cubi;
- c) L'occupazione del suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- d) Le demolizioni, i reinterri e gli scavi che non interessino la coltivazione di cave e che non siano preordinati alla realizzazione di interventi di rilevanza urbanistica;
- e) La realizzazione di cappelle, edicole e monumenti funerari;
- f) La realizzazione di manufatti per l'esercizio di servizi pubblici e per l'arredo urbano;
- g) La collocazione di cartelli o affissi pubblicitari, di segnali indicatori, di monumenti;
- h) La collocazione di tende relative a locali d'affari ed esercizi pubblici;
- i) Le linee elettriche con tensione inferiore a 1.000 volt e relative a opere accessorie;
- j) Gli scavi per la posa di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente;
- k) La realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti;
- l) Le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- m) Le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esistenti, ovvero i manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- n) Le opere sportive che non creano volumetria;
- o) Parcheggi di pertinenza dell'unità immobiliare, interrati o seminterrati, realizzati nell'area di pertinenza urbanistica della stessa o in altra area avente la stessa destinazione di zona, purché la distanza non superi il raggio di 500 metri; il legame pertinenziale è definito in un atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere nei registri immobiliari;
- p) Posa di condutture, infrastrutture a rete e impianti finalizzati alla distribuzione locale di servizi di interesse pubblico;
- q) La ristrutturazione edilizia nei limiti di cui al comma 2 dell'articolo 13 del Regolamento di attuazione della L.R. 5/2007, approvato con D.P.Reg. 17.09.2007 n. 0296/Pres.

b) disciplina della denuncia di attività (Art. 23 DPR n 380/2001)

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo

sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

ART. 10 PERMESSO DI COSTRUIRE (Art. 10 DPR 380/2001)

a) interventi soggetti a permesso di costruire

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

b) disciplina permesso di costruire (Art. 11 DPR 380/2001)

Il permesso di costruire può essere richiesto dal proprietario dell'immobile o da chi ne abbia titolo.

La richiesta deve contenere gli elementi individuati dall'Allegato B e sottoscritta da professionisti abilitati.

La domanda deve contenere l'oggetto, i dati anagrafici, il codice fiscale o la partita I.V.A. della committenza e del professionista, ed essere sottoscritta dalla committenza. In allegato, dovranno essere presentati i prescritti elaborati tecnici con le dichiarazioni e/o asseverazioni previste dalla legge.

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

Successivamente al ricevimento della domanda, il Responsabile del Procedimento, avvalendosi del personale tecnico – amministrativo (responsabile dell'istruttoria allo scopo incaricato), verifica la completezza della documentazione allegata alla domanda, ivi compresi pareri, autorizzazioni, nulla osta, esterni all'ente, necessari ai fini del rilascio del Permesso di Costruire ed eventualmente richiede integrazioni documentali entro i termini e con le modalità previsti dalla legge.

Nel caso di presentazione di documenti o tavole grafiche la cui completezza risulta asseverata da tecnico abilitato, il responsabile dell'istruttoria assumerà agli atti tale documentazione. L'eventuale verifica potrà essere disposta a campione a cura del Responsabile del procedimento.

Contestualmente richiede, se necessari, i pareri interni all'ente ed il parere dell'Autorità sanitaria.

c) efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole

dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Alla denuncia di inizio lavori dovranno essere allegate le seguenti documentazioni:

- Oneri a norma di legge (se previsti)
- Progetto opere di cui al decreto legislativo n. 192 del 24 agosto 2005 (Ex L. 10)
- Progetto Impianti L. 46/90 – elettrico riscaldamento – gas
- D.U.R.C. e dichiarazione organico medio e tipo di contratto collettivo nazionale applicato ai dipendenti
- Estremi della denuncia relativa alle opere strutturali di cui all'art. 2 della L.R.27/88 o dichiarazione di non assoggettabilità.

d) trasferimento del permesso di costruire

Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successori ed agli aventi causa ed è anche cointestabile. Il trasferimento o la cointestazione avviene mediante richiesta di voltura corredata dalla documentazione necessaria a comprovarne il titolo.

ART. 11 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (Art. 6 del D.P.R. 380/2001 e s m i)

Fatti salvi gli eventuali atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e fatte salve le prescrizioni contenute nelle presenti norme, costituiscono attività edilizia libera i seguenti interventi:

- a. il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazione e simili;
- b. gli scavi per gli interventi di manutenzione di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente;
- c. le opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo e di posa delle condutture;
- d. le pertinenze di edifici esistenti, bussole, verande e depositi attrezzi nei limiti di 20mc; tali manufatti non concorrono al calcolo della superficie e della volumetria edificabile sull'area oggetto di intervento;
- e. i manufatti che non comportano volumetria destinati ad arredi da giardino e terrazzo, barbecue e tettoie nei limiti di 20mq; tali interventi non concorrono al calcolo della superficie edificabile sull'area oggetto di intervento;
- f. l'installazione di strutture temporanee per lo svolgimento di attività di manifestazioni culturali, sportive e ricreative, soggetta unicamente alle autorizzazioni previste dal Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza;
- g. nelle strutture ricettive all'aria aperta ex L.R. 2/2002 e succ. modifiche, purché conformi allo strumento comunale vigente, gli allestimenti mobili di pernottamento installati a cura della gestione, purché:
 1. conservino i meccanismi di rotazione in funzione;
 2. non possiedano alcun collegamento permanente al terreno;
 3. gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento;
- h. gli interventi di risparmio energetico su edifici esistenti finalizzati a realizzare o integrare impianti tecnologici;
- i. interventi di climatizzazione realizzati nel rispetto degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

ART. 12 INTERVENTI URGENTI

In caso di opere ed interventi che si rendono necessari per evitare un pericolo imminente per l'incolumità di persone, quando non comportino rilevanti demolizioni dell'immobile, possono essere eseguiti senza preventiva Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire, sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore.

In tal caso il titolo abilitativo è sostituito dalla ordinanza sindacale indifferibile e urgente o dalla comunicazione dell'interessato che dichiara la sussistenza del pericolo.

In quest'ultimo caso, è fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori all'Ufficio Tecnico Comunale ed alla Polizia Comunale (quest'ultima, nel solo caso di lavori che limitano la circolazione stradale, scavi ponteggi ecc.) e di presentare, inoltre, entro 30 giorni dalla comunicazione, le domande e/o documentazioni prescritte in relazione alla natura degli interventi.

ART. 13 DISPOSIZIONI VARIE

Per la realizzazione di interventi su aree o immobili vincolati ai sensi dell'articolo 22, comma 3 del D.P.R. 380/2001, aree o immobili vincolati ai sensi D.Lvo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), il rilascio del permesso di costruire o l'inizio dei lavori (per interventi soggetti a denuncia di inizio attività) è subordinato al preventivo rilascio del parere o dell' autorizzazione delle autorità competenti alla tutela del vincolo.

ART. 14 TITOLI AUTORIZZATIVI IN PRECARIO

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

- 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.
- L'autorizzazione in precario non sostituisce le altre autorizzazioni previste dalla legge e viene rilasciata secondo le procedure e le modalità previste nel regolamento edilizio comunale.
- L'autorizzazione in precario può essere motivatamente revocata senza indennizzo, prima della scadenza del termine finale di validità, per comprovati motivi di pubblico interesse.
- Il termine di validità delle autorizzazioni a titolo precario delle opere necessarie per la continuazione dell'esercizio di pubbliche funzioni corrisponde al periodo necessario alla realizzazione o al recupero delle opere pubbliche.
- 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 al Tit. IV Capo II del D.P.R. 380/2001.
- L'installazione di strutture temporanee per lo svolgimento di attività, di manifestazioni culturali, sportive e ricreative è soggetta unicamente alle autorizzazioni previste dal Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza.
- Non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo edilizio nelle strutture ricettive all'aria aperta, così come definite dalla legge regionale 16 gennaio 2002, n.2 (Disciplina organica del turismo), e successive modifiche ed integrazioni, e ammesse dallo strumento urbanistico comunale generale vigente, gli allestimenti mobili di pernottamento installati a cura della gestione, a condizione che rispondono ai seguenti requisiti:
 - a. Conservino i meccanismi di rotazione in funzione;
 - b. Non possiedano alcun collegamento permanente al terreno;
 - c. Gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento.

ART. 15 SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE

All'attivazione dello sportello unico per le attività produttive, le relative richieste di Permesso di Costruire e D.I.A., saranno istruite dal predetto sportello. Le pratiche che non richiedono parere alcuno, sostituzione di serramenti, recinzioni, tinteggiature ed altro), seguiranno la normale procedura senza transitare attraverso lo sportello unico.

ART. 16 PARERI DI ALTRI UFFICI COMUNALI

L'acquisizione dei pareri interni all'ente spetta al Responsabile del Procedimento.

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

Ai fini del rispetto del termine di cui sopra fa fede la richiesta di parere con la data e la firma di ricevuta del Dirigente dell'ufficio interpellato.

I pareri possono essere richiesti e resi anche per via telematica. Per l'esame dei progetti complessi, l'ufficio tecnico potrà chiedere al professionista un incontro appositamente dedicato.

TITOLO III – NORME PER L'ATTUAZIONE DEI PROGETTI AUTORIZZATI

ART. 17 ESECUZIONE DEI LAVORI

I soggetti titolari del Permesso di costruire sono tenuti a comunicare al Sindaco la data Inizio lavori a mezzo di raccomandata (con ricevuta di ritorno) o consegna a mano, specificando inoltre la denominazione e sede della ditta esecutrice, nonché i nominativi e le qualifiche dei tecnici responsabili della direzione lavori, dell'esecuzione e della sorveglianza.

Detta comunicazione va rinnovata in caso di modifica dei nominativi. Contestualmente alla revoca del direttore dei lavori dovrà essere designato il sostituto che sottoscriverà la comunicazione per accettazione. Nel caso di dimissioni del direttore dei lavori e/o della ditta esecutrice senza la contestuale nomina dei subentranti si procederà alla sospensione dei lavori. Per gli interventi di nuova realizzazione, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica il titolare del Permesso di costruire, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, deve concordare con gli uffici comunali la visita di controllo per le verifiche di tracciato e dei capisaldi, di altimetrie e planimetrie.

Nel corso dei lavori il Sindaco, un suo delegato o titolari del potere di vigilanza, possono in qualunque momento effettuare visita di controllo per verificare la conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato o alla denuncia.

L'accertamento di non conformità comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla Legge.

ART. 18 NORME RELATIVE AL CANTIERE

In tutti i cantieri devono essere tenuta copia del provvedimento autorizzativo o della denuncia con i relativi elaborati di progetto, compresi la copia degli elaborati di progetto approvati in originale ed ogni altra documentazione eventualmente necessaria ai sensi di legge o del repente regolamento.

Il cantiere deve essere provvisto di un cartello visibile con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione, degli estremi dell'atto abilitativo, dei nominativi del titolare, del progettista, dell'eventuale calcolatore delle opere in cemento armato, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice.

Inoltre nel cantiere devono essere osservate le disposizioni di legge in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza e tutte le misure precauzionali a tutela del decoro e della pubblica incolumità.

ART. 19 VARIANTI AL PROGETTI APPROVATI (Art. 22, comma 2 del DPR 380/2001)

Prima dell'inizio dei lavori o in corso d'opera, il titolare può presentare domanda di variante corredata di tutti gli elaborati tecnici che comportino modifica di quelli già presentati. In particolare gli elaborati tecnici si devono differenziare con apposita simbologia per le opere previste in variante da quelle già autorizzate.

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

Non si considerano varianti le modifiche progettuali che attengano ad opere rientranti nella ordinaria manutenzione.

Sull'immobile su cui risulta efficace un Permesso di costruire, non si possono presentare altre domande o denunce di inizio attività di interventi edilizi se non sotto forma di variante.

ART. 20 CONCLUSIONE DEI LAVORI

La comunicazione dell'ultimazione dei lavori, firmata dal direttore dei lavori e dal titolare della concessione o autorizzazione o della denuncia inizio attività, deve essere trasmessa immediatamente al Sindaco mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano.

Al momento della dichiarazione di fine lavori, il titolare della concessione dovrà aver provveduto allo smantellamento del cantiere ed alla messa in ripristino dei luoghi interessati dal cantiere stesso, rimuovendo ogni residuo di lavorazione presente nell'area.

Nel caso in cui alla scadenza della validità dell'atto autorizzativi le opere non fossero ultimate e non fosse stata presentata istanza di rinnovo, il Sindaco - quando l'abbandono del cantiere determini disagi e/o contrasti con il pubblico decoro - emetterà ordinanza di messa in pristino, fissando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Trascorso tale termine l'Amministrazione comunale provvederà direttamente addebitando i costi all'interessato.

ART. 21 DOMANDA DI AGIBILITÀ

Il certificato di agibilità è rilasciato ai sensi degli articoli 24 e 25 del DPR 380/2001 per le unità immobiliari ad uso residenziale e per quelle non residenziali.

Ai sensi dell'art 15 del DPR n 0296/Pres del 17.09.2007 il certificato di agibilità può essere rilasciato contestualmente per interi edifici o in momenti diversi per le singole parti.

Ai fini del rilascio del certificato di agibilità non si rilevano le variazioni non superiori al 3% rispetto alle misure del progetto assentito con riferimento agli indici e nel rispetto dei limiti indicati all'art. 50, comma 1, della legge 5/2007(disposizioni applicative).

ART. 22 CARATTERISTICHE DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Il certificato di agibilità viene rilasciato per le unità immobiliari e deve contenere i dati anagrafici del richiedente, l'identificazione catastale e l'ubicazione dell'immobile, la destinazione d'uso, gli estremi del titolo abilitativo edilizio e delle eventuali varianti, del collaudo statico e della dichiarazione del direttore dei lavori ed il richiamo ad ogni altro eventuale adempimento dalle stesse previsto.

È ammesso il rilascio di certificati parziali riferiti ad un minor numero di unità immobiliari rispetto a quelle previste dall'intervento.

CAPO IV – COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

ART. 23 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione edilizia è un organo tecnico-consultivo del Comune in materia urbanistica ed edilizia. La commissione edilizia è composta da ...9.... commissari e risulta così composta:

- in qualità di Presidente con diritto di voto, il Responsabile del Servizio Tecnico o suo delegato;
- quali membri con diritto di voto sette esperti iscritti agli Ordini/Collegi di carattere tecnico;
- un componente designato dalla Consulta regionale delle associazioni dei disabili di cui all'articolo 13 bis della legge regionale 25 settembre 1996, n. 41 (Norme per l'integrazione dei servizi e degli interventi sociali e sanitari a favore delle persone handicappate ed attuazione della legge 5 febbraio 1992, n. 104 <<legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale ed i diritti delle persone handicappate>>), e successive modifiche (art. 42 legge 5/2007).

Fa parte della Commissione, senza diritto di voto, un relatore con funzione anche di segretario verbalizzante designato dal Responsabile del Servizio Tecnico.

ART. 24 NOMINA, DECADENZA, INCOMPATIBILITÀ DEI COMMISSARI

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

Sei membri sono scelti e nominati tra professionisti della progettazione nonché dall'Associazione degli Urbanisti e dall'Ordine dei Geologi.

Un membro è sempre nominato dal Sindaco su una rosa di tre nominativi iscritti ad organismi professionali della progettazione nonché dall'Associazione degli Urbanisti e dall'Ordine dei Geologi indicati dalla minoranza Consigliare.

I Commissari decadono dall'ufficio quando siano stati assenti senza giustificazione per tre sedute consecutive. In caso di loro cessazione o decadenza il Sindaco provvede, su richiesta del Dirigente, alla loro sostituzione secondo le modalità sopra precisate; i commissari sostituenti restano in carica fino al compimento del mandato dei commissari sostituiti.

Sono incompatibili con l'appartenenza alla Commissione Edilizia quali membri esperti:

- a. i consiglieri comunali, i componenti della Giunta comunale, i dipendenti di enti, aziende o società da esso dipendenti;
- b. i rappresentanti o i dipendenti di organi o enti ai quali la legge demanda di esprimere pareri o svolgere controlli e vigilanza sugli interventi edilizi ed ambientali per i quali sia previsto il parere della Commissione stessa.

I membri della Commissione Edilizia non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o presentati da familiari o parenti di I° grado, o alla cui esecuzione siano in qualsiasi modo interessati, a pena d'invalidità dei pareri espressi. Qualora emerga il caso di violazione della suddetta norma, il componente della Commissione Edilizia responsabile decade immediatamente dalla carica ed è deferito all'organismo professionale di appartenenza.

ART. 25 DURATA IN CARICA DELLA COMMISSIONE E RIELEGGIBILITÀ DEI MEMBRI

La Commissione è convocata dal Presidente.

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

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

I verbali delle sedute, sono sottoscritti dal Presidente e dal segretario verbalizzante.

ART. 26 FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Entro 60 giorni dall'insediamento del Consiglio comunale ovvero entro 30 giorni dalla decadenza della Commissione, l'organo competente procede alla nomina dei membri.

ART. 27 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

la commissione edilizia viene convocata dal presidente con lettera di preavviso con almeno 5 giorni di anticipi con allegato l'ordine del giorno.

Lo stesso sarà a disposizione presso l'ufficio tecnico comunale e pubblicato sul sito internet comunale.

I commissari, qualora lo ritenessero opportuno, potranno visionare le pratiche in oggetto dei lavori della commissione.

La commissione edilizia può deliberare se è presente la maggioranza dei membri.

Le decisioni della commissione edilizia sono validamente assunte con la maggioranza dei voti dei componenti validamente presenti. In caso di votazioni ove si verificasse la parità, il voto del presidente vale il doppio.

Non è ammessa l'astensione. Se per più di tre volte consecutive le riunioni della C.E. non raggiungono il numero legale, la C. E. può essere sciolta d'ufficio dal Sindaco.

Per la ricostituzione della C. E. è corrisposto un gettone di presenza, stabilito dall'atto di nomina, sulla base dei criteri fissati dallo statuto comunale.

Dei lavori della commissione edilizia è tenuta nota nel verbale che verrà sottoscritto dal presidente o dal vicepresidente per le sedute dove risultasse assente il presidente.

ART. 28 OGGETTI SOTTOPOSTI AL PARERE DELLA COMMISSIONE

La Commissione esprime il proprio parere sulle opere edilizie per le quali sia previsto dalla legge l'obbligo dell'acquisizione del parere della Commissione Edilizia, fatte salve le determinazioni assunte dal Consiglio comunale in merito alla necessità di tale organo per la realizzazione dei fini istituzionali dell'Amministrazione comunale.

La Commissione Edilizia esprime il proprio parere non vincolante, esclusivamente sugli aspetti formali, compositivi e architettonici delle opere edilizie in rapporto al loro armonico inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico ed in merito alle scelte qualitative operate e all'impatto complessivo dell'intervento sulla base dei criteri generali di valutazione delle opere edilizie.

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

È consentita la presentazione di progetti da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia al fine di ottenere un parere preliminare e orientativo per la realizzazione dei progetti stessi. Il parere preliminare deve essere richiesto dai soggetti legittimati ad ottenere la Concessione edilizia. Il parere viene rilasciato entro 30 giorni.

Su richiesta del Sindaco o Assessore delegato, la Commissione Edilizia può essere chiamata ad esprimere il proprio parere su altre questioni concernenti la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente urbano e naturale.

La Commissione ha facoltà di proporre modifiche ai progetti che siano ritenute opportune sotto il profilo estetico compositivo qualora non comportino rilevanti modificazioni del progetto. In tal caso la comunicazione al richiedente del parere della Commissione, da parte del Dirigente, ha i medesimi effetti procedurali dell'atto di diniego. Gli elaborati di recepimento delle proposte della Commissione, qualora richiedano un nuovo esame da parte della Commissione stessa, vengono inseriti all'ordine del giorno della prima riunione utile della Commissione Edilizia dal Responsabile del Procedimento.

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

ART. 29 PROCEDIMENTO

La commissione edilizia si deve esprimere entro i termini utili di legge per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi.

Gli interessati possono presentare alla commissione edilizia documenti e memorie riguardanti gli oggetti sottoposti alla valutazione dell'organo e chiedere l'audizione alla commissione. La commissione edilizia può invitare gli interessati per sentirli in contraddittorio. La commissione edilizia può nel parere positivo, indicare condizioni e modalità che devono essere rispettate nell'esecuzione dell'opera.

ART. 30 ATTRIBUZIONI DEL DIRIGENTE

Il Dirigente con propria determinazione stabilisce:

- 1) l'elenco esaustivo della documentazione tecnico amministrativa da allegare, in base alla normativa vigente, 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;
- 2) la specificazione della documentazione tecnica amministrativa di cui al punto precedente, da allegare alle domande di Permesso di costruire e di Denuncia di Inizio Attività in rapporto alla tipologia di intervento;
- 3) la specificazione, per ogni tipo di documento, del termine entro il quale la documentazione integrativa deve essere presentata;

4) la modulistica da adottarsi nei procedimenti di cui al punto 1).
Il Dirigente ha l'obbligo di mantenere aggiornata la determinazione di cui al presente articolo.

CAPO V – PIANI ATTUATIVI COMUNALI (L.R. 5/2007)

ART. 31 DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE

I Piani attuativi comunali sono adottati e approvati dalla Giunta comunale in seduta pubblica, secondo le modalità previste nel regolamento comunale. I PAC sono approvati dal Consiglio comunale qualora ne faccia richiesta almeno un quarto dei Consiglieri comunali.

Il PAC adottato è depositato presso la sede del Comune per trenta giorni entro i quali chiunque può formulare osservazioni e opposizioni.

Le procedure di adozione e approvazione del PAC sostituiscono quelle degli strumenti urbanistici attuativi delle previsioni di pianificazione comunale e sovracomunale e in particolare:

- i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione;
- i piani per l'edilizia economica e popolare;
- i piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi;
- i piani di recupero;
- i programmi integrati di intervento;
- i programmi di recupero e riqualificazione urbana.

Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, la deliberazione di approvazione dei PAC comporta la pubblica utilità delle opere.

Il Comune, su richiesta del proponente un PAC di iniziativa privata, può attribuire all'atto deliberativo valore di titolo abilitativo edilizio per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni e i nulla osta cui è subordinato il rilascio del titolo abilitativo medesimo. Le eventuali varianti al titolo abilitativo edilizio relative a tali interventi sono rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

I rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PAC sono regolati da convenzione tra Comune e proponente, approvata dalla Giunta comunale contestualmente al PAC.

Il PAC entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione.

ART. 32 SOGGETTI PROMOTORI

Il Piano attuativo comunale, in relazione ai soggetti promotori, è:

- a) P.A.C. di iniziativa volontaria, sia quando tutti i proprietari delle aree e/o edifici soggetti alla lottizzazione ne propongono la formazione, sia nel caso in cui esso venga presentato dai proprietari che, in base all'imponibile catastale, rappresentano almeno i 2/3 del valore dell'area e/o degli edifici compresi nell'ambito di P.A.C.
- b) P.A.C. d'ufficio quando la formazione avvenga per iniziativa del Sindaco, che invita i proprietari delle aree e degli edifici interessati, assegnando loro un congruo termine, da definirsi in base alla complessità dell'intervento e comunque non inferiore a 180 giorni, entro cui dovrà essere presentata la proposta di P.A.C. Per l'attuazione di tale P.A.C. è sufficiente il concorso dei proprietari delle aree ed edifici in esso inclusi, che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore delle stesse aree ed edifici.

ART. 33 DOMANDA PRELIMINARE DI FORMAZIONE DI P.A.C.

Le ditte proprietarie che intendano procedere alla lottizzazione di terreni e/o di complessi edilizi ne fanno preliminare domanda in carta legale al Sindaco, comprovando con idonea documentazione (compresi atto notorio, autocertificazioni e/o certificazioni equipollenti) il titolo di proprietà ed indicando la proposta di perimetrazione, redatta su planimetria catastale, dell'ambito che intendono attuare.

La richiesta deve essere corredata da elaborati tecnici, contenenti gli elementi giustificativi della perimetrazione proposta, con l'indicazione della possibile articolazione e localizzazione dei lotti edificabili e delle aree di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria.

In tali elaborati dovranno essere inoltre analizzate ed esplicitate le correlazioni del comparto con il contesto circostante in cui va ad inserirsi l'iniziativa e, in modo particolare, dimostrata la funzionalità del comparto stesso rispetto alle restanti eventuali aree non interessate dalla perimetrazione, assicurando una loro successiva autonoma attuazione.

Il Consiglio Comunale, definisce entro 120 giorni dalla data di presentazione della documentazione completa dell'istanza, la perimetrazione che ritiene congrua in relazione a quella proposta e stabilisce la necessità di reperire, all'interno della perimetrazione stessa, le aree da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria ovvero dispone che le stesse vengano reperite all'esterno dell'ambito, in

stretta relazione ai programmi dell'Amministrazione per la realizzazione di opere pubbliche.

ART. 34 PRESENTAZIONE DEL PROGETTO DI P.A.C.

Nel caso di P.A.C. volontario, l'istanza di approvazione dello stesso, redatta su carta legale, è direttamente inoltrata al Sindaco, allegandovi la necessaria documentazione tecnica ed amministrativa di cui al successivo allegato. Nel caso in cui sia necessaria la preventiva approvazione della delibera di perimetrazione, ovvero l'invito del Sindaco per la formazione del P.A.C. d'ufficio, le ditte proprietarie possono procedere alla conseguente formazione e stesura del P.A.C., predisponendo la documentazione, soltanto successivamente al completamento di tali procedure preliminari.

ART. 35 ESAME DEL PROGETTO

Il progetto di P.A.C. è sottoposto al parere consultivo della Commissione Edilizia, nonché di tutti gli altri organi od enti di cui sia obbligatorio il parere.

Nel caso in cui il P.A.C. interessi zone sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale, dovranno altresì essere acquisiti tutti i necessari pareri stabiliti dalla relativa legislazione in materia.

Il progetto di P.A.C., unitamente allo schema di convenzione urbanistica, è altresì sottoposto al parere della Circostrizione all'interno del territorio in cui esso ricade.

ART. 36 CONTENUTI DEL P.A.C.

Il P.A.C. deve prevedere i seguenti contenuti:

- 1) la delimitazione delle aree interessate dal piano;
- 2) la determinazione della destinazione d'uso delle singole aree e/o degli immobili compresi nel P.A.C., con l'individuazione dei lotti edificabili, costituenti unità minime di intervento, delle aree relative all'urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria, come definite dalle Norme di Attuazione del P.A.C.;
- 3) gli schemi indicativi delle reti tecnologiche e delle opere di urbanizzazione primaria;
- 4) l'indicazione delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria;
- 5) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi con le relative eventuali indicazioni planovolumetriche, precisando gli elementi vincolanti e quelli meramente esemplificativi;
- 6) le quantità edilizie ammesse e la specificazione degli indici consentiti e/o obbligatori;
- 7) la definizione degli elementi che si propongono di modificare, nel caso in cui il progetto di P.A.C. costituisca variante al Piano operativo comunale (P.O.C.);
- 8) l'approfondimento delle tematiche paesaggistiche ed ambientali, mediante l'evidenziazione (azonativa e normativa) del rapporto tra le previsioni del P.A.C. e le peculiarità ambientali del contesto coinvolto, nel caso di piani attuativi interessati da vincoli paesaggistici – ambientali;
- 9) la giustificazione e l'inquadramento del P.A.C. nell'ambito delle indicazioni di P.O.C.;
- 10) il programma di attuazione degli interventi.

ART. 37 CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione deve contenere:

- 1) l'impegno da parte dei proponenti il P.A.C. a realizzare gli interventi di urbanizzazione previsti dal P.A.C. stesso, specificando nel dettaglio tali opere e il loro costo;
- 2) la cessione gratuita, entro i termini in essa stabiliti, sia delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, che di quelle necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (qualora previste all'interno del P.A.C.), nei limiti di cui al successivo capoverso;
- 3) l'assunzione, a carico dei proponenti, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative al P.A.C., o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona a pubblici servizi, o degli oneri derivanti dalla modifica delle reti tecnologiche esterne al P.O.C.;
- 4) il termine, non superiore a 10 anni e comunque non oltre il termine di validità del P.O.C., entro il quale devono essere ultimate le opere di urbanizzazione ed adempiuti gli obblighi imposti alla ditta proprietaria; può essere consentita l'attuazione del P.A.C. per stralci funzionali, subordinando il rilascio delle concessioni edilizie, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti allo stralcio medesimo;
- 5) i termini e le modalità di pagamento delle somme dovute e le congrue garanzie finanziarie per

- l'adempimento degli obblighi derivanti dalla stipula della convenzione;
- 6) il pagamento delle eventuali spese degli avvisi di pubblicazione previsti dalla procedura di adozione/approvazione, nonché il rimborso delle spese di progettazione nel caso in cui il P.A.C. sia stato compilato d'ufficio;
 - 7) l'obbligo da parte dei proponenti il P.A.C. di rendere esplicitamente edotti gli eventuali acquirenti delle aree incluse nel P.A.C. stesso, degli oneri e delle obbligazioni tutte derivanti dalla convenzione, precisando che gli acquirenti sono chiamati a rispondere in solido verso il Comune della risoluzione di tali oneri.

ART. 38 GARANZIE

Nel caso previsto al punto 3) del precedente articolo, il Comune fissa nella convenzione le modalità e i tempi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e l'eventuale importo della spesa da scompularsi dai relativi oneri.

A garanzia della precisa e tempestiva osservanza delle obbligazioni assunte, i proponenti il P.O.C. devono rilasciare, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, idonea cauzione, anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa, con espressa esclusione del beneficio di cui all'art. 1944, 2° comma del Codice Civile, per un importo pari alla spesa preventivata.

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

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

ART. 39 AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria si calcolano in base ai parametri fissati nelle norme di attuazione del P.O.C.

ART. 40 COMPENSAZIONI FRA LE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

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

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire all'interno del P.A.C. gli spazi pubblici da utilizzare per le opere di urbanizzazione secondaria, si sia ravvisata l'opportunità di una loro diversa localizzazione, purché prevista dal P.O.C. e tale da assicurare un'organica funzionalità agli insediamenti progettati con il P.A.C. in relazione ai programmi dell'Amministrazione per la realizzazione di opere pubbliche, i proprietari dovranno versare l'importo equivalente alla monetizzazione delle aree che si sarebbero dovute reperire all'interno del P.A.C., tenendo quale riferimento il valore delle stesse nel caso di una loro acquisizione coattiva.

ART. 41 AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'importo della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria sarà determinato sulla scorta delle normative vigenti, in base ai criteri stabiliti con delibera della Giunta Comunale in relazione all'entità ed alle caratteristiche del piano.

ART. 42 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'esecuzione eventuale delle opere di urbanizzazione secondaria, la tipologia delle stesse, nonché le modalità ed i tempi di attuazione devono essere specificati, caso per caso, nelle singole convenzioni.

ART. 43 SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla convenzione saranno a totale carico delle ditte proponenti il P.A.C..

CAPO VI – REQUISITI DELLE OPERE

TITOLO I – SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

ART. 44 GLI SPAZI APERTI OD A USO PUBBLICO

Gli spazi aperti od a uso pubblico devono essere trattati in modo da facilitare le condizioni di accessibilità, essere sgombri da ostacoli, sicuri e facili da percorrere, utilizzando materiali e modalità costruttive, nel rispetto del contesto urbano, che consentano senza difficoltà operazioni di ripristino e ispezionabilità.

Inoltre le superfici calpestabili dovranno essere sagomate in modo da evitare i possibili ristagni delle acque meteoriche.

ART. 45 INSEGNE, VETRINE, TENDE E MEZZI PUBBLICITARI

Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e l'installazione è disciplinata da apposito regolamento contenente i criteri.

ART. 46 CHIOSCHI, CABINE TECNOLOGICHE, SEDUTE

La localizzazione di chioschi, cabine tecnologiche, sedute, anche se di tipo provvisorio e precario, devono corrispondere ai criteri di decoro urbano e armonizzati con l'ambiente circostante, inoltre non devono rappresentare ostacolo alla circolazione

ART. 47 PERCORSI CICLABILI

Le piste ciclabili, devono avere la larghezza minima di 1.50 m, se destinate ad un solo senso di marcia, larghezza minima 2.50 m per piste a due sensi di marcia e devono essere possibilmente separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

ART. 48 OCCUPAZIONE SPAZIO PUBBLICO

La facoltà è concessa al privato che, previa autorizzazione del Sindaco e nel rispetto della normativa vigente, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici del comune stesso, intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi. Deve essere richiesto specifico atto autorizzativo, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che si intendono eseguire.

L'occupazione è, inoltre, subordinata all'adempimento di norme igieniche quali:

- Disponibilità di acqua potabile
- Disponibilità di contenitori per la raccolta rifiuti
- Indicazioni e mezzi per lo sgombrò di infortunati, feriti o persone colpite da malore.

TITOLO II – SPAZI APERTI PRIVATI

ART. 49 PASSI CARRAI E USCITA DALLE AUTORIMESSE

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata nel rispetto delle disposizioni dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione e esecuzione.

Negli interventi di nuova costruzione, di modificazione e di sostituzione di cancelli o portoni degli accessi carrai, questi devono essere preferibilmente realizzati, per ragioni di sicurezza e funzionalità, a una distanza non inferiore a 4,50 dal ciglio stradale.

Per comprovate ragioni funzionali, dovute a insufficienza di spazio, il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, potrà determinare soluzioni diverse, compatibili con la sicurezza della viabilità pubblica.

La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico, qualora questo non fosse possibile andranno adottate tutte le misure per eliminare situazioni di pericolo. La costruzione dei passi carrai è per intero a carico della proprietà.

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Le uscite da autorimesse interraste o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Le rampe devono essere realizzate in materiale antidrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

Nelle zone agricole tutti gli accessi devono essere provvisti di canalizzazione.

In caso di accessi esistenti ravvicinati in zona agricola, il sistema viario secondario di raccolta dovrà utilizzare il più possibile la rete di capezzagne esistenti, fermo restando che non possono essere autorizzati, lungo la S.P. n. 83, nuovi accessi ad una distanza inferiore a 600 m da quelli esistenti.

Le suddette prescrizioni si sommano a quelle derivanti dal Reg. 285/1992 "Codice della Strada".

ART. 50 STRADE PRIVATE

- 1) È fatto divieto ai privati di aprire al pubblico transito strade, portici e passaggi, coperti o scoperti, senza l'autorizzazione del Sindaco.
È facoltà del Sindaco concedere o negare tale autorizzazione in base alle necessità del traffico e del luogo, alla situazione ambientale.
Le caratteristiche dell'opera (larghezza, tipo di pavimentazione, alberature, fognature, parcheggi ed illuminazione) saranno definite in relazione a tali esigenze.
- 2) Gli enti o i soggetti proprietari delle strade devono provvedere:
 - Alla pavimentazione
 - Alla manutenzione e pulizia
 - All'apposizione e manutenzione della segnaletica prevista
 - All'efficienza del sedime e del manto stradale
 - Alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
- 3) Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m 5.00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 7.50 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
- 4) Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 4.00 nel caso di unico senso di marcia, e di m 7.00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 10.00 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli per il trasporto di merci.
- 5) Le prescrizioni di cui ai commi 2,3,4 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
- 6) Le strade private poste all'interno del centro abitato, devono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

ART. 51 RECINZIONI

Sui confini laterali e posteriori della proprietà e verso gli spazi pubblici sono ammesse recinzioni realizzate secondo le seguenti prescrizioni:

- 1) i muri di recinzioni, le recinzioni a inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista debbono presentare un aspetto decoroso;
- 2) le recinzioni in muratura dovranno avere altezza massima complessiva di metri 1.80 max su fronte strada e aree pubbliche, 2.00 max negli altri casi e max 1.50 in zona agricola eventualmente mascherata con siepe di Hmax 2.50 m;
- 3) i materiali :muratura di sasso lavorato a faccia a vista, siepe fronte strada e aree pubbliche muratura intonacata con intonaco grezzo, rete su zoccolo in muratura intonacata, siepe
- 4) di norma le recinzioni devono rispettare le condizioni previste per gli allineamenti dal P.R.G.C.. In caso di mantenimento di unità compositiva, gli allineamenti devono essere mantenuti con quelli limitrofi. La Commissione Edilizia potrà in casi specifici imporre l'arretramento pari alla misura prescritta dal P.R.G.C. per garantire la sicurezza dei pedoni.
- 5) Nell'ipotesi di rischio idrogeologico (scoli, canali, ecc..) l'inizio dei lavori di recitazione è subordinato a verifica mediante sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 52 TABELLE STRADALI E NUMERAZIONE CIVICA

È riservata all'amministrazione Comunale la facoltà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati e collocati dal Comune devono essere apposti in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche; i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli, di provvedere al ripristino qualora vengano distrutti, danneggiati o rimossi.

In caso di demolizione dei fabbricati il proprietario dovrà comunicare al Comune il numero o i numeri civici aboliti consegnandoli all'ufficio toponomastica.

ART. 53 SERBATOI GPL E CENTRALINE TERMICHE

I serbatoi GPL, con esclusione di quelli a servizio delle attività produttive ed i depositi per la commercializzazione del gas, potranno essere ammessi, nel rispetto della normativa vigente, unicamente qualora completamente interrati. Inoltre la presenza dei serbatoi dovrà essere appositamente segnalata a norma delle leggi vigenti.

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

Le centraline termiche a gas potranno essere poste sul poggolo dell'alloggio nel rispetto delle leggi vigenti.

Qualora la centralina sia posta in edifici pluri-alloggio la soluzione progettuale del prospetto dovrà essere unitaria per ciascuna fronte interessata dell'edificio.

La presenza della centralina verrà occultata da setti murari e/o rivestimenti idonei e lo spazio così delimitato è da considerarsi volume tecnico.

ART. 54 SISTEMAZIONE DEL VERDE IN AREE PRIVATE

Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale e non solo di valore decorativo.

Nella richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività deve essere adeguatamente studiata la sistemazione a verde dell'area con indicazione delle essenze alberate da piantumare.

Le domande dovranno documentare anche l'esistenza delle alberature esistenti attraverso apposita documentazione fotografica. Parte integrante del progetto edilizio sarà la planimetria delle sistemazioni degli spazi scoperti con l'indicazione delle alberature, delle siepi delle zone a prato, a giardino, a coltivo, a parcheggio e da tutte le opere di sistemazione esterna.

Al fine di ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento atmosferico, ai lati delle strade di nuova costruzione, nel caso di riqualifica delle esistenti, negli spazi pubblici prospicienti le vie di comunicazione e negli spazi privati ad uso pubblico (parcheggi, aree attrezzate, ecc.) dovrà essere prevista una piantumazione con essenze di medio fusto.

Inoltre le nuove edificazioni dovranno essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante di maggiori dimensioni e di pregio ambientali eventualmente presenti.

La scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali locali, con prevalenze di specie arboree autoctone; i proprietari delle aree hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione delle alberature al fine di evitare il diffondersi di malattie delle piante, inoltre devono essere conservate le formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua. È fatto obbligo ai proprietari di alberi o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica di effettuare tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.

È fatto divieto di estirpare e bruciare le alberature i filari e le siepi campestri esistenti.

Nel caso di abbattimento di alberi di alto fusto e di pregio di altezza superiore a metri 10.00 è necessario richiedere regolare atto abilitativo, previa presentazione di domanda corredata da apposita planimetria con l'ubicazione dell'essenza e relativa documentazione fotografica.

ART. 55 FORMAZIONE DEI PARCHEGGI

Dove non previsto diversamente dalle norme di ogni singola zona urbanistica, i nuovi parcheggi pubblici o di uso pubblico ovvero parcheggi privati con superficie superiore a 75 mq, dovranno

prevedere la messa a dimora di alberi di medio e alto fusto appartenenti a specie di latifoglie autoctone o naturalizzate nella misura di un esemplare ogni 2 stalli (posti auto). In corrispondenza di ciascun albero dovrà essere lasciata una superficie permeabile di forma circolare o quadrata di dimensione di almeno 1 mq. di superficie.

ART. 56 SPAZI PORTICATI

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

Essa è obbligatoria, dove previsto dagli strumenti urbanistici, nella ricostruzione di edifici che già ne erano forniti o dove il portico sia ritenuto necessario dal Sindaco in relazione alle caratteristiche della strada o alla fisionomia dell'ambiente.

Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità

TITOLO III – OPERE EDILIZIE

REQUISITI SPAZIALI

ART. 57 CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

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

I locali si classificano come segue:

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

- A1) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, uffici, studi professionali, locali destinati all'aggregazione a carattere ludico educativo o culturale per la prima infanzia e la terza età, altri ambienti nei quali è prevista la permanenza prolungata di persone);
- S1) locali accessori integrati nell'unità immobiliare, (servizi igienici, ripostigli, corridoi, disbrighi, archivi e altri ambienti di servizio in genere);
- S2) locali accessori esterni, alle unità immobiliari (cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, superfici condominiali, lavanderie comuni, centrali termiche, autorimesse singole e collettive ed altri locali di servizio) e relative pertinenze staccate dal corpo principale.

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

- A2) negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo; laboratori scientifici, tecnici, artigianali ed officine; magazzini, depositi, locali in genere nei quali si eserciti l'attività lavorativa;
- S3) locali accessori, a servizio dei locali di cui al precedente punto A2).

ART. 58 REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI

- gli alloggi monostanza non possono avere superficie utile inferiore a 25 mq per una persona e 35 mq per due persone compresi i vani accessori;
- ogni alloggio (non monostanza) deve essere dotato di almeno una stanza ad uso cucina, un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, vasca o doccia) ed una camera da letto di 8 mq, se per una persona, di 12 mq per stanza da letto per due persone (l'eventuale soggiorno dovrà avere minimo 12 mq);
- i servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali soggiorno, sala da pranzo e cucina;
- sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di estrazione dell'aria.

Restano fermi i requisiti igienico sanitari previsti dalla legge vigente riguardanti:

- le altezze minime dei vani e la compensazione delle altezze;
- le superfici minime dei vani;
- l'isolamento dei vani;
- le superfici finestrate.

ART. 59 REQUISITI MINIMI DEI LOCALI DI CATEGORIA A2 E S3

- 1) I locali di categoria A1 non possono avere altezza inferiore a 2,50 m.
- 2) I locali di categoria S1 non possono avere altezza inferiore a 2,40 m.

Compensazione delle altezze

Per gli edifici di nuova costruzione, nel caso di altezze non uniformi, le stesse possono essere compensate, purché non siano in alcun punto inferiore a 2,00 m nei vani abitabili e a 1,70 m in quelli accessori, e purché l'altezza media dei vani non sia inferiore ai limiti stabiliti nei precedenti paragrafi 1) e 2).

Per il recupero e la ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, nel caso di altezze non uniformi, le stesse possono essere compensate purché non siano in alcun punto inferiori a 1,50 m nei vani abitabili e a 1,40 m nei vani accessori e purché l'altezza media dei vani abitabili non sia inferiore a 2,20 m.

Con la compensazione delle altezze, il volume del vano abitabile non può essere inferiore a quello determinato dalla superficie minima dello stesso moltiplicata per l'altezza minima consentita per i singoli vani.

Sono comunque fatti salvi i requisiti igienico sanitari previsti per i locali adibiti ad abitazione, ad uffici pubblici e privati e ad alberghi.

ART. 60 REQUISITI MINIMI DEI LOCALI IN GENERE

Nei casi in cui i locali di categoria A1 e A2 abbiano una superficie superiore a quella minima consentita, possono essere previste, limitatamente alla superficie eccedente, altezze inferiori a quelle minime prescritte, purché non inferiori a 1,70 m per le nuove costruzioni, e a m 1,40 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

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

Tutti i locali di categoria "A1" devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi, e devono essere provvisti di finestre apribili tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce e dell'aria nell'ambiente. A tal fine possono essere conteggiati anche i lucernai apribili, ma l'aerazione e l'illuminazione non possono essere garantite per oltre il 80% da lucernai o simili.

I locali non dotati di aerazione e illuminazione diretta, possono essere destinati all'uso di categoria S1, S2 ed S3 purché dotati di impianti idonei.

Tutti i locali in cui si svolgano lavorazioni che comportano l'emissione di fumi, vapori ed odori, devono essere dotati di un sistema di canalizzazione sfociante oltre la copertura dell'edificio o a parete (quest'ultimo solo nel caso di fabbricati unifamiliari).

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

I servizi igienici non direttamente aerati dall'esterno sono consentiti a condizione che siano dotati di un idoneo sistema di estrazione dell'aria.

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

ART. 61 PIANI INTERRATI, PIANI SEMINTERRATI E SOTTOTETTI

Sono considerati locali interrati e seminterrati rispettivamente quelli che si sviluppano completamente e per oltre 1/3 della loro altezza ed 1/2 del loro perimetro, al di sotto del livello del terreno. Non possono essere utilizzati ad uso di abitazione.

È consentito il loro uso per uffici e per le destinazioni della categoria A2, purché dotati di impianti idonei, previo parere favorevole dell'Autorità sanitaria e nel rispetto di ogni altra prescrizione di legge o regolamenti che disciplinano le destinazioni specifiche.

ART. 62 POZZI DI LUCE E CAVEDI

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

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

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

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

ART. 63 VERANDE

Per veranda si intende la chiusura, con superfici prevalentemente vetrate, di terrazze o di nuovi corpi in aderenza al fabbricato esistente anche al piano terra.

La loro costruzione non incide sui parametri urbanistici, non costituisce volume e superficie coperta. La loro realizzazione è consentita in tutte le zone urbanistiche anche soggette al rispetto delle norme dell'abaco delle finiture purché non prospicienti la pubblica via (intesa come fronte strada).

Le verande di un edificio complesso (condominio) devono essere uniformate ad una unica tipologia per partitura, materiale e colorazione.

Il titolo abilitativo per l'installazione delle verande nei condomini, deve essere corredato dalla dichiarazione del progettista di corrispondenza alla tipologia deliberata o assentita dai proprietari e delibera assemblea di condominio.

ART. 64 SCALE

1. Le scale ad uso pubblico

Le scale ad uso pubblico devono avere le seguenti caratteristiche:

- larghezza non inferiore a 1,20 m per le nuove costruzioni, a 1,00 m per restauri e ristrutturazioni;
- andamento regolare con rampe rettilinee;
- gradini regolari con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pianerottoli intermedi di profondità e larghezza non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli d'arrivo non inferiori a 1,30 m;
- ringhiere e parapetti devono avere altezza minima di 1,00 m; eventuali forature devono essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di 10 cm di diametro;
- corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a 1,80 m e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.

2. Le scale principali ad uso privato (interne a singole unità abitative, di collegamento tra vani ad abitabilità completa)

- larghezza non inferiore a 0,80 m;
- gradini regolari con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pianerottoli intermedi di profondità e larghezza non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli d'arrivo non inferiori a 0,90 m;
- parapetti di altezza non inferiore a 0,90 m (misurata al centro della pedata).

Dimensionamento secondo le caratteristiche dimensionali stabilite dalla normativa vigente – D.M. n. 13/1989- regolamento d'attuazione delle L. 13/89 art. 8).

REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE

ART. 65 ELEMENTI EDILIZI AGGETTANTI SU SUOLO PUBBLICO

Gli elementi edilizi aggettanti su suolo pubblico, devono avere un'altezza da terra non inferiore a 2,20 m se la loro sporgenza non supera i cm 20, fatte salve le prescrizioni del Codice della Strada.

Gli elementi che la superano, fino ad un massimo di m 2,00, debbono essere realizzati ad altezza non inferiore a 2,50 m, fino alla proiezione del marciapiede. In caso di interventi senza marciapiede, i manufatti aggettanti dovranno avere un'altezza da terra non inferiore a 4,50 m.

ART. 66 ALLINEAMENTI

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici o dalle strade stabilite dalle NTA del PRGC, può essere imposta, in sede di rilascio di provvedimento amministrativo edilizio, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

Per comprovati motivi estetici e/o funzionali può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli

edifici o l'edificazione a confine, a fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, tranne che per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento dei caratteri formali non sia più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata. Queste disposizioni devono ritenersi valide anche per i fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

ART. 67 APPARECCHI DI CLIMATIZZAZIONE

Per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni, è vietato installare apparecchi di climatizzazione sul fronte principale dell'edificio direttamente prospiciente spazi pubblici, tranne nel caso in cui non vi sia la possibilità di una diversa collocazione.

L'installazione sugli altri fronti, deve possibilmente sfruttare elementi strutturali o architettonici della facciata in modo da ridurre l'impatto visivo.

ART. 68 ANTENNE RADIOTELEVISIVE

Negli interventi plurifamiliari di nuova costruzione ed in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente che incidano in modo sistematico sull'intero edificio, deve essere prevista la centralizzazione della ubicazione degli impianti radiotelevisivi riceventi (antenne, parabole, ecc...) secondo le caratteristiche del fabbricato.

È vietata l'installazione di parabole, per le nuove costruzioni e ristrutturazioni, sui fronti dell'edificio direttamente prospicienti spazi pubblici, tranne nel caso in cui non vi sia la possibilità di una diversa collocazione.

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

ART. 69 DECORO E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutte le murature esterne visibili da spazi pubblici devono essere intonacate e tinteggiate o dotate di idoneo rivestimento, ad eccezione di quelle per le quali le norme di attuazione prescrivano diverse finiture.

Su tutto il territorio comunale, è vietato rivestire e/o tinteggiare le murature esterne visibili da spazi pubblici con colorazioni di particolare impatto cromatico in rapporto al contesto ambientale o tali da costituire elemento dominante rispetto all'insieme architettonico dell'edificio, salvo deroghe motivate da valutarsi in Commissione edilizia. Nelle zone soggette al rispetto dell'Abaco delle finiture, si dovrà seguire le norme in esso previste.

Tutti i fabbricati devono avere il contorno della copertura munito di canali di gronda sufficienti a ricevere e convogliare le acque piovane.

ART. 70 PUBBLICA INCOLUMITÀ, SICUREZZA E IGIENE NELLE COSTRUZIONI E NELLE AREE SCOPERTE

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

REQUISITI PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TITOLI DI MERITO

ART. 71 COMFORT AMBIENTALE DELLE ABITAZIONI

Gli interventi edilizi e l'organizzazione dei nuovi insediamenti devono in generale considerare, nell'impostazione progettuale, l'esigenza di garantire il risparmio energetico adottando le soluzioni più idonee e privilegiare l'uso di materiali, tecnologie, assetti distributivi, orientamento degli edifici atti a garantire il migliore standard abitativo in termini di salubrità e sicurezza.

1. Gli edifici di nuova costruzione possono essere progettati e realizzati secondo un orientamento in modo da sfruttare al meglio gli apporti di energia solare e i caratteri climatici del luogo, con i corpi longitudinali principali disposti lungo la direttrice est-ovest.
2. Gli spazi del soggiorno vanno preferibilmente disposti a sud-est, sud o sud-ovest. Gli spazi meno utilizzati e quelli di servizio verranno disposti sul lato nord.
3. È sconsigliata la collocazione delle costruzioni con la parte prevalente di spazio aperto a nord.
4. È opportuno che le abitazioni vengano realizzate con materiali e sostanze che non costituiscono un rischio per il benessere e la salute delle persone.
5. È preferibile che negli ambienti riservati all'abitazione vengano utilizzati materiali naturali e finiture bio-eco-compatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
6. Nelle nuove costruzioni è conveniente l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema, non superiore a 1.6 w/mqk, attestato con certificazione della ditta fornitrice per gli edifici esistenti. Nel caso di manutenzione straordinaria sostitutiva di tutti i serramenti devono essere impiegati serramenti con i requisiti sopra indicati.
7. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di areazione naturale diretta, le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di adeguate dimensioni.
8. È opportuno che gli edifici vengano costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
9. Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico per soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua sanitaria, è preferibile favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, sul ciclo di vita degli impianti (da dimostrare da parte del progettista nella redazione tecnica da allegare alla richiesta di permesso di costruire).
10. Nelle nuove edificazioni è consigliato l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza controllati da sensori di illuminazione naturale.
Negli spazi esterni (privati, pubblici) di edifici nuovi e delle aree sottoposte a ristrutturazione i corpi illuminanti devono essere preferibilmente orientati verso il basso o raso muro per evitare dispersioni. Le piste ciclabili e i percorsi pedonali dovranno essere illuminati utilizzando LED a diverse altezze.

ART. 72 RIDUZIONE DEL CONSUMO DELL'ACQUA e PERMEABILITÀ

1. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile negli edifici di nuova edificazione è consigliata l'installazione di dispositivi per la regolazione del flusso dell'acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici (a doppia erogazione) e l'installazione di riduttori di pressione alla fonte e limitatori di flusso sui rubinetti delle docce.
2. Nel caso di nuove costruzioni residenziali o terziarie, con superficie destinata a verde di pertinenza e/o a cortile maggiore o uguale a 300mq, è consigliata la realizzazione di una vasca di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici da utilizzare per l'irrigazione del verde pertinenziale, per la pulizia dei cortili o dei passaggi.
3. Negli spazi aperti di pertinenza pubblica o privata si dovrà favorire il naturale assorbimento del terreno e dovranno essere adottati sistemi tali da garantire la restituzione integrale delle acque meteoriche alla falda.

ART. 73 USO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Il risparmio energetico nelle abitazioni si può ottenere, oltre che modificando alcuni comportamenti quotidiani, anche realizzando fabbricati che per il loro riscaldamento o raffreddamento consumino quantità di energia minore, migliore efficienza, ovvero utilizzino energie alternative e rinnovabili (ad esempio: sole o vento).

1. Sono fonti energetiche rinnovabili non fossili, o fonti rinnovabili, le fonti energetiche quali quella eolica, solare, geotermica, del moto ondoso, mare-motrice, idraulica, biomasse, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas. In particolare, per biomasse si intende la parte biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui provenienti dall'agricoltura (comprendente sostanze vegetali e animali) e dalla silvicoltura e dalle industrie connesse, nonché la parte biodegradabile dei

rifiuti industriali e urbani.

2. Gli impianti solari termici

Gli impianti solari termici, ovvero gli impianti a collettori solari, comunemente definiti pannelli solari, consentono di trasformare l'energia solare in energia termica per il riscaldamento dell'acqua che può essere utilizzata a fini domestici e per riscaldamento.

Nel caso di edifici di nuova costruzione o in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti termici esistenti, l'impianto di produzione di energia termica dovrà essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo di fonti rinnovabili. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici.

Al fine di agevolare l'installazione dei suddetti impianti lo Stato e le Regioni già prevedono forme d'incentivazione.

Per quanto non previsto al presente articolo si fa riferimento alle disposizioni vigenti.

3. Gli impianti solari fotovoltaici

L'impianto solare fotovoltaico permette di trasformare l'energia solare in energia elettrica. Un pannello fotovoltaico è formato dalle celle fotovoltaiche che catturano i raggi del sole per poi trasformarli in energia elettrica pulita.

In considerazione della particolare sensibilità posta verso le scelte architettoniche, particolare attenzione viene posta all'integrazione dell'impianto fotovoltaico nel contesto del fabbricato. È infatti prevista un'agevolazione differenziata sulla base dell'inserimento dell'impianto in modo integrato all'edificio, con parziale inserimento e per impianto non integrato.

Per quanto non previsto al presente articolo si fa riferimento alle disposizioni vigenti (tariffe incentivanti ai sensi del Decreto Ministeriale 19.2.2007).

ART. 74 ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

1. Ai sensi dell'art. 11 comma 1-bis del D.Lvo 311/06 (entrato in vigore il 7.2.2007), sino all'approvazione delle Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6, comma 9 del Decreto, detto periodo transitorio, l'attestato di certificazione energetica è sostituito a tutti gli effetti dall'attestato di qualificazione energetica.
2. L'attestato energetico, redatto nel rispetto delle norme contenute nel Decreto, nonché dei dispositivi legislativi attuativi dello stesso, attesta la prestazione energetica in termini di efficienza energetica propria dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e di riferimento, che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. Il certificato di prestazione energetica riporta anche i consumi energetici annui relativi ai servizi di riscaldamento, condizionamento, acqua calda sanitaria ed (in alcuni casi) illuminazione.
L'attestato relativo alla certificazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto.
3. L'Attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata, ovvero l'Attestato di qualificazione energetica, è necessario per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni quali quelli comunali o per sgravi fiscali, o contributi a carico di fondi pubblici, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, dell'edificio o degli impianti.

ART. 75 INTEGRAZIONE DEI MANUFATTI

Gli interventi edilizi e l'organizzazione dei nuovi insediamenti devono in generale considerare, nell'impostazione progettuale, l'esigenza di garantire il risparmio energetico adottando le soluzioni più idonee e privilegiare l'uso di materiali, tecnologie, assetti distributivi e orientamento dei fabbricati atti a garantire il migliore standard abitativo in termini di salubrità e sicurezza e la massima integrazione con l'intorno esistente.

ART. 76 TITOLI DI MERITO E FORMULE DI INCENTIVAZIONE

Il Comune concede degli incentivi per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento, qualora il committente intenda promuovere la bioedilizia, la bioarchitettura, nonché gli interventi per il risparmio energetico, (pannelli solari e/o fotovoltaici o altre fonti di energia pulita rinnovabile) che sono da considerarsi utili al raggiungimento della sostenibilità ambientale, secondo i seguenti criteri:

- Requisito "orientamento dell'edificio"

La caratteristica è considerata titolo di merito se, nell'elaborazione del progetto redatto da tecnico

abilitato, sono illustrate le caratteristiche richieste; alla fine dei lavori deve essere allegata una documentazione fotografica e l'autocertificazione delle caratteristiche dell'edificio richieste. Gli incentivi vengono definiti da apposito provvedimento comunale.

- Requisito "riduzione consumo acqua - costruzione vasca di raccolta"

La caratteristica è considerata titolo di merito se, nell'elaborazione del progetto redatto da tecnico abilitato, sono illustrate le caratteristiche richieste; alla fine dei lavori deve essere allegata una documentazione fotografica e l'autocertificazione delle caratteristiche dell'edificio richieste. Gli incentivi vengono definiti da apposito provvedimento comunale.

- Requisito "risparmio energetico"

La caratteristica è considerata titolo di merito se, nell'elaborazione del progetto redatto da tecnico abilitato, sono illustrate le caratteristiche richieste; alla fine dei lavori deve essere allegata una documentazione fotografica e l'autocertificazione delle caratteristiche dell'edificio richieste. Gli incentivi vengono definiti da apposito provvedimento comunale.

- Requisito "azione energetica":

In attesa dei regolamenti riguardanti la certificazione energetica degli edifici, ai sensi della legge 311/2005, per gli edifici che conseguono la certificazione emessa dall' Agenzia Provinciale per l'Energia, valgono i seguenti incentivi: scomputo degli oneri definiti da apposito provvedimento comunale.

- Requisiti cumulativi

La rispondenza degli edifici a tutte le caratteristiche fin qui esposte costituisce titolo di merito. Gli incentivi vengono definiti secondo le seguenti formule:

FORMULE DI INCENTIVAZIONE

Gli interventi edilizi presentati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento, che siano oggetto di contributo in conto oneri di urbanizzazione secondaria e che prevedano una riduzione pari almeno al 20% del valore limite di prestazione energetica imposto dalla legge, possono ottenere, se richiesto e certificato secondo le modalità previste dal presente Regolamento, i seguenti incentivi:

1. nelle Zone B1, per ogni riduzione del 10% dell'indice di prestazione energetica rispetto il minimo imposto per legge, è previsto un incentivo corrispondente al 18% degli oneri di urbanizzazione secondaria versati, o quota parte proporzionale, con il limite del 75% di questi;
2. nelle Zone B2 e B3, per ogni riduzione del 10% dell'indice di prestazione energetica rispetto il minimo imposto per legge, è previsto un incentivo corrispondente al 12% degli oneri di urbanizzazione secondaria versati, o quota parte proporzionale, con il limite del 60% di questi;
3. per le altre Zone, per ogni riduzione del 10% dell'indice di prestazione energetica rispetto il minimo imposto per legge, è previsto un incentivo pari al 5% degli oneri di urbanizzazione secondaria versati, o quota parte proporzionale, con il limite del 30% di questi;

Il soggetto interessato alla suddetta incentivazione presenterà istanza di richiesta di incentivo allegando alla medesima copia dell'Attestato di certificazione/qualificazione energetica.

ART. 77 AGEVOLAZIONI PROCEDURALI E PARTICOLARI DISPOSIZIONI EDILIZIE

Gli interventi edilizi che richiedono agevolazioni contributive o fiscali ai sensi del contenimento energetico, presentati con esplicita domanda, avranno linea istruttoria preferenziale.

Per quanto attiene ai titoli edilizi, ovvero autorizzazioni ai lavori, si precisa che gli interventi di sostituzione degli impianti esistenti con impianti analoghi, sono considerati di manutenzione ordinaria e quindi attività libera (ad eccezione di quelli su immobili a vincolo ex 1089/39 o normati da specifiche disposizioni).

I nuovi impianti tecnologici o la sostituzione degli esistenti con elementi diversi sono soggetti a DIA (previa specifica autorizzazione ambientale se soggetti a vincolo ambientale ex D.L.vo 42/04).

ART. 78 AGGIORNAMENTO

Le norme del presente Regolamento possono essere aggiornate e modificate, secondo le procedure di legge, ogni qualvolta emergano specifiche necessità a seguito dell'entrata in vigore di leggi, norme, regolamenti od altro di livello giuridico prevalente rispetto al Regolamento edilizio comunale.

ALLEGATI:

A) ELENCO DEGLI ELABORATI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO

- documentazione catastale aggiornata contenente l'estratto di mappa e/o il tipo di frazionamento e l'individuazione dell'area di pertinenza urbanistica dell'intervento proposto;
- planimetria che consenta l'esatta individuazione dell'area e/o dell'immobile oggetto di intervento, con rilievo in scala non inferiore a 1:500 per le aree e non inferiore a 1:200 per gli immobili e con un intorno comprendente la sagoma degli edifici contermini e lo stato di fatto della viabilità e delle infrastrutture;
- documentazione fotografica dello stato di fatto dell'area e/o dell'immobile e del suo intorno immediato;
- elaborati tecnici illustrativi degli interventi proposti alla medesima scala dello stato di fatto contenenti le destinazioni d'uso e gli elementi dimensionali;
- relazione illustrativa degli interventi proposti contenente la descrizione delle soluzioni progettuali adottate, compresa l'individuazione dei principali materiali e le finiture esterne proposte.

Le dichiarazioni tecniche da allegarsi alla domanda di inizio lavori devono essere sottoscritte dal direttore dei lavori o da un professionista abilitato.

Prima dell'inizio lavori, come di seguito riportato, il titolare del provvedimento autorizzativo dovrà depositare, in relazione alla specificità degli interventi, la seguente documentazione:

- attestazione degli adempimenti connessi alle opere strutturali per le costruzioni in zona sismica;
- parere preventivo del Comando provinciale dei vigili del fuoco per l'osservanza delle norme di prevenzione incendi e installazione di impianti termici e/o asseverazione del progettista relativa all'osservanza delle norme suddette e prova dell'avvenuta domanda di parere normativo, secondo le leggi vigenti;
- progetto degli impianti elettrici ed elettronici relativamente ai nuovi edifici, a ristrutturazioni edilizie e/o opere soggette a permesso di costruire, a norma delle leggi vigenti;
- documentazione inerente l'impianto termico dell'edificio al fine del risparmio energetico, prima dell'inizio dei lavori di esecuzione dell'impianto termico dovranno essere depositate, da parte del concessionario, il progetto e la relazione tecnica, a norma delle leggi vigenti;
- progetto acustico ai sensi delle leggi vigenti.

B) ELENCO DEGLI ELABORATI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E ALLA DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ

Gli elaborati tecnici debbono essere presentati in duplice copia piegata secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 297) e debbono riportare, in ciascuna tavola, un'intestazione contenente l'oggetto della domanda, la firma del richiedente, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.

In particolare:

- L'estratto di mappa o il tipo di frazionamento rappresentante la situazione catastale al momento della domanda, deve contenere gli elementi necessari ad identificare le particelle oggetto di intervento.
- La planimetria di rilievo dello stato di fatto, in scala da 1:200 a 1:500, deve essere estesa a tutto il lotto di intervento. Lo stato di fatto deve indicare: orientamento, toponomastica, quote planimetriche del terreno (idonee alla definizione geometrica del lotto) e dei manufatti esistenti, confini, le quote altimetriche; la quota zero dell'intervento deve essere riferita ad un caposaldo fisso permanente. La documentazione fotografica solamente in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- Il rilievo dei fabbricati esistenti (eseguito in scala 1:100) deve essere quotato e comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei prospetti e con indicazione della destinazione d'uso delle unità immobiliari e dell'utilizzo dei locali. Per gli edifici costruiti dopo il 1° settembre 1967, devono essere citati gli atti abilitativi dell'intervento e deve essere dichiarata da parte del professionista incaricato la corrispondenza dello stato di fatto ai progetti approvati qualora reperibili. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere evidenziate con il colore giallo le parti da demolire ed in rosso le nuove edificazioni (su tavole distinte), nel caso di complessità di

valutazione del risultato finale, è opportuno presentare una tavola grafica depurata e riportante la situazione finale.

- La planimetria generale di progetto, redatta in scala da 1:200 a 1:500, deve essere orientata ed estesa a tutto il lotto di intervento e contenere l'inserimento dell'opera progettata e la rappresentazione di tutti gli elementi atti a caratterizzarla oltre all'indicazione della distanza dai fabbricati, dai confini e dalle strade. Essa sarà completata con la rappresentazione dei servizi a rete, nella medesima scala della precedente e l'indicazione del punto di allaccio alla rete fognaria.
- Le piante di progetto debbono essere in scala 1:100, orientate e debbono rappresentare ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto e la copertura. Le piante debbono essere quotate ed indicare la dimensione complessiva dell'opera, la destinazione d'uso delle unità immobiliari e l'utilizzo dei locali, le relative misure di superficie netta, la dimensione delle aperture, il rapporto tra superficie finestrata e superficie del pavimento di ciascun locale, le scale, i vani ascensore, l'ingombro degli apparecchi igienico-sanitari, le canne fumarie, lo spessore delle pareti ed ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto. Nella pianta della copertura devono essere indicati i materiali, le pendenze, le gronde, i camini, i lucernai.
- Il numero delle sezioni deve essere commisurato alle caratteristiche costruttive del fabbricato su cui si interviene. La scala di rappresentazione deve essere 1:100 o, comunque, adeguata in caso di particolari necessità; inoltre debbono essere aggiunte tutte le altre sezioni necessarie per la comprensione del progetto, in relazione alle caratteristiche intrinseche dello stesso. Nelle sezioni vanno indicati: le altezze nette dei piani, lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture, l'altezza delle parti al di sopra della linea di gronda, l'ingombro dei volumi tecnici e degli elementi aggettanti. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere evidenziate con il colore rosso le parti da realizzare ex novo.
- I prospetti, in scala 1:100 debbono indicare aperture e relativi infissi, rivestimenti, pluviali in vista, balaustre, coperture, sporti di linea, cornicioni ecc.. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere evidenziate in rosso le parti da realizzare ex novo.
- Gli eventuali dettagli, in scala 1:50 o 1:20, debbono rappresentare i principali particolari costruttivi o decorativi del fabbricato e delle recinzioni (queste ultime devono essere messe in relazione con strade, fossi, manufatti di urbanizzazioni primarie, ecc.).
- Gli elaborati grafici con allegata asseverazione di conformità sottoscritta dal professionista relativamente al rispetto della L.R 13/89 e successive s.m.i..
- Lo stampato guida predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- La relazione tecnica illustrativa deve illustrare la motivazione delle scelte progettuali, le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazioni d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.), quelle degli impianti tecnologici (idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, di ascensore, ecc.).
- All'interno della relazione o sulle tavole grafiche, dovranno essere riportati:
 - a) la superficie dell'area oggetto di intervento con l'indicazione/consistenza dell'area di pertinenza urbanistica della costruzione (ai sensi dell'art. 46 L.R. 5/2007);
 - b) il rapporto di copertura (RC) la superficie coperta (SC) l'indice di fabbricabilità fondiario (IF) ed il volume urbanistico (V) indicati secondo la tabella prefissata dall'Ufficio Tecnico;
 - c) la superficie utile dei locali;
 - d) la superficie delle aree destinate a parcheggi di pertinenza degli edifici in conformità alle norme del P.O.C.;
 - e) la superficie delle aree destinate a verde;
 - f) la destinazione d'uso delle unità immobiliari e dei singoli locali.I computi devono riguardare:
 - il calcolo analitico, sulla base di schemi grafici, per la dimostrazione del rispetto dei parametri;
 - il calcolo dei rapporti aeroilluminanti per ogni locale.
- Quando ricorrano particolari condizioni ambientali o di inserimento architettonico, il tecnico istruttore ha la facoltà di richiedere, sentita la CE e con provvedimento motivato, ulteriore documentazione tecnica specificandone i contenuti al fine di consentire una migliore valutazione degli elaborati progettuali (plastici, prospettive, campionature materiali, ecc.).
- Limitatamente agli interventi soggetti a D.I.A., le documentazioni sopra elencate potranno essere limitate alla sola zona interessata all'intervento.
- Nel caso l'intervento preveda l'occupazione di suolo pubblico, la domanda dovrà essere presentata contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A., dovrà essere bollata e corredata della seguente documentazione:
 1. nel caso l'opera da eseguire vada ad occupare provvisoriamente il suolo pubblico deve essere

inoltrata apposita domanda al Sindaco con le indicazioni del caso e della presumibile durata dell'occupazione. Se l'occupazione riguarda suolo pubblico di proprietà di altri Enti, dovrà preventivamente essere chiesto regolare Nulla Osta agli stessi;

2. l'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico dà titolo ad ottenere il Permesso di Costruire o a presentare la Denuncia di Inizio Attività per le operazioni richieste da eseguirsi su suolo pubblico;
 3. alla domanda va allegata una planimetria in scale 1:200 con l'individuazione dell'area della quale si richiede l'occupazione che deve essere prontamente esibita, a richiesta dell'autorità;
 4. l'autorizzazione all'occupazione è subordinata al pagamento della relativa tassa;
 5. l'occupazione di suolo pubblico necessario all'esecuzione di opere di manutenzione di immobili od altro, deve essere autorizzata dal Responsabile del Servizio. Alla domanda, va allegato un estratto di mappa indicante la zona da occupare. In caso di interruzione o limitazione del normale traffico pedonale e/o veicolare, deve essere richiesta apposita autorizzazione ai sensi del Codice della Strada.
- Ai fini di salvaguardare l'ambiente e prevenire ogni forma di inquinamento, tutti gli interventi relativi alla destinazione artigianale ed industriale dovranno attenersi alla normativa vigente in merito. La domanda di permesso di costruire relativo ad insediamenti produttivi dovrà allegata una dichiarazione firmata dal responsabile della ditta contenente:
 - quantità e qualità delle materie prime e relativi flussi previsti
 - descrizione dei cicli produttivi, attrezzature e impianti, fonti energetiche e dei consumi previsti
 - prodotti finiti o semilavorati
 - tipologia e quantità degli effluenti solidi, liquidi o gassosi, scarti finali dei cicli produttivi e relative modalità di trattamento e/o smaltimento previste
 - previsioni progettuali per attenuare i possibili impatti negativi
 - pareri e/o autorizzazioni di Enti diversi dal Comune

C) ELENCO DEGLI ELABORATI DA ALLEGARE ALLA COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI

- 1) attestazione degli adempimenti connessi alle opere strutturali per le costruzioni in zona sismica;
- 2) parere preventivo del comando dei vigili del fuoco per l'osservanza delle norme di prevenzione incendi e di installazione di impianti termici e/o asseverazione del progettista relativa all'osservanza delle norme suddette e prova dell'avvenuta presentazione della domanda di parere preventivo, a norma di leggi vigenti;
- 3) progetto degli impianti elettrici ed elettronici relativamente a nuovi edifici, a ristrutturazioni edilizie e/o opere suddette a concessioni edilizia, a norma delle leggi vigenti;
- 5) documentazione inerente l'impianto termico dell'edificio al fine del risparmio energetico;
- 6) progetto acustico ai sensi delle leggi vigenti.

D) ELENCO DI ELABORATI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI PAC

a) Piano regolatore particolareggiato comunale di ristrutturazione urbanistica di zone anche parzialmente edificate:

- 1) dichiarazione delle Ditte proprietarie attestante la proprietà del terreno/i e dell'immobile/i interessati dal P.A.C. con:
 - estratto autentico di mappa, in corso di validità ed esteso fino a comprendere un tratto di strada pubblica e le particelle confinanti, rilasciato dall' U.T.E., dei terreni e dei fabbricati interessati dal P.A.C., con l'indicazione del foglio, dei mappali e delle loro relative superfici;
 - certificati catastali, o altri documenti, attestanti la proprietà e la consistenza dei terreni e dei fabbricati interessati;
- 2) rilievo planimetrico ed altimetrico dell'area, in scala 1:200 o 1.500, esteso anche alle aree circostanti per una profondità non inferiore di 20 metri dai confini e con l'indicazione dei capisaldi di riferimento, delle opere di urbanizzazione primaria esistenti al contorno, delle eventuali servitù esistenti, di costruzioni, recinzioni, essenze arboree, eventuali beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli di legge o a particolari servitù, altri aspetti od elementi che caratterizzano l'ambito di intervento, ecc.;

- 3) documentazione fotografica dell'ambito oggetto di P.A.C., con allegato schema di individuazione dei con visivi;
- 4) planimetrie, in scala 1:200, degli edifici esistenti, comprendenti le piante di ciascuno dei piani, coperture incluse, le indicazioni delle destinazioni d'uso in atto, nonché i profili ed i prospetti degli edifici medesimi, anch'essi in scala 1:200;
- 5) planimetria generale contenente la zonizzazione di progetto, redatta in scala 1:200 o 1:500, nella quale siano evidenziati:
 - le aree pubbliche destinate ad opere di urbanizzazione primaria e ad eventuali opere di urbanizzazione secondaria;
 - i lotti di nuova edificazione numerati progressivamente, con le loro relative destinazioni d'uso e con i rispettivi indici di utilizzazione e/o di edificabilità (superficie coperta, indici di utilizzazione fondiaria, altezze, distacchi, ecc.), e il perimetro di inviluppo massimo di ciascun edificio per singolo lotto;
 - gli edifici o le parti da demolire;
 - gli edifici da ristrutturare;
 - gli edifici, o le loro parti, od altri elementi da sottoporre a vincoli speciali (restauro, conservazione, allineamenti obbligatori, fasce di rispetto, elementi architettonici e/o ambientali di particolare pregio, ecc.);
- 6) schemi planovolumetrici, anche a carattere esemplificativo ed indicativo, in opportuna scala, degli edifici previsti dal P.A.C.;
- 7) profili regolatori, in opportuna scala, degli edifici prospettanti gli spazi pubblici;
- 8) schemi planimetrici, in scala 1:200 o 1:500, delle opere di urbanizzazione primaria, con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti ed, in opportuna scala, dei necessari particolari costruttivi, nonché degli spazi da destinarsi alle piazzole per i contenitori dei rifiuti;
- 9) planimetria, redatta in scala 1:200 o 1:500 su base catastale, delle aree da cedere con l'indicazione delle rispettive dimensioni e superfici;
- 10) nulla osta degli enti proprietari delle reti tecnologiche sulla fattibilità dell'intervento, con l'eventuale indicazione delle opere necessarie ad assicurare l'adeguata dotazione dell'energia elettrica, rispetto all'entità dell'intervento;
- 11) norme tecniche di attuazione del P.A.C., contenenti, accanto alla tabella degli indici edilizi – urbanistici relativi ai singoli lotti edificabili, le tipologie edilizie e i tipi di intervento proposti, i materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni, nelle recinzioni, nonché nelle opere di sistemazione esterna e in quelle di urbanizzazione;
- 12) relazione tecnica illustrativa, dalla quale risulti l'impostazione urbanistica e le finalità del progetto di P.A.C. ed il corretto inserimento dello stesso nel contesto territoriale circostante, nonché il programma di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di attuazione generale del P.A.C. stesso;
- 13) relazione geologica o relativa asseverazione, attestante la conformità degli interventi rispetto alle condizioni geologiche dell'ambito di P.A.C.;
- 14) asseverazione di rispondenza delle previsioni del P.A.C. alle indicazioni e prescrizioni del P.O.C., ovvero nel caso in cui il P.A.C. costituisca variante non sostanziale alle previsioni di P.O.C., elaborati relativi agli estratti di P.O.C. per le parti variate e l'asseverazione del professionista di compatibilità con la flessibilità di piano.

b) piano regolatore particolareggiato comunale di espansione territoriale a fini residenziali:

- 1) dichiarazione delle Ditte proprietarie attestante la proprietà del terreno/i e dell'immobile/i interessati dal P.A.C. con:
 - estratto autentico di mappa, in corso di validità ed esteso fino a comprendere un tratto di strada pubblica e le particelle confinanti, rilasciato dall'U.T.E., dei terreni e dei fabbricati interessati dal P.A.C., con l'indicazione del foglio, dei mappali e delle loro relative superfici;
 - certificati catastali, o altri documenti, attestanti la proprietà e la consistenza dei terreni e dei fabbricati interessati;
- 2) rilievo planimetrico ed altimetrico dell'area, in scala 1:200 o 1.500, esteso anche alle aree circostanti per una profondità non inferiore di 20 metri dai confini e con l'indicazione dei capisaldi di riferimento, delle opere di urbanizzazione primaria esistenti al contorno, delle eventuali servitù esistenti, di costruzioni, recinzioni, essenze arboree, eventuali beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli di legge o a particolari servitù, altri aspetti od elementi che caratterizzano l'ambito di intervento, ecc.;
- 3) documentazione fotografica dell'ambito oggetto di P.A.C., prodotta in stampa di formato minimo

- 13x18, con allegato schema di individuazione dei con visivi;
- 4) planimetria generale contenente la zonizzazione di progetto, redatta in scala 1:200 o 1:500, nella quale siano evidenziati:
 - le aree pubbliche destinate ad opere di urbanizzazione primaria e ad eventuali opere di urbanizzazione secondaria;
 - i lotti di nuova edificazione numerati progressivamente, con le loro relative destinazioni d'uso e con i rispettivi indici di utilizzazione e/o di edificabilità (superficie coperta, indici di utilizzazione fondiaria, altezze, distacchi, ecc.), e il perimetro di inviluppo massimo di ciascun edificio per singolo lotto;
 - gli edifici, od altri elementi da sottoporre a vincoli speciali (allineamenti obbligatori, fasce di rispetto, elementi architettonici e/o ambientali di particolare pregio, ecc.);
 - 5) schemi plano-volumetrici, anche a carattere esemplificativo ed indicativo, in opportuna scala, degli edifici previsti dal P.A.C.;
 - 6) profili regolatori, in opportuna scala, degli edifici prospettanti gli spazi pubblici;
 - 7) schemi planimetrici, in scala 1:200 o 1:500, delle opere di urbanizzazione primaria, con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti ed, in opportuna scala, dei necessari particolari costruttivi, nonché degli spazi da destinarsi alle piazzole per i contenitori dei rifiuti;
 - 8) planimetria, redatta in scala 1:200 o 1:500 su base catastale, delle aree da cedere con l'indicazione delle rispettive dimensioni e superfici;
 - 9) nulla osta degli enti proprietari delle reti tecnologiche sulla fattibilità dell'intervento, con l'eventuale indicazione delle opere necessarie ad assicurare l'adeguata dotazione dell'energia elettrica, rispetto all'entità dell'intervento;
 - 10) norme tecniche di attuazione del P.A.C., contenenti, accanto alla tabella degli indici edilizi – urbanistici relativi ai singoli lotti edificabili, le tipologie edilizie e i tipi di intervento proposti, i materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni, nelle recinzioni, nonché nelle opere di sistemazione esterna e in quelle delle urbanizzazione
 - 11) relazione tecnica illustrativa, dalla quale risulti l'impostazione urbanistica e le finalità del progetto di P.A.C. ed il corretto inserimento dello stesso nel contesto territoriale circostante, nonché il programma di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di attuazione generale del P.A.C. stesso;
 - 12) relazione geologica o relativa asseverazione, attestante la conformità degli interventi rispetto alle condizioni geologiche dell'ambito di P.A.C.;
 - 13) asseverazione di rispondenza delle previsioni del P.A.C. alle indicazioni e prescrizioni del P.O.C., ovvero nel caso in cui il P.A.C. costituisca variante non sostanziale alle previsioni di P.A.C., elaborati relativi agli estratti di P.O.C. per le parti variate.
 - 14) asseverazione sulla presenza di aree ex D.lgs. 42/04.
 - 15) relazione di incidenza ovvero dimostrazione di mancata incidenza sui SIC e ZPS presenti sul territorio comunale o nei comuni circostanti.

c) piano regolatore particolareggiato comunale per insediamenti produttivi e terziari:

- 1) dichiarazione delle Ditte proprietarie attestante la proprietà del terreno/i e dell'immobile/i interessati dal P.A.C. con:
 - Estratto autentico di mappa, in corso di validità ed esteso fino a comprendere un tratto di strada pubblica e le particelle confinanti, rilasciato dall'U.T.E., dei terreni e dei fabbricati interessati dal P.A.C., con l'indicazione del foglio, dei mappali e delle loro relative superfici;
 - Certificati catastali, o altri documenti, attestanti la proprietà e la consistenza dei terreni e dei fabbricati interessati;
- 2) rilievo planimetrico ed altimetrico dell'area, in scala 1:500, esteso anche alle aree circostanti per una profondità non inferiore di 20 metri dai confini e con l'indicazione dei capisaldi di riferimento, delle opere di urbanizzazione primaria esistenti al contorno, delle eventuali servitù esistenti, di costruzioni, recinzioni, essenze arboree, eventuali beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli di legge o a particolari servitù, altri aspetti od elementi che caratterizzano l'ambito di intervento, ecc.;
- 3) documentazione fotografica dell'ambito oggetto di P.A.C., prodotta in stampa di formato minimo 13x18, con allegato schema di individuazione dei con visivi;
- 4) planimetria generale contenente la zonizzazione di progetto, redatta in scala 1:500, nella quale siano evidenziati:
 - le aree pubbliche destinate ad opere di urbanizzazione primaria e ad eventuali opere di urbanizzazione secondaria;

- i lotti di nuova edificazione numerati progressivamente, con le loro relative destinazioni d'uso e con i rispettivi indici di utilizzazione e/o di edificabilità (superficie coperta, indici di utilizzazione fondiaria, altezze, distacchi, ecc.), e il perimetro di inviluppo massimo di ciascun edificio per singolo lotto;
 - gli edifici, od altri elementi da sottoporre a vincoli speciali (allineamenti obbligatori, fasce di rispetto, elementi architettonici e/o ambientali di particolare pregio, ecc.);
- 5) schemi plano-volumetrici, anche a carattere esemplificativo ed indicativo, in opportuna scala, degli edifici previsti dal P.A.C.;
 - 6) profili regolatori, in opportuna scala, degli edifici prospettanti gli spazi pubblici;
 - 7) schemi planimetrici, in scala 1:500, delle opere di urbanizzazione primaria, con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti ed, in opportuna scala, dei necessari particolari costruttivi, nonché degli spazi da destinarsi alle piazzole per i contenitori dei rifiuti;
 - 8) planimetria, redatta in scala 1:200 o 1:500 su base catastale, delle aree da cedere con l'indicazione delle rispettive dimensioni e superfici;
 - 9) dichiarazione dell'ENEL sulla sufficienza energetica dell'ambito di P.A.C., con l'eventuale indicazione delle opere necessarie ad assicurare l'adeguata dotazione dell'energia elettrica, rispetto all'entità dell'intervento;
 - 10) norme tecniche di attuazione del P.A.C., contenenti, accanto alla tabella degli indici edilizi – urbanistici relativi ai singoli lotti edificabili, le tipologie edilizie e i tipi di intervento proposti, i materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni, nelle recinzioni, nonché nelle opere di sistemazione esterna e in quelle delle urbanizzazioni
 - 11) relazione tecnica illustrativa, dalla quale risulti l'impostazione urbanistica e le finalità del progetto di P.A.C. ed il corretto inserimento dello stesso nel contesto territoriale circostante, nonché il programma di progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e di attuazione generale del P.A.C. stesso;
 - 12) relazione tecnica atta a dimostrare la congruenza tra caratteristiche insediative dimensionali e qualitative rispetto alla dotazione energetica ed idrica, di smaltimento e depurazione dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi presenti nel contesto territoriale circostante;
 - 13) relazione geologica o relativa asseverazione, attestante la conformità degli interventi rispetto alle condizioni geologiche dell'ambito di P.A.C.;
 - 14) asseverazione di rispondenza delle previsioni del P.A.C. alle indicazioni e prescrizioni del P.O.C., ovvero nel caso in cui il P.A.C. costituisca variante non sostanziale alle previsioni rinviando al P.O.C., elaborati relativi agli estratti di P.O.C. per le parti variate.
 - 15) asseverazione sulla presenza di aree ex D. Lgs. 42/04;
 - 16) relazione di incidenza ovvero dimostrazione di mancata incidenza sui SIC e ZPS presenti sul territorio comunale o nei comuni circostanti;
 - 17) parere A.S.S. competente per territorio.

L'Amministrazione comunale può inoltre chiedere ulteriore documentazione atta a specificare e sostenere maggiormente la proposta di P.A.C. in relazione alle tematiche di carattere ambientale e paesaggistico dei luoghi. Gli elaborati a corredo delle richieste di P.A.C. dovranno essere debitamente firmati dal proprietario e/o proprietari e dai tecnici che li hanno redatti nei limiti delle proprie competenze professionali.

E) ESSENZE ARBOREE ED ARBUSTIVE

Specie arboree indicate per formazioni boscate e sieponi

Piante ad alto fusto

Pioppo nero	(Populus nigra);	(Pòul)
Farnia	(Quercus robur);	(Rori-Ròul)
Roverella	(Quercus pubescens);	(Rori-Ròul)
Olmo campestre	(Ulmus minor);	(Ol -Olm)
Carpino bianco	(Carpinus betulus);	(Càmar)
Tiglio selvatico	(Tilia cordata);	(Tèi)
Pioppo tremolo	(Populus tremula);	(Pòul salvadi)
Ciliegio selvatico	(Prunus avium).	(Caresar)

Piante a minore sviluppo ed arbusti

Acer oppio	(Acer campestre);	(Vòul)
Carpino nero	(Ostrya carpinifolia);	(Chàrpin)

Orniello	(Fraxinus ornus);	(Vuàr)
Sanguinella	(Cornus sanguinea);	(Corgnaline-Fòrcule)
Nocciolo comune	(Corylus avellana);	(Noglar)
Biancospino comune	(Crataegus Monogyna);	(Spin blanc)
Prugnolo	(Prunus spinosa);	(Brundulut Sespar salvadi)
Sambuco comune	(Sambucus nigra);	(Sambocal)
Spino cervino	(Rhamnus catharticus)	(Spin cervin-Spin neri)
Ligustro comune	(Ligustrum vulgare)	(Varuscli Bàchare)

Specie indicate in ambienti ricchi in acque

Salice bianco	(Salix alba);	(Venchiar blanc)
Pioppo nero	(Populus nigra);	(Pòul)
Ontano nero	(Alnus glutinosa);	(Olnar neri)
Salice rosso	(Salix purpurea);	(Venchiar ros)
Frangola	(Fragula alnus).	(Olnar salvàdi)

Specie indicate per alberature stradali in ambito urbano, periurbano e di campagna

Tiglio nostrano	(Tilia platyphyllos);	(Tèi)
Acer oppio	(Acer campestre);	(Vòul)
Orniello	(Fraxinus ornus);	(Vuàr)
Carpino bianco	(Carpinus betulus);	(Càmar)
Salice bianco	(Salix alba);	(Venchiar blanc)
Pioppo nero	(Populus nigra);	(Pòul)
Pioppo bianco	(Populus alba);	(Pòul blanc)
Tiglio selvatico	(Tilia cordata);	(Tèi)
Acer montano	(Acer pseudoplatanus);	(Ajar)
Ciliegio selvatico	(Prunus avium);	(Caresar)
Noce comune	(Juglas regia);	(Cocolar)
Gelso comune	(Morus alba);	(Morar)
Bagolaro	(Celtis australis).	(Crupignar)

Specie indicate per alberature di parcheggi e zone produttive

Alberi:

Acer montano	(Acer pseudoplatanus)	(Ajar)
Acer riccio	(Acer platanoides)	(Ajarèsse)
Bagolaro	(Celtis australis)	(Crupignar)
Ciliegio selvatico	(Prunus avium)	(Caresar)
Carpino bianco	(Carpinus betulus)	(Càmar)
Tiglio nostrano	(Tilia platyphyllos)	(Tèi)
Tiglio selvatico	(Tilia parvifolia);	(Tèi)
Pruno	(Prunus cerasifera Pissardi)	
Pioppo nero	(Populus nigra);	(Pòul)
Pioppo cipressino		

Arbusti (siepi):

Carpino bianco	(Carpinus betulus);	(Càmar)
Biancospino	(Crataegus monogyna);	(Spin blanc)
Ligustro	(Ligustrum spp)	
Viburno	(Viburnum tinus)	
Lauro ceraso	(Prunus laurocerasus)	

Arbusti:

Rosa rugosa
Cotoneaster salicifolia
Spirea prunifolia
Spirea bumalda
Cytissus laburnum
Mahonia aquifolium
Potentilla fruticosa
Philadelphus virginalis

Nandina domestica
Buddleia globosa
Abelia floribunda
Berberis thunbergii

Modalità d'impianto

- Formazioni lineari stradali; unico filare, distanza minima tra le piante ad alto fusto metri 5,00
- Formazioni lineari stradali in ambiente rurale; unico filare, distanza minima tra le piante a minore sviluppo (gelsi) metri 3,50
- Formazioni lineari di contorno ai coltivi in ambiente rurale; filari doppi distanza minima tra le piante (arboree – arbustive) metri 3,50, distanza tra i filari metri 1,00.
- Formazioni a boschetta in ambiente rurale; impianto minimo di 1 pianta arborea ogni 9 metri quadrati; 1 specie arbustiva ogni 6 mq.
- Larghezza fascia di rispetto minima per gli impianti in formazione lineare ml 4,00.

Nelle zone residenziali e produttive l'utilizzo delle specie arboreo/arbustive sopra elencate deve raggiungere almeno il 70% di quelle previste riservando al massimo il 30% a quelle ornamentali.

INDICE

CAPO I - PRINCIPI

art. 1	Oggetto del regolamento	pag 1
--------	-------------------------	-------

CAPO II –DESTINAZIONE D’USO e DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

art. 2	Destinazione d’uso	1
art. 3	Definizioni urbanistiche	1
	Superficie Territoriale (ST)	1
	Superficie Fondiaria (SF)	1
	Indice di fabbricabilità territoriale (IT)	1
	Indice di fabbricabilità fondiario (IF)	1
	Densità territoriale (DT)	2
	Densità fondiaria (DF)	2
	Ambito minimo di Piano regolatore particolareggiato comunale	2
	Spazi per parcheggi stanziali	2
	Superficie utile per parcheggi in Zona Produttiva	2
	Dimensionamento delle aree per attrezzature pubbliche all’interno del P.P	2
art. 4	Definizioni edilizie	2
	Parete	2
	Rapporto di copertura (RC)	2
	Superficie coperta (SC)	2
	Altezza del fabbricato (H)	3
	Volume urbanistico del fabbricato (V)	3
	Distanza dai confini (DC) e dalle strade (DS)	3
	Distacco tra i fabbricati (DE)	3
	Edificio - Fabbricato – Costruzione	3
	Superficie utile (SU)	3
	Superficie di vendita	3
	Definizione di artigianato di servizio	3
	Definizione di cessazione di attività in genere	4
art. 5	Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	4

CAPO III – NORME DI PROCEDURA

TITOLO I – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

art. 6	Specificazione e integrazione degli interventi	5
	Interventi di manutenzione ordinaria	5
	Interventi di manutenzione straordinaria	5
	Intervento di restauro e di risanamento conservativo	5
	Interventi di ristrutturazione edilizia	5
	Interventi di nuova costruzione	5
	Interventi di ristrutturazione urbanistica	6
	Interventi di trasformazione urbanistica edilizia del territorio soggetti a previo rilascio del permesso a costruire	6
	Interventi di attività edilizia libera	6

TITOLO II – NORME DI PROCEDURA

art. 7	Certificato urbanistico	6
art. 8	valutazione preventiva	7
art. 9	denuncia di inizio attività	7
art. 10	permesso di costruire	8
art. 11	attività edilizia libera	9

art. 12	interventi urgenti	9
art. 13	disposizioni varie	10
art. 14	titoli autorizzativi in precario	10
art. 15	sportello unico attività produttive	10
art. 16	pareri di altri uffici comunali	10

TITOLO III – NORME PROCEDURALI PER L’ATTUAZIONE DEI PROGETTI AUTORIZZATI

art. 17	esecuzione dei lavori	11
art. 18	norme relative al cantiere	11
art. 19	varianti ai progetti approvati	11
art. 20	conclusione dei lavori	11
art. 21	domanda di abitabilità/agibilità	12
art. 22	caratteristiche del certificato di abitabilità o agibilità	12

CAPO IV - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

art. 23	composizione	13
art. 24	nomina, incompatibilità, decadenza dei commissari	13
art. 25	durata in carica della commissione edilizia e rieleggibilità dei membri	13
art. 26	formazione della commissione	13
art. 27	funzionamento della commissione	13
art. 28	oggetti sottoposti al parere della commissione	14
art. 29	procedimento	14
art. 30	attribuzioni del dirigente	14

CAPO V – PIANI ATTUATIVI COMUNALI

art. 31	definizioni e caratteristiche	16
art. 32	soggetti promotori	16
art. 33	domanda preliminare di formazione di PAC	16
art. 34	presentazione del progetto di PAC	17
art. 35	esame del progetto	17
art. 36	contenuti del PAC	17
art. 37	contenuti della convenzione	17
art. 38	garanzie	18
art. 39	aree per le opere di urbanizzazione	18
art. 40	compensazioni fra le aree destinate alle opere di urbanizzazione	18
art. 41	aree ed opere di urbanizzazione secondaria	18
art. 42	esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria	18
art. 43	spese	19

CAPO VI - REQUISITI DELLE OPERE

TITOLO I – SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

art. 44	gli spazi aperti od a uso pubblico	20
art. 45	insegne vetrine, tende e mezzi pubblicitari	20
art. 46	chioschi, cabine tecnologiche, sedute	20
art. 47	percorsi ciclabili	20
art. 48	occupazione spazio pubblico	20

TITOLO II - SPAZI APERTI PRIVATI

art. 49	passi carrai e uscita dalle autorimesse	20
art. 50	strade private	21
art. 51	recinzioni	21
art. 52	tabelle stradali e numerazione civica	22

art. 53	serbatoi g.p.l. e centraline termiche	22
art. 54	sistemazione del verde	22
art. 55	formazione dei parcheggi	22
art. 56	spazi porticati	23

TITOLO III - OPERE EDILIZIE

REQUISITI DEGLI SPAZI DI ABITABILITÀ

art. 57	classificazione dei locali	23
art. 58	requisiti minimi degli alloggi	23
art. 59	requisiti minimi dei locali di categoria A2 e S3	23
art. 60	requisiti minimi dei locali in genere	24
art. 61	piani interrati, piani seminterrati e sottotetti	24
art. 62	pozzi di luce e cavedi	24
art. 63	verande	25
art. 64	scale	25

REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL' AMBIENTE

art. 65	elementi edilizi aggettanti su suolo pubblico	25
art. 66	allineamenti	25
art. 67	apparecchi di climatizzazione	26
art. 68	antenne radiotelevisive	26
art. 69	decoro e manutenzione degli immobili	26
art. 70	pubblica incolumità, sicurezza e igiene nelle costruzione nelle aree scoperte	26

REQUISITI PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TITOLI DI MERITO

art. 71	comfort ambientale	26
art. 72	riduzione del consumo dell'acqua	27
art. 73	uso di fonti energetiche rinnovabili	27
art. 74	attestato di certificazione energetica	28
art. 75	integrazione dei manufatti	28
art. 76	stati di merito e particolari disposizioni edilizie	28
art. 77	agevolazioni procedurali e particolari disposizioni edilizie	29
art. 78	aggiornamento	29

ALLEGATI:

• A)	Elaborati da allegare alla richiesta di Parere preventivo	30
• B)	Elaborati da allegare alla richiesta di DIA e Permesso di costruire	30
• C)	Elaborati da allegare alla richiesta di Comunicazione Inizio Lavori	32
• D)	Elaborati da allegare alla richiesta di Piano Attuativo Comunale	32
• E)	Essenze arboree ed arbustive	35