

Comune di Pordenone

SETTORE 6 - PIANIFICAZIONE – EDILIZIA – ATTIVITÀ ECONOMICHE

UNITA' OPERATIVA COMPLESSA EDILIZIA PRIVATA

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Testi:

arch. Antonio Zofrea

arch. Luciano Ius

dott.ssa Silvia Cigana

Hanno collaborato:

avv. Egidio Annechini

dott.ssa Michela Baldissera

arch. Laura Beltrame

arch. Valeria Botteon

arch. Federica Brazzafolli

avv. Fulvia Bressan

arch. Fabiana Castellan

geom. Patrizia Cigalotto

geom. Laura Falomo

geom. Gualtiero Giacomuzzi

arch. Alessandro Moras

geom. Silvana Moro

Marisa Pella

o.i. Cinzia Posocco

rag. Manuela Querinuz

geom. Manuela Romano

geom. Annamaria Saccomano

geom. Sergio Sist

geom. Daniela Togni

arch. Edoardo Tomasello

ing. Marco Toneguzzi

Vanna Trovò

Schemi grafici:

arch. Laura Beltrame

Copertina:

Ugo Furlan

Risparmio energetico e  
bioedilizia:

arch. Sonia Burino

*"La civiltà di un popolo si misura dalle sue scuole, dalle sue leggi, e dai suoi uomini che le interpretano".*

*7. Jefferson*

# SOMMARIO

## TITOLO I

### CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ARTICOLO 1 -	CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	3
ARTICOLO 2 -	REQUISITI PROFESSIONALI DEI TECNICI	3
ARTICOLO 3 -	SANZIONI	3
ARTICOLO 4 -	APPLICAZIONE E VALIDITA'	4

## TITOLO II

### PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

PARAMETRI URBANISTICI	7	
ARTICOLO 5 -	SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	7
ARTICOLO 6 -	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)	7
ARTICOLO 7 -	PARCHEGGI STANZIALI (PS)	7
ARTICOLO 8 -	PARCHEGGI DI RELAZIONE (PR)	8
INDICI URBANISTICI	9	
ARTICOLO 9 -	RAPPORTO DI COPERTURA (Q)	9
ARTICOLO 10 -	INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It)	9
ARTICOLO 11 -	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)	9
ARTICOLO 12 -	INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If)	9
ARTICOLO 13 -	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)	9
PARAMETRI EDILIZI	10	
ARTICOLO 14 -	ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) E ALTEZZA DEI FRONTI DELL'EDIFICIO (Hf)	10
ARTICOLO 15 -	ALTEZZA DEI VANI (Hv)	17
ARTICOLO 16 -	DISTANZA DAI CONFINI (Dc)	17
ARTICOLO 17 -	DISTANZA TRA FABBRICATI (Df)	18
ARTICOLO 18 -	DISTANZA DALLE STRADE (Ds)	19
ARTICOLO 19 -	DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE E PARETI DI EDIFICI ANTISTANTI (Dpf)	19
ARTICOLO 20 -	DEROGHE ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE	22
ARTICOLO 21 -	PIANO DI RIFERIMENTO 0.00 (PR)	23
ARTICOLO 22 -	SUPERFICIE COPERTA (Sc)	23

ARTICOLO 23 -	SUPERFICIE LORDA PER IL CALCOLO DEL VOLUME URBANISTICO	25
ARTICOLO 24 -	SUPERFICIE UTILE (Su) e SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa) SUPERFICIE UTILE PER LA VERIFICA STANDARDS PARCHEGGI (Sup)	30
ARTICOLO 25 -	SUPERFICIE DI VENDITA (Sv)	31
ARTICOLO 26 -	CALCOLO VOLUME URBANISTICO DEGLI EDIFICI	31

### TITOLO III NORME DI PROCEDURA

	CATEGORIE E TITOLI ABILITATIVI	37
ARTICOLO 27 -	CATEGORIE D'INTERVENTO E RELATIVA ASSOGGETTABILITA' AI DIVERSI TITOLI ABILITATIVI	37
	PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI	37
ARTICOLO 28 -	FORMULAZIONE DELLA DOMANDA	37
ARTICOLO 29 -	OBBLIGATORIETÀ DEGLI ELABORATI TECNICI	38
ARTICOLO 30 -	INDICAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI	39
	PROCEDURE	44
ARTICOLO 31 -	CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	44
ARTICOLO 32 -	IL PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	44
ARTICOLO 33 -	IL PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	46
ARTICOLO 34 -	IL PROCEDIMENTO PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ'	46
ARTICOLO 35 -	RICHIESTA DI PARERI	47

### TITOLO IV ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ARTICOLO 36 -	CONTENUTI DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI	51
ARTICOLO 37 -	VINCOLI DI PERTINENZA	52
ARTICOLO 38 -	VOLTURA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	53
ARTICOLO 39 -	ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE, DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	53

ARTICOLO 40 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE	53
ARTICOLO 40 bis- EFFICIENZA ENERGETICA DELL'EDIFICIO ED INCENTIVI IN TERMINI DI RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	54
ARTICOLO 40 ter- EFFICIENZA ENERGETICA DELL'EDIFICIO ED INCENTIVI IN TERMINI VOLUMETRICI E DEROGHE AI PARAMETRI EDILIZI	57
ARTICOLO 41 - SCOMPUTABILITÀ DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	58

## TITOLO V

### ESECUZIONE, COLLAUDO DELLE OPERE E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

ARTICOLO 42 - INIZIO LAVORI	61
ARTICOLO 43 - CONDUZIONE DEL CANTIERE	61
ARTICOLO 44 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO PUBBLICO	62
ARTICOLO 45 - VARIANTI	63
ARTICOLO 46 - ULTIMAZIONE LAVORI	63
ARTICOLO 47 - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ – AGIBILITA'	64
ARTICOLO 48 - DICHIARAZIONE DI NON ABITABILITÀ E DI NON AGIBILITÀ	66
ARTICOLO 49 - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	67
ARTICOLO 49 bis- VIGILANZA SUL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI ENERGETICI PREVISTI IN PROGETTO	67
ARTICOLO 50 - TOLLERANZE	67
ARTICOLO 51 - DANNO O PERICOLO PUBBLICO	67
ARTICOLO 52 - POTERE DI DEROGA	68

## TITOLO VI

### DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA E SUL DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

ARTICOLO 53 - INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO	71
ARTICOLO 54 - TARGHE E INSEGNE	71
ARTICOLO 55 - MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI	71
ARTICOLO 56 - ANTENNE RICEVENTI RADIOTELEVISIVE	74
ARTICOLO 57 - APPARECCHI DI CLIMATIZZAZIONE	74
ARTICOLO 58 - REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI	74
ARTICOLO 59 - ISOLAMENTO DAL GAS RADON	75
ARTICOLO 60 - STRADE, PASSI CARRAI E AUTORIMESSE	75
ARTICOLO 61 - PORTICATI DI USO PUBBLICO	76
ARTICOLO 62 - ELEMENTI EDILIZI AGGETTANTI SU SUOLO PUBBLICO	76

ARTICOLO 63 - RECINZIONI, MURI DI CONTENIMENTO, CASSONETTI STRADALI PER RSU	77
ARTICOLO 64 - DECORO E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI	78
ARTICOLO 65 - PRESCRIZIONI DI EDILIZIA SOSTENIBILE	78

#### TITOLO VII

##### LA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

ARTICOLO 66 - COMPOSIZIONE E FORMAZIONE	85
ARTICOLO 67 - INCOMPATIBILITÀ, ASTENSIONE, DECADENZA, REVOCA	85
ARTICOLO 68 - DURATA IN CARICA E RIELEGGIBILITÀ DEI COMPONENTI	86
ARTICOLO 69 - FUNZIONAMENTO	86
ARTICOLO 70 - COMPETENZE E OGGETTI SOTTOPOSTI AL PARERE	87

#### TITOLO VIII

##### DEFINIZIONI

ARTICOLO 71 - DEFINIZIONI	91
APPROVAZIONE	101

## TITOLO I

### CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO



## **ARTICOLO 1 - CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il Regolamento Edilizio disciplina la nuova edificazione, gli ampliamenti, le modificazioni e le demolizioni di edifici esistenti e comunque alcune opere, diverse da quelle edilizie, modificative dell'aspetto fisico del territorio e del paesaggio.

Il Regolamento Edilizio definisce i principali parametri e indici urbanistici ed edilizi e i relativi metodi di misurazione; indica gli elaborati tecnici da allegare per documentare ciascun tipo di intervento; definisce i compiti e le attribuzioni del responsabile del procedimento; descrive la procedura di rilascio delle concessioni e degli altri atti autorizzativi; disciplina l'esecuzione degli interventi edilizi e il collaudo delle opere; indica le modalità per il controllo e la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori; definisce le categorie di intervento; definisce il significato dei termini; disciplina il funzionamento della Commissione Edilizia, indica gli interventi relativi all'arredo urbano e dispone in generale l'attività edilizia.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi degli artt. 1 - 4 delle disposizioni sulla legge in generale, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari. Le indicazioni grafiche integrano ed interpretano le singole disposizioni del Regolamento.

## **ARTICOLO 2 - REQUISITI PROFESSIONALI DEI TECNICI**

I professionisti cui è attribuito l'incarico di predisporre un progetto edilizio, di dirigere i lavori o di collaudare opere ed impianti, devono essere iscritti ad un Ordine o Collegio professionale.

La legge determina il limite tecnico e le competenze cui i professionisti, iscritti ai diversi Ordini o Collegi, devono attenersi.

## **ARTICOLO 3 – SANZIONI**

Le violazioni delle norme e prescrizioni del presente regolamento sono soggette alle sanzioni previste dalle vigenti leggi (urbanistiche, paesaggistiche, ecc.).

Le violazioni alle norme previste dal Titolo V (Esecuzione e collaudo delle opere e vigilanza sulle costruzioni) e titolo VI (Disposizioni sull'attività edilizia e sul decoro dell'ambiente urbano) sono soggette alla sanzione

amministrativa pecuniaria accessoria da un minimo di 25 Euro a un massimo di 500 Euro, fatte salve eventuali sanzioni disposte da altre norme.

#### **ARTICOLO 4 – APPLICAZIONE E VALIDITA'**

Il presente Regolamento disciplina l'attività edilizia in rapporto alle verifiche connesse con le disposizioni urbanistiche comunali e non incide sulle norme del Codice Civile o altre disposizioni legislative connesse con i rapporti privatistici.

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

I procedimenti in essere alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, possono proseguire, ad istanza di parte, secondo la disciplina contenuta nel regolamento previgente.

Per le varianti agli atti abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, possono continuare ad applicarsi le disposizioni del Regolamento previgente entro il periodo di validità dell'atto, ad istanza di parte.

Il presente Regolamento trova indistinta applicazione sia nel campo dell'attuazione diretta che in quello dell'attuazione indiretta.

---

## TITOLO II

### PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI



## PARAMETRI URBANISTICI

### ARTICOLO 5 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

La superficie territoriale (St) è quella comprendente le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, comprensiva delle superfici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con la esclusione di quelle destinate dai piani regolatori comprensoriali, intercomunali, comunali alla rete della viabilità.

Vanno anche escluse, ai fini del computo della St, le aree in essa compresa destinate a pubblici servizi esistenti o di previsione, le aree già conteggiate come di pertinenza di interventi edificatori e le strade di fatto aperte al pubblico transito da oltre 3 anni.

### ARTICOLO 6 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

La superficie fondiaria (Sf) è quella 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 del computo, il verde ed i parcheggi a servizio degli edifici.

Vanno anche escluse, ai fini del computo della St, le aree in essa compresa destinate a pubblici servizi esistenti o di previsione, le aree già conteggiate come di pertinenza di interventi edificatori e le strade di fatto aperte al pubblico transito da oltre 3 anni.

### ARTICOLO 7 - PARCHEGGI STANZIALI (PS)

I parcheggi stanziali sono quelli di pertinenza degli edifici secondo quanto disposto dall'art.41 sexies della l. 1150/1942 come modificato dall'art.2 della l. 122/1989 (Tognoli). Tali parcheggi sono funzionalmente legati all'edificio ed alle sue aree di pertinenza fondiaria e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati dal vincolo di pertinenza ai sensi della l. 122/1989.

Tali parcheggi non fanno parte delle opere di urbanizzazione e non possono essere computati ai fini del calcolo degli standards urbanistici.

Eventuali parcheggi realizzati in eccedenza allo standard di cui alla l. 122/1989, potranno essere ceduti.

## **ARTICOLO 8 - PARCHEGGI DI RELAZIONE (PR)**

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

Tali parcheggi sono opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.91 della l.r. 52/1991. Devono essere realizzati all'esterno delle recinzioni degli immobili oggetto di intervento. Possono essere ricavati nelle aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile e possibilmente in aree autonome e svincolate dalle reti stradali. Sono parcheggi da asservire a vincolo permanente di destinazione a parcheggio, fatte salve le modalità di gestione stabile dai singoli casi. Il vincolo deve essere registrato e trascritto.

## INDICI URBANISTICI

### **ARTICOLO 9 - RAPPORTO DI COPERTURA (Q)**

Il rapporto di copertura (Q) esprime il rapporto percentuale esistente fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate e la superficie fondiaria (Sf).

### **ARTICOLO 10 - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (IT)**

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime il volume massimo o minimo in mc costruibile per ogni ha di superficie territoriale (St), di cui al precedente art.5.

### **ARTICOLO 11 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)**

Rappresenta il rapporto tra la superficie utile dei fabbricati e la superficie territoriale. Si misura in mq/ha.

### **ARTICOLO-12 - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (IF)**

L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) esprime il volume massimo e minimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf) di cui al precedente art.6.

### **ARTICOLO 13 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)**

Rappresenta il rapporto tra la superficie utile e la relativa superficie fondiaria. Si misura in mq/mq

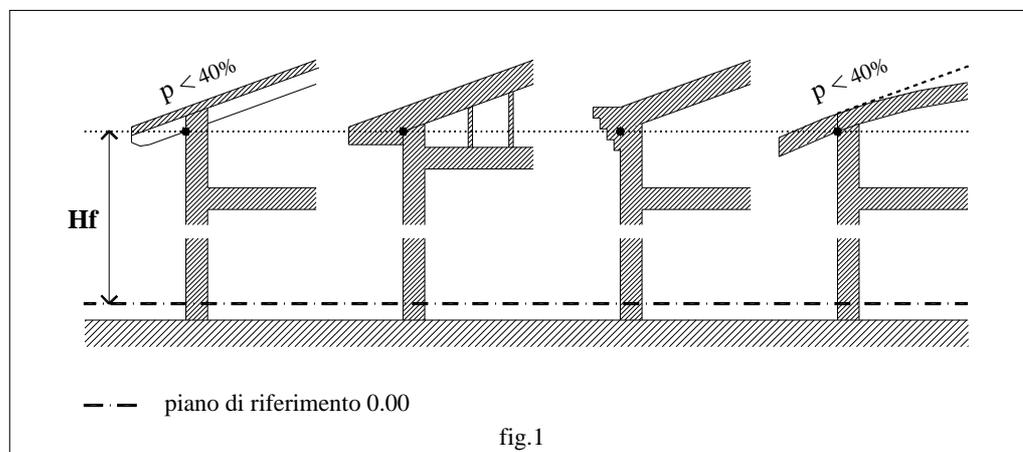
## PARAMETRI EDILIZI

### ARTICOLO 14 - ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) E ALTEZZA DEI FRONTI DELL'EDIFICIO (Hf)

Ai fini della verifica dell'altezza massima di zona omogenea, l'altezza dell'edificio H corrisponde all'altezza del fronte (Hf) più alto (fig.4-5-7-8).

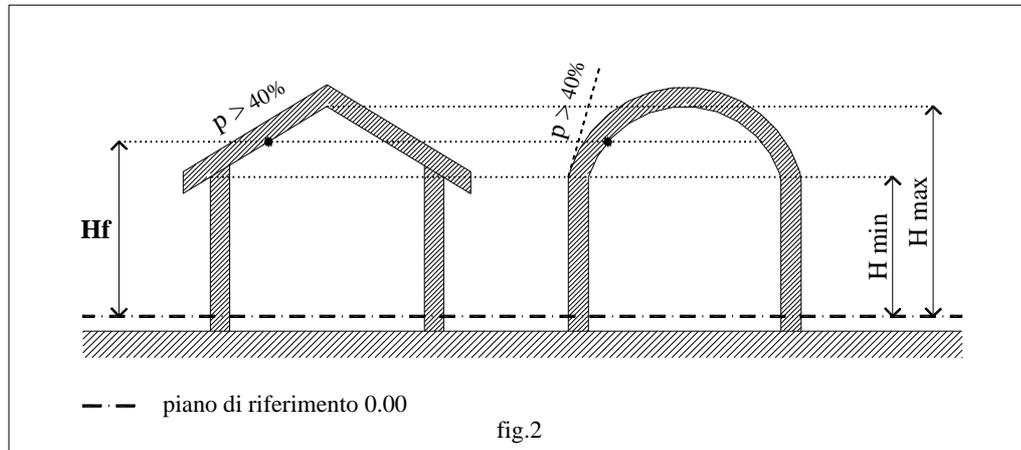
Ai fini della verifica delle distanze dai confini e dai fabbricati fronteggianti si considerano le altezze dei singoli fronti Hf dell'edificio che prospettano i confini e/o i fabbricati fronteggianti (fig.4-5-7-8).

In caso di coperture piane, a falda lineare con pendenza inferiore al 40% o curve la cui tangente all'imposta abbia pendenza inferiore al 40%, l'altezza dei singoli fronti Hf dell'edificio si misura partire dal piano di riferimento 0.00 sino alla intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il filo esterno della muratura perimetrale; nella determinazione dell'altezza sono esclusi i manufatti quali gli extracorsa degli ascensori, vani tecnici, tralicci per le linee elettriche, antenne, serbatoi idrici, camini, ciminiere ed elementi similari (fig.1-4-5-7-8).



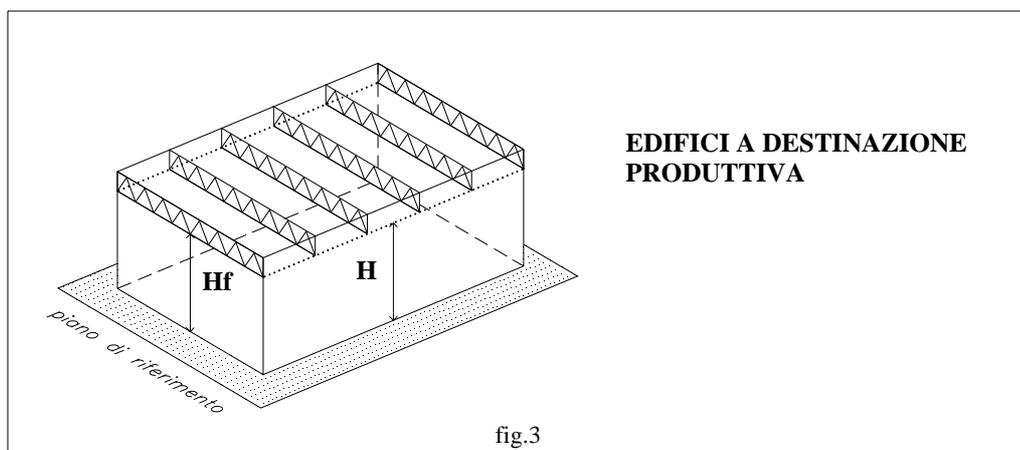
In caso di coperture a falda lineare con pendenza superiore o uguale al 40% o curve la cui tangente all'imposta abbia pendenza superiore o uguale al 40%, l'altezza dei singoli fronti Hf dell'edificio si misura partire dal piano di riferimento 0.00 sino al punto medio dell'intradosso del solaio di copertura; nella determinazione dell'altezza sono esclusi i manufatti quali gli extracorsa degli ascensori, vani tecnici, tralicci per le linee elettriche,

antenne, serbatoi idrici, camini, ciminiere ed elementi simili (fig.2-4-5-7-8).



Nel caso l'edificio abbia una copertura piana, tutti gli elementi architettonici che superano i m 1,20 misurati all'estradosso del solaio che copre l'ultimo piano, concorrono alla definizione di altezza dell'edificio H e altezza delle fronti Hf (fig.6).

Per gli edifici a destinazione produttiva, compresi quelli agricoli, sono esclusi dal computo dell'altezza Hf e H gli impianti e le attrezzature che, per motivi tecnologici o di sicurezza, richiedono per il loro funzionamento una particolare altezza o configurazione. Ai fini della verifica si considera l'altezza H e Hf misurata dal piano di riferimento 0.00 sino all'intradosso delle strutture portanti di copertura (fig.3).



Nel caso di gruppi di edifici o parti di edificio con più altezze, l'altezza  $H_f$  è misurata per ciascuno di essi o per le singole parti (fig.8).

Le norme del presente articolo vanno utilizzate ai fini dell'applicazione del P.R.G.C. e suoi strumenti attuativi, fatti salvi diritti di terzi.

fig.4

**COPERTURA A FALDE**

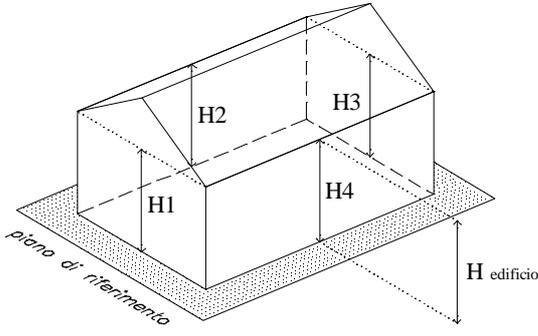
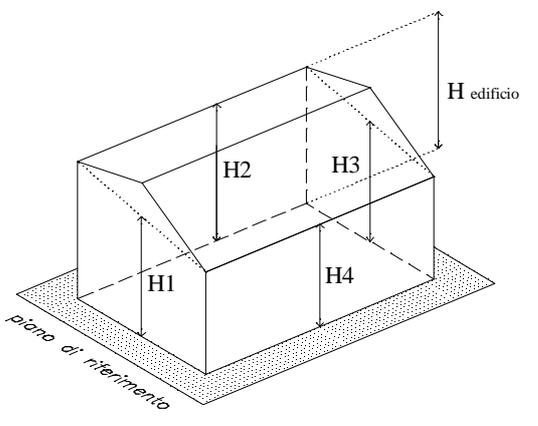
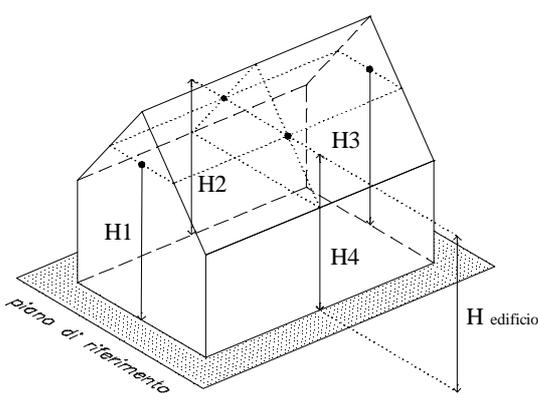
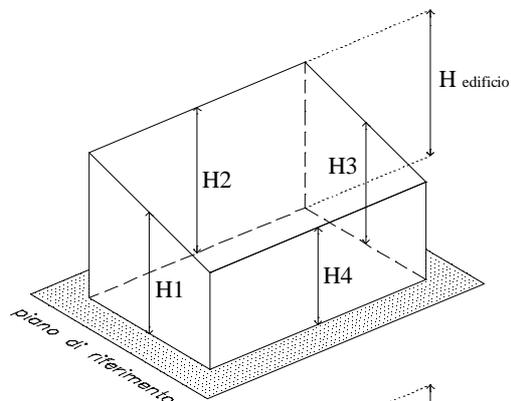
<p><b>PENDENZA &lt; 40%</b></p>		<p><b>QUOTA DI IMPOSTA UNICA</b></p> <p>H fronte 1 = H1                  H fronte 2 = H2                  H fronte 3 = H3                  H fronte 4 = H4                  H edificio = H1 = H2 = H3 = H4</p>
<p><b>PENDENZA &gt; 40%</b></p>		<p><b>QUOTE DI IMPOSTA DIVERSE</b></p> <p>H fronte 1 = H1                  H fronte 2 = H2                  H fronte 3 = H3                  H fronte 4 = H4                  H edificio = H max = H2</p>
<p><b>PENDENZA &gt; 40%</b></p>		<p><b>QUOTA DI IMPOSTA UNICA</b></p> <p>H fronte 1 = H1                  H fronte 2 = H2                  H fronte 3 = H3                  H fronte 4 = H4                  H edificio = H1 = H2 = H3 = H4</p>

fig.5

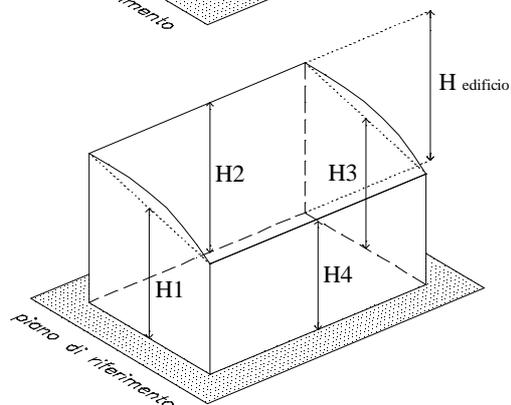
**COPERTURA A UNICA FALDA LINEARE O CURVA**

**PENDENZA < 40%**



**FALDA LINEARE**

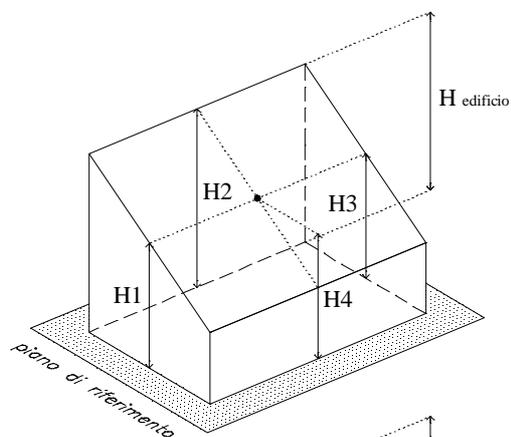
- H fronte 1 = H1
- H fronte 2 = H2
- H fronte 3 = H3
- H fronte 4 = H4
- H edificio = H max = H2



**FALDA CURVA**

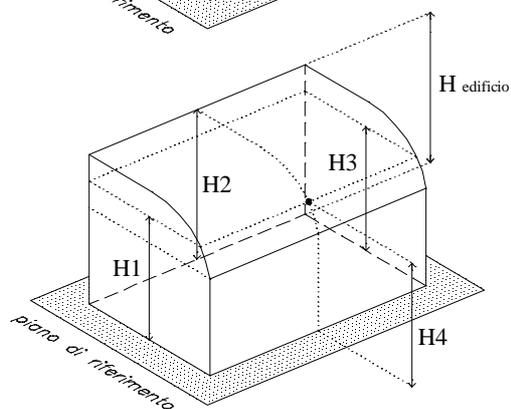
- H fronte 1 = H1
- H fronte 2 = H2
- H fronte 3 = H3
- H fronte 4 = H4
- H edificio = H max = H2

**PENDENZA > 40%**



**FALDA LINEARE**

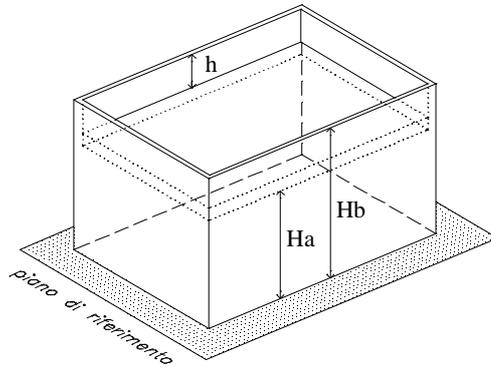
- H fronte 1 = H1
- H fronte 2 = H2
- H fronte 3 = H3
- H fronte 4 = H4
- H edificio = H max = H2



**FALDA CURVA**

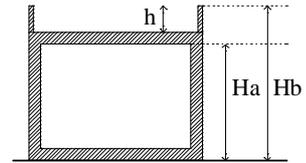
- H fronte 1 = H1
- H fronte 2 = H2
- H fronte 3 = H3
- H fronte 4 = H4
- H edificio = H max = H2

**fig.6 COPERTURA PIANA A TERRAZZA**



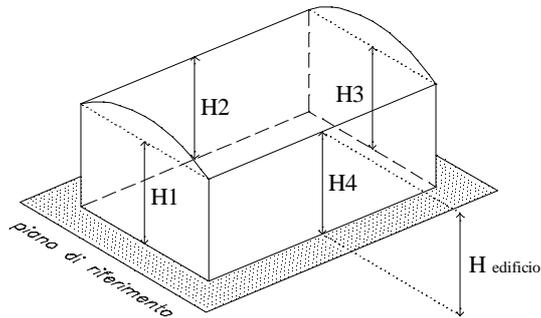
$H_{\text{edificio}} = H_a$  se  $h < 1.20\text{m}$

$H_{\text{edificio}} = H_b$  se  $h > 1.20\text{m}$



**fig.7 COPERTURA A BOTTE**

**PENDENZA < 40%**



**COPERTURA A BOTTE  
RIBASSATA**

$H_{\text{fronte 1}} = H1$

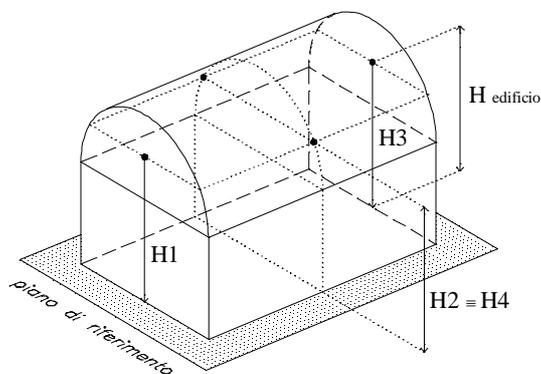
$H_{\text{fronte 2}} = H2$

$H_{\text{fronte 3}} = H3$

$H_{\text{fronte 4}} = H4$

$H_{\text{edificio}} = H1 = H2 = H3 = H4$

**PENDENZA > 40%**



**COPERTURA A BOTTE**

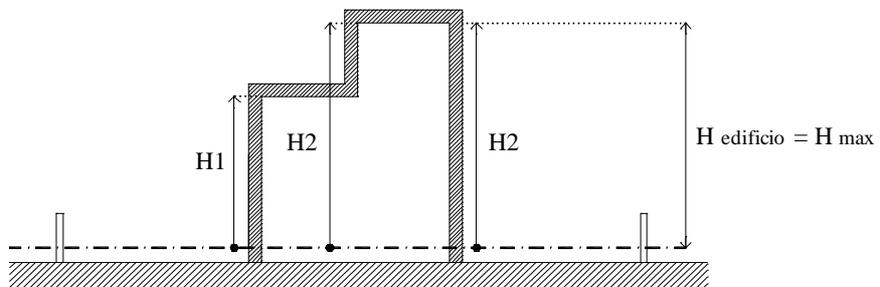
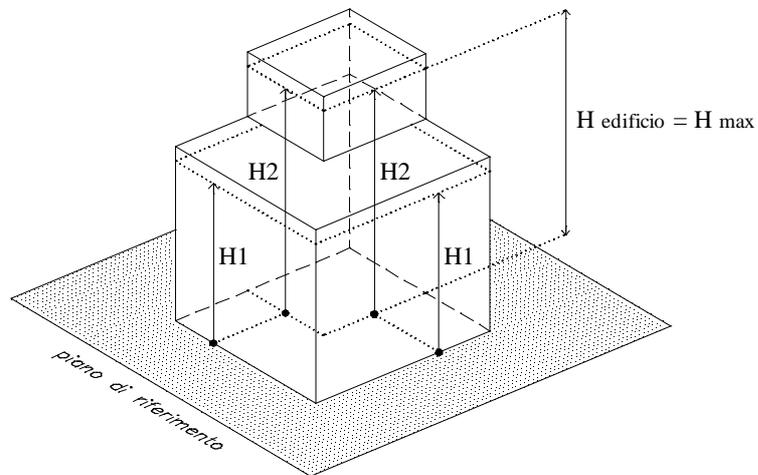
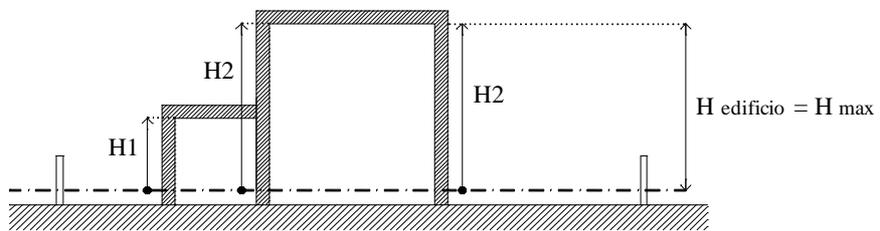
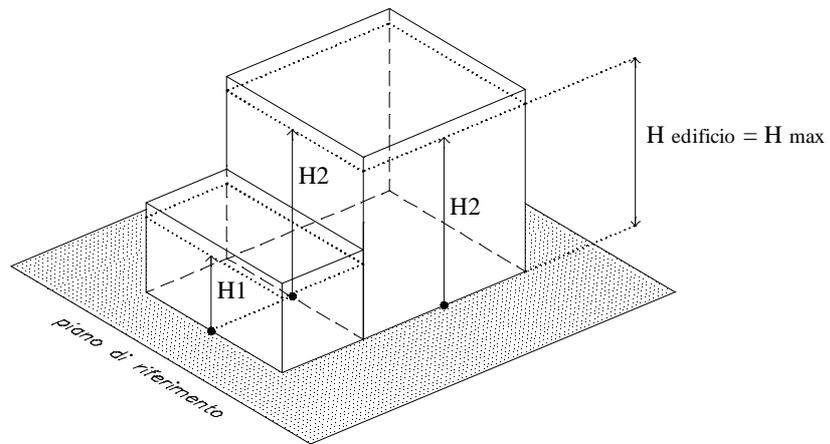
$H_{\text{fronte 1}} = H1$

$H_{\text{fronte 2}} = H2$

$H_{\text{fronte 3}} = H3$

$H_{\text{fronte 4}} = H4$

$H_{\text{edificio}} = H1 = H2 = H3 = H4$



--- piano di riferimento 0.00

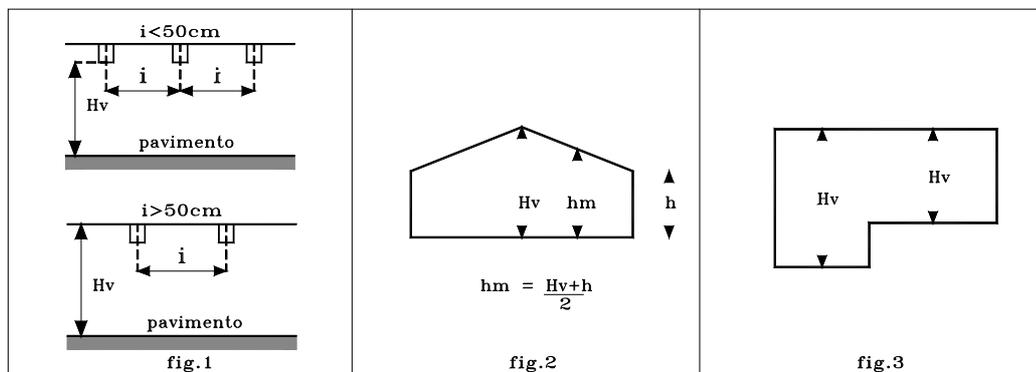
fig.8

### ARTICOLO 15 - ALTEZZA DEI VANI (HV)

I vani vanno misurati da pavimento a soffitto; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'estradosso delle travature se l'interasse della travatura a vista risulta maggiore di 50 cm, all'intradosso della travatura se l'interasse risulta minore di 50 cm (fig. 1).

Nel caso di vani con solai inclinati l'altezza del vano è la media delle altezze (fig. 2).

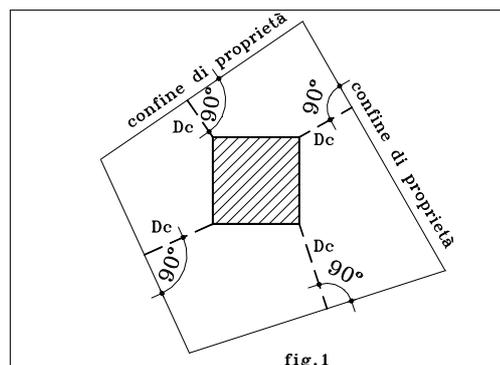
Nel caso di vani ad altezze diverse, l'altezza sarà verificata per ciascuna parte del vano (fig. 3).



Nel caso di vani con controsoffittatura, l'altezza si calcola come descritto al primo capoverso, senza tener conto di riduzioni di altezze dovute appunto a controsoffittature (fatte salve le prescrizioni di carattere igienico sanitario).

### ARTICOLO 16 - DISTANZA DAI CONFINI (DC)

È la distanza misurata a partire dai confini di proprietà fino al perimetro della superficie coperta del fabbricato, misurata in direzione perpendicolare al confine (fig. 1).



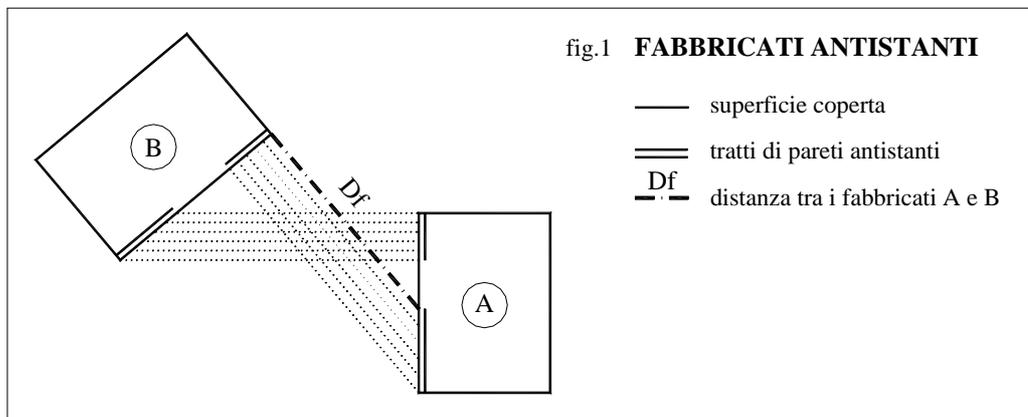
## ARTICOLO 17 - DISTANZA TRA FABBRICATI (DF)

E' la distanza tra la superficie coperta dei fabbricati misurata come di seguito descritto.

I fabbricati possono essere antistanti o non antistanti.

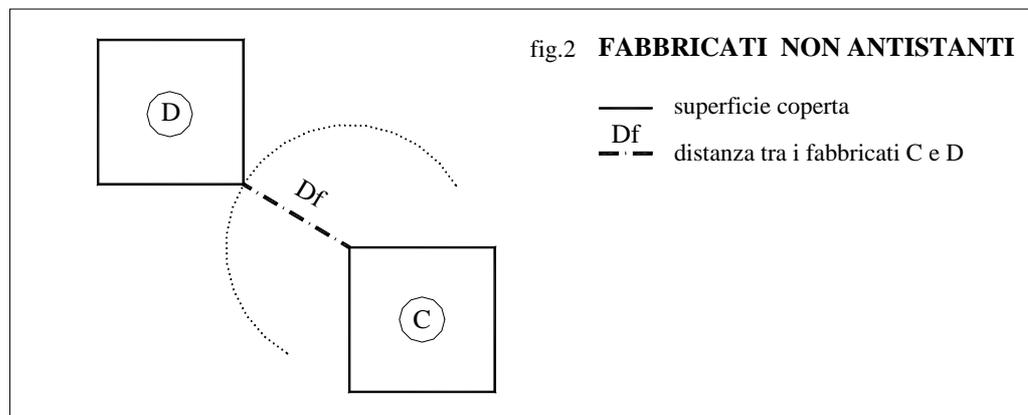
Due fabbricati si dicono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra superficie coperta incontrano la superficie coperta opposta (fig.1).

La distanza tra fabbricati antistanti è la misura del minimo segmento di perpendicolare all'uno o all'altro condotto tra i contorni della superficie coperta di ciascuno (fig.1).



Due fabbricati si dicono non antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra superficie coperta non incontrano la superficie coperta opposta (fig.2).

Nel caso di fabbricati non antistanti la distanza è la misura del minimo segmento di congiungente i due contorni (fig.2).



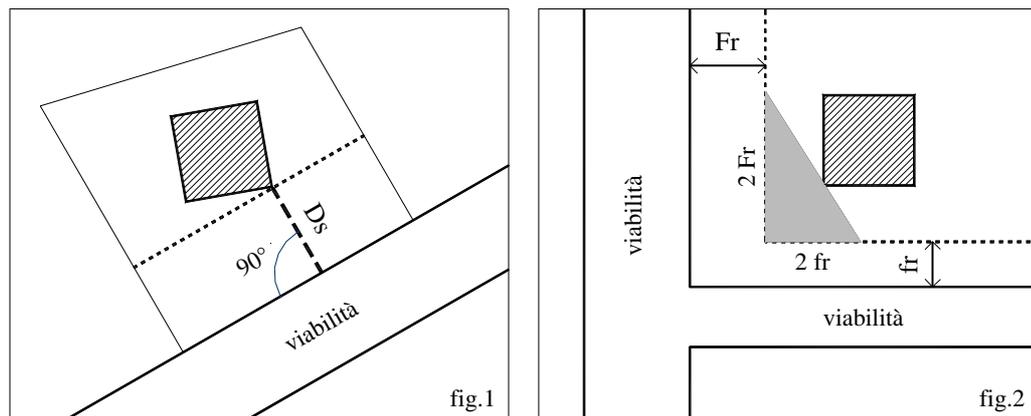
Ai fini della verifica della distanza tra fabbricati non incidono le pertinenze con non più di un piano fuori terra.

La distanza tra fabbricati si applica anche tra distinti edifici insistenti sullo stesso lotto di pertinenza.

### ARTICOLO 18 - DISTANZA DALLE STRADE (DS)

È la distanza misurata a partire dal confine stradale fino al perimetro della superficie coperta del fabbricato, misurata in direzione perpendicolare (fig. 1).

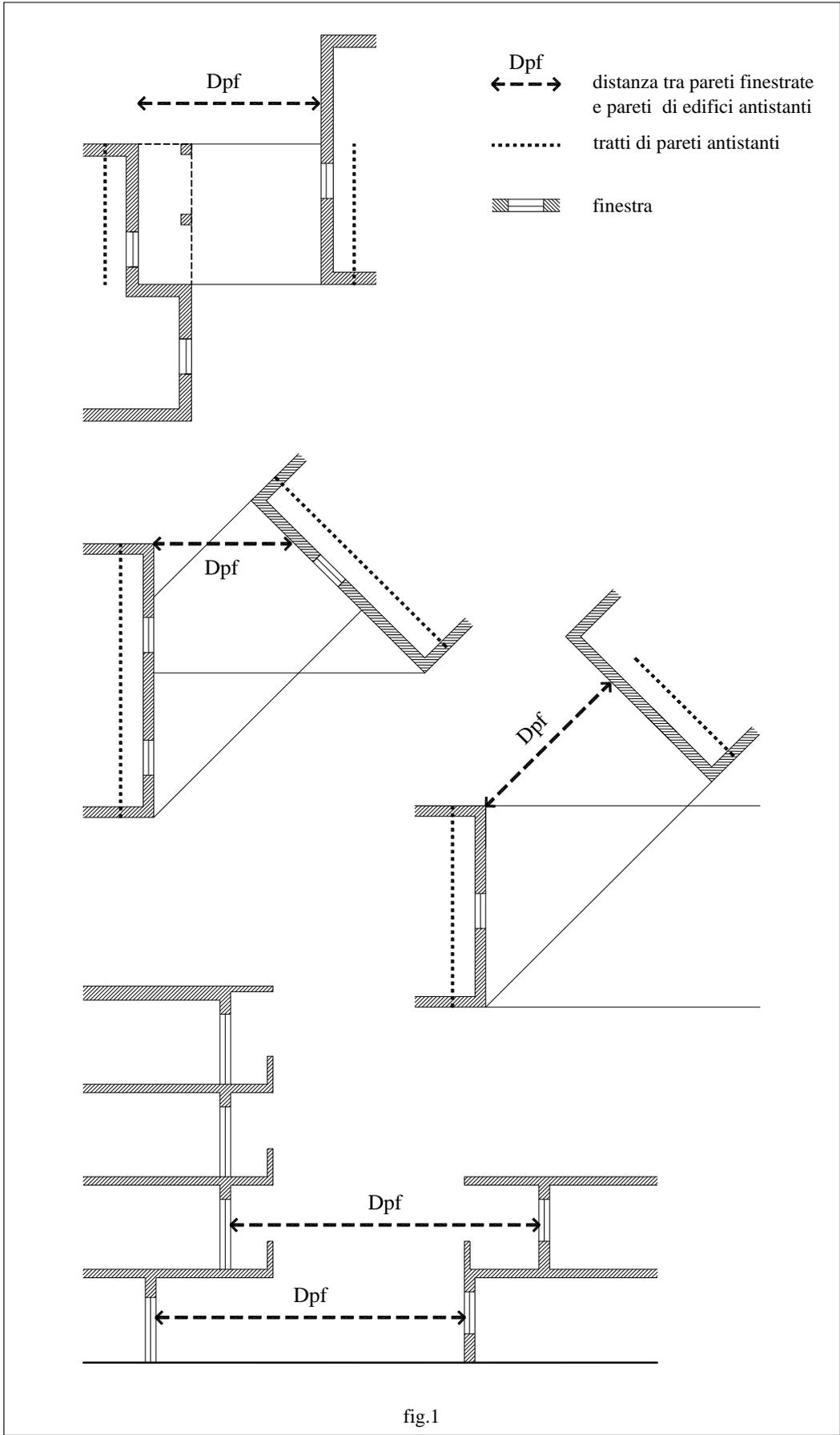
Le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti in lotti posti in corrispondenza di intersezioni stradali a raso, oltre alle fasce di rispetto indicate dal P.R.G.C., debbono rispettare un arretramento all'incrocio corrispondente al triangolo costruito con due lati paralleli alle fasce di rispetto stradale, aventi dimensioni pari al doppio della fascia di rispetto della strada su cui si affacciano, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi (fig. 2)



Per le costruzioni esistenti non conformi, in caso di sopraelevazione per non più di un piano, si applica una deroga alla norma indicata al comma precedente, che consente il mantenimento della distanza dalla strada edificando la sopraelevazione sul filo dell'edificio esistente, fatta salva la normativa antisismica.

### ARTICOLO 19 - DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE E PARETI DI EDIFICI ANTISTANTI (DPF)

È la distanza, valutata per ogni singolo piano, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (fig.1).



Si definisce parete ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura. La continuità delle pareti non viene interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazze, logge, balconi, ecc. Non viene parimenti interrotta da discomplanarità di entità inferiore ai 50 cm.

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

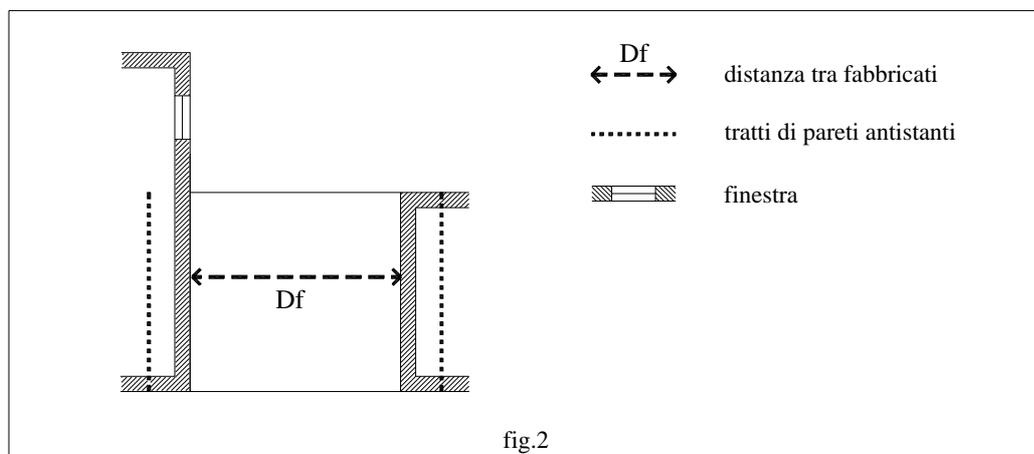
Due pareti si definiscono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete incontrano la parete opposta (fig.1).

La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti è la minima perpendicolare condotta da una o dall'altra parete (fig.1).

Due pareti si definiscono non antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete non incontrano la parete opposta.

La distanza si applica tra tratti di pareti antistanti, per i tratti di pareti che non sono antistanti, la distanza non si applica

Quando su un tratto di parete è presente una finestra, l'intero tratto di parete si ritiene finestrato (fig.1).



La distanza si applica anche quando solo uno dei tratti di pareti antistanti è finestrato.

La distanza si applica anche quando tra gli edifici sia interposta una strada aperta al pubblico transito, nel caso di nuova costruzione o ampliamento (per il solo ampliamento), fatti salvi i particolari casi di allineamenti esistenti ed esigenze formali compositive riguardanti il tessuto urbano.

La distanza si applica anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.

## ARTICOLO 20 - DEROGA ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE

La disciplina delle distanze, comunque fatte salve le disposizioni del Codice Civile e le disposizioni dell'art. 39 della L.R. 5/2007 e relativi Regolamenti come integrata dalla L.R. 12/2008, non si applica:

- a) ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti, linde e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 2 m., agli elementi di sostegno di balconi e/o terrazzi sporgenti dal filo dell'edificio se finalizzati all'eliminazione dei ponti termici;
- b) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature e simili);
- c) alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche e simili);
- d) ai manufatti completamente interrati, comunque non sporgenti oltre 70 cm dal PR misurati all'intradosso del solaio di copertura, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza e/o a confine;
- e) alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;
- f) ai muri di recinzione di altezza fino ai 3 m e relativi manufatti per gli ingressi, nonché alle bussole e alle verande a protezione di ingressi (le verande di superficie massima pari a 8 mq – oltre tale superficie non si applica la deroga alle distanze);
- g) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;
- h) alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature;
- i) agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3 m prevista dal Codice Civile);
- j) agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, ed elementi similari);
- k) alle scale aperte sporgenti dalla sagoma dell'edificio per non più di 2 m;
- l) alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;

- m) alle “casette” in legno per i giochi dei bimbi, i depositi per gli attrezzi da giardino, le legnaie, ed elementi simili costruiti in materiali leggeri (legno, ferro) con altezza massima non superiore a 2 m;
- n) ai barbecue;
- o) alle fontane e vasche d’acqua d’arredo e piscine private scoperte;
- p) ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- q) per le zone non residenziali, agli impianti tecnologici quali silos, depuratori e simili che necessitano di installazioni separate dall’edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali, ed elementi simili.

#### **ARTICOLO 21 - PIANO DI RIFERIMENTO 0.00 (PR)**

È il piano orizzontale alla quota del marciapiede della via pubblica o privata in corrispondenza dell’edificio.

In assenza di marciapiede, si fa riferimento alla quota della mezzeria stradale, maggiorata di 15 cm.

Nel caso di terreno inclinato, di strade incassate (rispetto al terreno naturale), in pendenza o a mezza costa, il piano di riferimento 0,00 è quello orizzontale in corrispondenza della quota media del terreno naturale compreso nel lotto di pertinenza del fabbricato (fig.1), e va calcolato con metodi topografici.

#### **ARTICOLO 22 - SUPERFICIE COPERTA (SC)**

La superficie coperta è rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell’edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali e dai pilastri che sostengono coperture in genere.

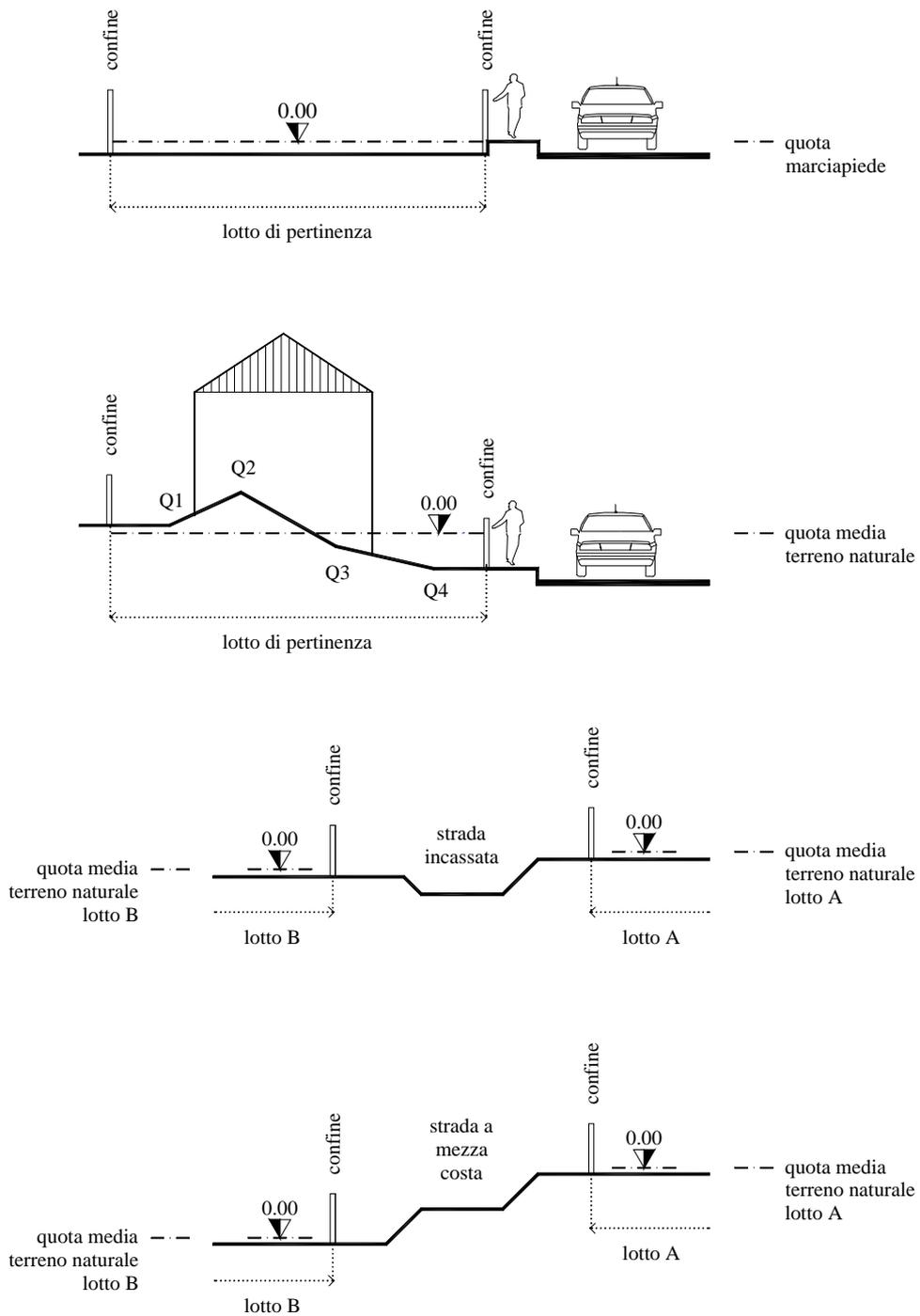
Sono esclusi dal calcolo:

- a) balconi, terrazzi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti, linde, pensiline, e simili – esterni alla sagoma dell’edificio - con misura complessiva non superiore a 2 m (oltre tale misura, i balconi, terrazzi, logge, ecc. rientrano per intero all’interno della Sc);
- b) le parti interrato, le serre stagionali, le piscine, i pergolati, e simili.

Per gli edifici non residenziali sono esclusi dal computo:

- gli impianti tecnologici quali silos, depositi di sostanze pericolose, depuratori e simili, che necessitano di installazione separata dall’edificio principale o che si rendono necessari per adeguamento a normative speciali.

fig.1 PIANO DI RIFERIMENTO 0.00



## ARTICOLO 23 - SUPERFICIE LORDA PER IL CALCOLO DEL VOLUME URBANISTICO

Fermo restando quanto stabilito dall'art. 39 della L.R. n. 5/2007 come integrata dalla L.R. 12/2008 la superficie lorda è data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra e sottotetti accessibili di qualunque altezza, al netto dello spessore dei muri perimetrali che hanno contatto diretto con l'esterno, se sono verificate le seguenti condizioni:

- i muri perimetrali sono caratterizzati da una trasmittanza termica inferiore o uguale al 20 per cento in meno rispetto al valore minimo previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (allegato C per il 2010) e successive modificazioni;
- le aperture sono caratterizzate da chiusure trasparenti, comprensive degli infissi, caratterizzate da una trasmittanza termica inferiore o uguale al 20 per cento in meno rispetto al valore minimo previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (allegato C per il 2010) e successive modificazioni;
- il valore del coefficiente  $\varphi$  (\*) di sfasamento dell'onda termica del muro perimetrale non è inferiore a 12 ore e se il fattore di attenuazione -fa- (\*\*) della stessa parete è minore o uguale a 0,15.

I requisiti devono essere certificati con relazione asseverata presentata per l'ottenimento del permesso di costruire, qualora ciò non sia già avvenuto con la presentazione della documentazione richiesta per legge nell'ambito delle verifiche sul bilancio termico dell'edificio

Sono esclusi dal computo della - SL - :

- a) i porticati e i portici pubblici e privati con almeno due lati aperti (fig. 1);
- b) i vani strettamente necessari per allocare generatori di calore (con superficie massima di 2 mq.) i locali aventi finalità di accogliere impianti per la produzione di energie alternative o centrali termiche centralizzate, i vani ascensore, montacarichi e relativi vani tecnici, impianti tecnologici e relativi cavedi, silos, e simili;
- c) i vani scala anche chiusi su tutti i lati, comuni ad almeno due unità immobiliari (fig. 2). Tali vani scale vengono detratti dalla SL fino al limite degli elementi come di seguito specificato (oltre tali elementi la parte eccedente concorre a determinare la superficie lorda);
  - 1 - vani scala regolari (rettangolari): la superficie delle rampe, i pianerottoli intermedi e i pianerottoli di arrivo al piano per una larghezza pari alla proiezione delle rampe e una profondità massima di 2 m;
  - 2 - vani scala irregolari: (circolari, di forme ellittiche/poligonali): la superficie corrispondente allo spazio compreso nella figura geometrica

che lo circonda e l'eventuale pianerottolo di arrivo con profondità massima di 2 m (fig. 2);

- d) le scale esterne aperte a servizio anche delle singole unità immobiliari;
- e) locali, o parti di locali seminterrati e interrati non abitabili (ai sensi della legislazione sanitaria) che non emergano dal piano di riferimento;
- f) balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti, linde, terrazzi, pensiline, e simili di qualsiasi dimensione; sono altresì esclusi i terrazzi e logge rientranti nella sagoma dell'edificio fino a 2 m, oltre tale misura detti elementi concorrono per intero alla determinazione della SL (fig. 3);
- g) bussole e verande (verande sino ad una superficie massima di 8 m<sup>2</sup>.; oltre tale misura l'intera veranda concorre al conteggio della SL);
- h) androni d'ingresso condominiali aperti almeno su un lato (fig. 1);
- i) gli elementi decorativi in genere;
- j) le serre stagionali, le serre solari funzionalmente collegate all'edificio principale, che abbiano dimensione comunque non superiore al 15% della superficie utile delle unità abitative realizzate, le piscine pertinenziali, i pergolati, e simili;
- k) i vani accessori pertinenziali aperti almeno su tre lati;

Sono compresi nel computo della Superficie Lorda:

- a) i vani pertinenziali chiusi su due lati anche se accessori;
- b) i locali chiusi su tre lati, ancorché finestrati;
- c) i sottotetti non accessibili qualora la differenza tra la quota del pavimento del sottotetto e la quota di imposta del solaio di copertura sia maggiore di 30 cm.;
- d) vani non accessibili compresi nella sagoma dell'edificio (fatta salva la normativa del P.R.G.C. sulle situazioni di pericolo naturale).

Per gli edifici non residenziali sono esclusi dal computo:

- gli impianti tecnologici quali silos, depositi sostanze pericolose, depuratori e simili che necessitino di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamenti a normative speciali.

*(\*) Sfasamento ( $\varphi$ ): espresso in ore è il ritardo temporale tra il massimo del flusso termico entrante nell'ambiente interno ed il massimo della temperatura dell'ambiente esterno.*

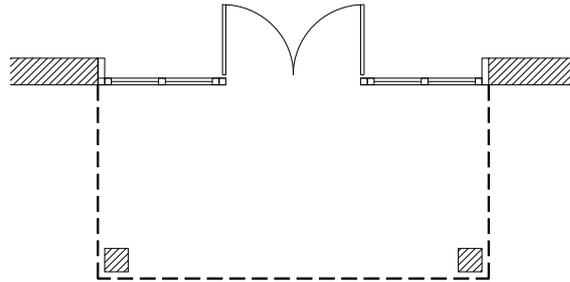
*(\*\*) Fattore di attenuazione ( $f_a$ ) o fattore di decremento: è il rapporto tra il modulo della trasmittanza termica dinamica e la trasmittanza termica in condizioni stazionarie.*

*Il riferimento nazionale per il calcolo dei predetti indicatori è la norma tecnica UNI EN ISO 13786.*

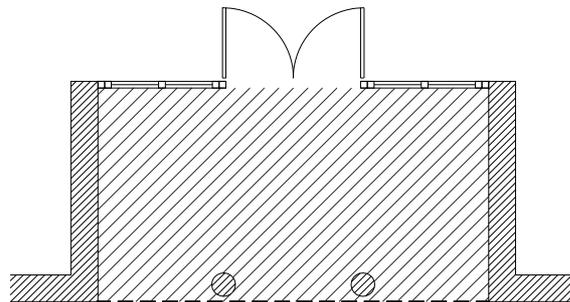
**fig.1 PORTICI - ANDRONI DI INGRESSO CONDOMINIALI**

 superficie lorda conteggiata

**A) PORTICO APERTO SU ALMENO 2 LATI**



**B) PORTICO CHIUSO SU 3 LATI**



**C) ANDRONE DI INGRESSO CONDOMINIALE APERTO SU ALMENO 1 LATO**

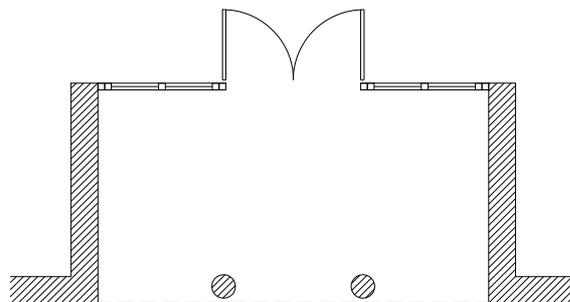


fig.2 VANO SCALE COMUNE A 2 O PIU' ALLOGGI

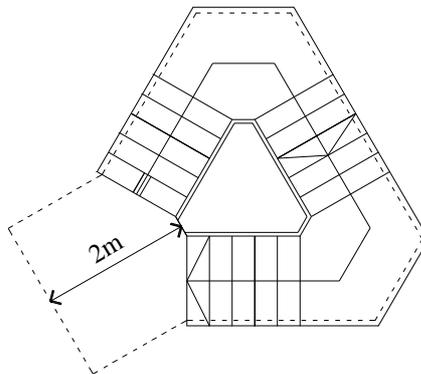
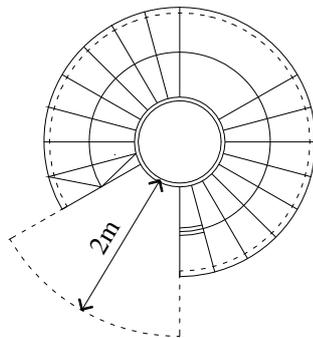
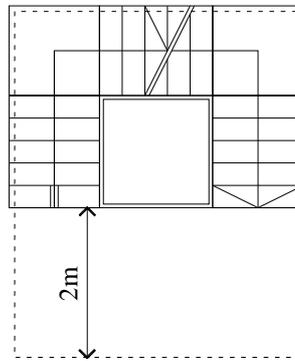
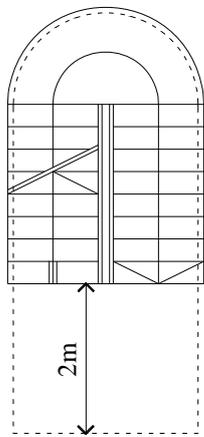
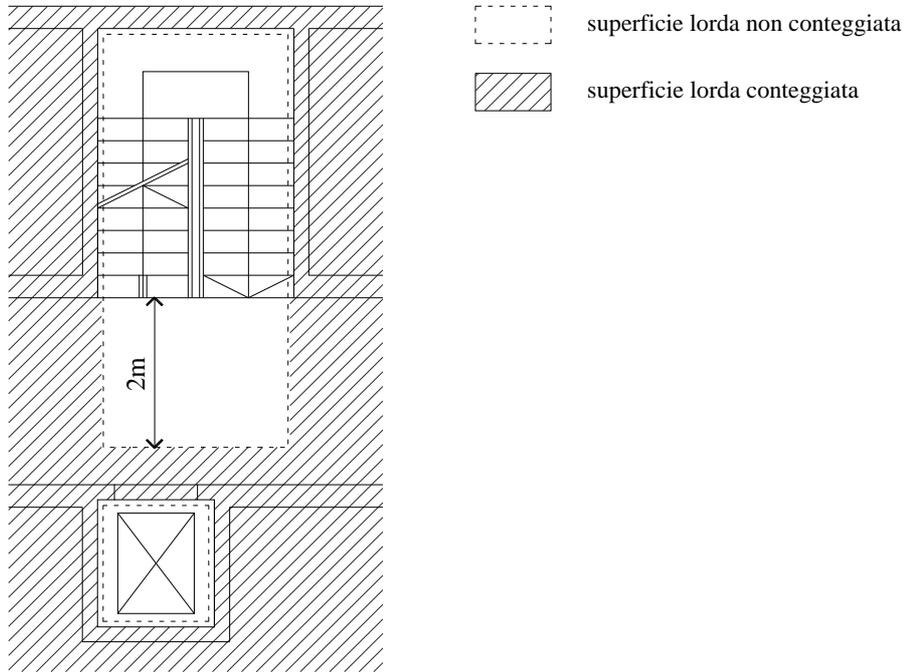
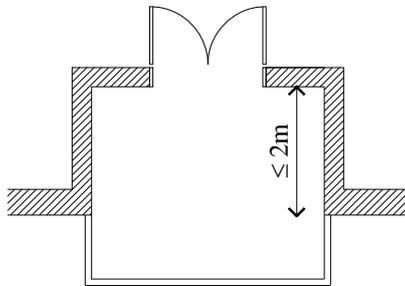
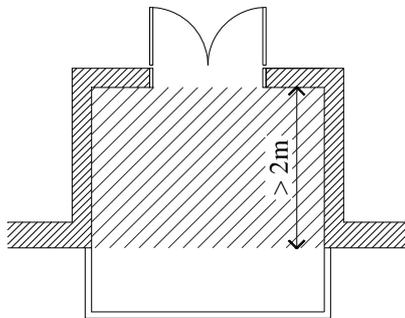


fig.3 **TERRAZZI - LOGGE - VERANDE**

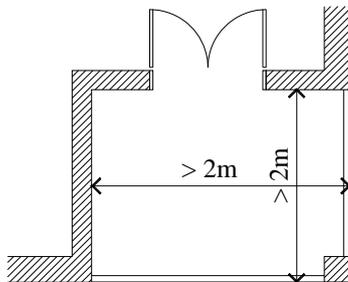
 superficie lorda conteggiata



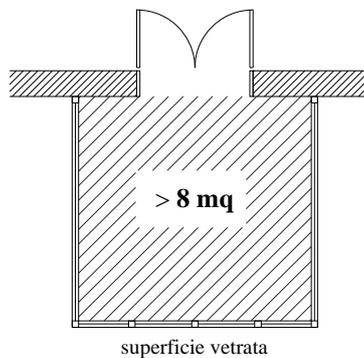
**TERRAZZO CON PARTE  
RIENTRANTE ≤ 2m**



**TERRAZZO CON PARTE  
RIENTRANTE > 2m**



**LOGGIA APERTA  
SU DUE LATI**



**VERANDA CON  
SUPERFICIE > 8mq**

**ARTICOLO 24 - SUPERFICIE UTILE (SU) E SUPERFICIE ACCESSORIA (SA) - SUPERFICIE UTILE PER LA VERIFICA STANDARDS PARCHEGGI (SUP)**

**SUPERFICIE UTILE Su E SUPERFICIE ACCESSORIA Sa:**

La suddivisione della superficie in utile ed accessoria si articola secondo i seguenti raggruppamenti di funzioni d'uso:

- a) funzione abitativa;
- b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo artigianale, funzioni di servizio ivi comprese le attività culturali, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private, e studi professionali;
- c) attività produttive di tipo industriale ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b) ivi compresi gli insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- d) funzioni agricole e agrituristiche, o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
- e) funzioni ricettive-alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

In particolare:

1 - per i raggruppamenti a), b) (escluse le funzioni commerciali all'ingrosso), ed e):

- **la superficie utile (Su) è la superficie di pavimento misurata al netto di:**

- murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, vani scale, logge e balconi;

- la superficie accessoria (Sa) è la superficie netta di:

- cantinole, soffitte, depositi, locali ascensore, cabine idriche, centrali termiche ed altri locali al servizio delle residenze o delle attività principali, autorimesse singole e collettive, androni d'ingresso, porticati, logge e balconi, vani scale. Solo per le attività commerciali, attività culturali, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private, e studi professionali: servizi igienici e locali necessari al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente (mense, spogliatoi, ecc.);

2 - per gli altri raggruppamenti (comprese le funzioni commerciali all'ingrosso):

- **la superficie utile (Su) è data dalla differenza fra la superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici nette dei locali chiusi di tutti i piani fuori terra e quella accessoria (Sa);**

- **la superficie accessoria (Sa)** è la superficie netta di servizi ed impianti igienici, centrale termica ed elettrica, vani ascensore, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico e locale necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente (mense, spogliatoi, ecc.), volumi tecnici in genere.

#### **SUPERFICIE UTILE PER LA VERIFICA STANDARD PARCHEGGI Sup**

Per superficie Utile si intende la superficie dei pavimenti dell'edificio misurata al netto dei muri perimetrali e interni, dei vani scala e degli spazi occupati dai volumi tecnici.

La presente definizione di Sup si applica esclusivamente ai fini della verifica dello standard relativo ai parcheggi.

#### **ARTICOLO 25 - SUPERFICIE DI VENDITA (SV)**

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 ad esposizione di merce.

Restano escluse dalla superficie di vendita le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, aree destinate al deposito carrelli.

#### **ARTICOLO 26 - CALCOLO VOLUME URBANISTICO DEGLI EDIFICI**

Fermo restando quanto stabilito dall'art. 39 della L.R. 5/2007 come integrata dalla L.R. 12/2008, il volume di un edificio si calcola come somma dei prodotti delle superfici lorde dei singoli piani per l'altezza dei singoli vani Hv, compreso lo spessore dei solai del piano di calpestio se il piano sottostante è accessibile ed emergente dal piano di riferimento 0.00 (fig. 1).

I solai contro terra o verso ambienti non riscaldati o verso l'esterno e le coperture potranno essere scomputati dal calcolo del volume se i rispettivi valori di trasmittanza termica sono inferiori o uguali al 20 per cento in meno rispetto al valore minimo previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (allegato C per il 2010) e successive modificazioni, e se il valore del coefficiente  $\varphi$  di sfasamento dell'onda termica dei solai e coperture piane esposte al sole non è inferiore a 12 ore e il fattore di attenuazione -fa- degli stessi è minore o uguale a 0,15.

I solai interpiano e le pareti divisorie tra unità immobiliari diverse potranno essere scomputati dal calcolo del volume solamente se il valore della trasmittanza degli stessi sia inferiore o uguale al 20 per cento in meno

rispetto al valore minimo previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (allegato C per il 2010) e successive modificazioni.

I requisiti di cui ai punti precedenti, devono essere certificati con relazione asseverata presentata per l'ottenimento del permesso di costruire, qualora ciò non sia già avvenuto con la presentazione della documentazione richiesta per legge nell'ambito delle verifiche sul bilancio termico dell'edificio.

Al pari sarà dedotto il volume dell'intero pacchetto di copertura (solaio strutturale e sovrastrutture) nel caso di realizzazione di tetti piani con superficie all'estradosso inerbita (tetti verdi) qualora la stessa raggiunga almeno l'80% dell'intera superficie del tetto.(\*\*\*)

I piani seminterrati non abitabili che emergono dal PR concorrono al calcolo del volume considerando come altezza quella misurata del PR all'intradosso del solaio (fig. 1).

Nel caso di realizzazione di vuoto sanitario, non concorre al calcolo del volume l'altezza compresa tra il PR e il pavimento del piano terra, qualora lo stesso non ecceda i 70 cm. dal piano di riferimento.

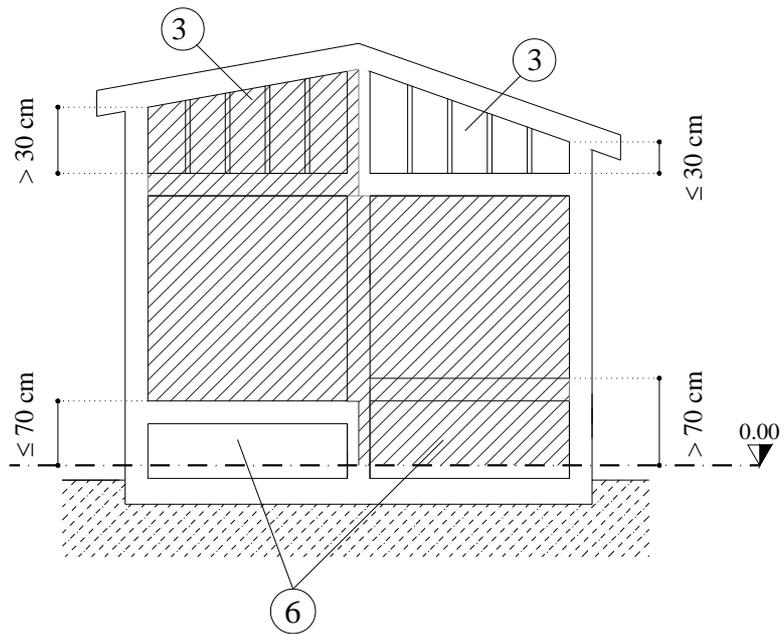
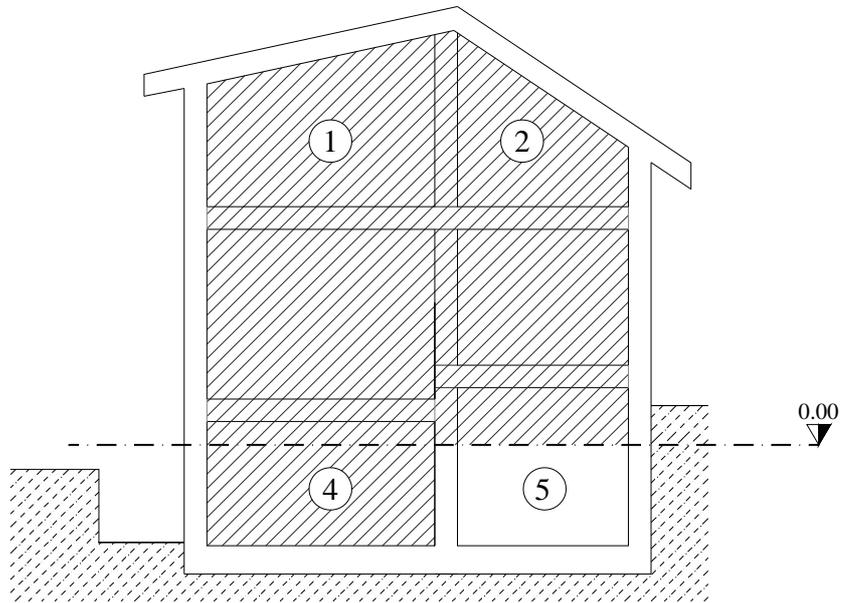
Per i sottotetti non accessibili l'Hv viene determinata come definito all'art. 15.

Ai fini dell'applicazione della L. 122/1989 (Tognoli) il volume dell'edificio si calcola con il sistema del "vuoto per pieno".

*(\*\*\*)Tetti verdi: si intendono le coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radificano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione, coperture a verde estensivo, o con interventi di manutenzione media e alta, coperture a verde intensivo.*

fig.1 **VOLUME**

 volume conteggiato  
 - - - - - piano di riferimento



- |  |                              |
|--|------------------------------|
| ① sottotetto abitabile                 | ④ seminterrato abitabile     |
| ② sottotetto non abitabile accessibile | ⑤ seminterrato non abitabile |
| ③ sottotetto non accessibile           | ⑥ vuoto sanitario            |



---

## TITOLO III

### NORME DI PROCEDURA



## CATEGORIE E TITOLI ABILITATIVI

### **ARTICOLO 27 - CATEGORIE D'INTERVENTO E RELATIVA ASSOGGETTABILITA' AI DIVERSI TITOLI ABILITATIVI**

Per la definizione delle singole categorie d'intervento si rimanda alla vigente legislazione regionale in materia. Per l'assoggettabilità della singole opere e/o categorie d'intervento a Denuncia di inizio Attività, Concessione ecc. si rimanda alla vigente legislazione regionale in materia.

## PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI

### **ARTICOLO 28 - FORMULAZIONE DELLA DOMANDA**

La domanda di concessione edilizia o di autorizzazione e la DIA, formulate su moduli forniti dal Comune, va indirizzata al Sindaco e deve indicare assieme ai dati del richiedente, il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.

Eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente prima del rilascio del titolo abilitativo, devono essere comunicate al Sindaco nelle forme di legge.

Alla domanda vanno allegati le copie delle ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti comunali.

Il loro ammontare ed eventuale aggiornamento verrà definito con provvedimento della Giunta comunale.

Analogamente verranno definite forme ed ammontare per le spese relative a sopralluoghi, stampati, copie di atti, riproduzioni di documenti.

Anche se non dichiarato espressamente nella domanda di concessione o autorizzazione edilizia o nella comunicazione, è consentito ai tecnici comunali del settore preposto, e agli agenti di polizia giudiziaria, accedere alle proprietà interessate all'edificazione nella fase dell'esecuzione dei lavori autorizzati.

All'atto della presentazione della richiesta al Comune viene rilasciata una ricevuta attestante la data e il numero di protocollo della pratica e l'indicazione del tecnico responsabile dell'istruttoria e del Funzionario

responsabile del procedimento che curerà l'acquisizione dei pareri obbligatori e proporrà all'organo competente l'atto di concessione o autorizzazione edilizia.

Dopo l'istituzione dell' "AGENDA ELETTRONICA" la richiesta di concessione, autorizzazione, ecc., deve essere inoltrata con la seguente procedura:

1. Registrazione utente ai fini dell'ottenimento e autenticazione dell'user-ID e password;
2. Compilazione domanda elettronica;
3. Richiesta appuntamento con il Tecnico Comunale, per verifica documentazione;
4. Prenotazione appuntamento tramite agenda elettronica – l'appuntamento può essere fissato subito o entro 60 giorni dalla compilazione domanda elettronica;
5. Colloquio con il Tecnico Comunale per verifica della corrispondenza tra i dati inseriti con la domanda elettronica e la documentazione cartacea;
6. Ad esito positivo del suddetto colloquio avvio del procedimento di rilascio dell'atto di che trattasi.

## **ARTICOLO 29 - OBBLIGATORIETA' DEGLI ELABORATI TECNICI**

Per tutti i progetti che prevedano la realizzazione o soppressione di nuove unità immobiliari deve essere presentata la richiesta del civico provvisorio e portato a compimento l'iter per l'ottenimento del civico definitivo secondo le modalità fissate dal Comune.

Tale procedura va applicata anche alle unità immobiliari sprovviste di numero civico/interno.

Le domande dirette ad ottenere la concessione edilizia e l'autorizzazione edilizia nonché la denuncia di inizio attività devono allegare gli elaborati tecnici indicati all'art. 30 che consentono di verificare:

- a) il rispetto dei parametri urbanistici di cui alle norme tecniche del Piano Regolatore Generale Comunale attestate nell'eventuale certificato di destinazione urbanistica;
- b) il rispetto dei requisiti di sicurezza, igiene e fruibilità delle opere edilizie.

Al fine di guidare l'esame del progetto edilizio e di giudicare l'aspetto compositivo dell'intervento e il suo inserimento nel contesto urbano, i professionisti devono indicare, nella relazione di accompagnamento, se siano state rispettate prescrizioni tipologiche o le ragioni per eventuali proposte che si differenzino e come in mancanza di prescrizioni

tipologiche puntuali, ove prescritte da Piani Attuativi, sia assicurato l'inserimento nel territorio.

L'indicazione degli elaborati tecnici di cui all'articolo successivo è prescrittiva.

### **ARTICOLO 30 - INDICAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI**

#### A) Per le nuove costruzioni

a) planimetria aggiornata in scala catastale riprodotte una zona sufficientemente estesa rispetto all'intervento con indicata la toponomastica;

b) estratto di mappa attuale;

c) estratto di P.R.G.C. vigente con l'indicazione dell'area di intervento;

d) planimetria dello stato di fatto, in scala 1:200 e/o 1:500, rilevata topograficamente, riportante gli allineamenti stradali; quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in oggetto; nonché le indicazioni delle reti dei servizi esistenti;

e) planimetria in scala 1:200 e/o 1:500, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate del progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento alle distanze tra fabbricati, tra pareti finestrate, dalle strade e dai confini, agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli (con evidenziati i parcheggi stanziali e di relazione), alle aree a verde, alla recinzione e all'area di pertinenza urbanistica;

f) tutte le piante dei vari piani, in scala 1:100, quotate e recanti la destinazione dei locali;

g) pianta in scala 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, sovrastrutture varie, ecc.);

h) tutti i prospetti esterni in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.); i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;

i) almeno due sezioni verticali quotate in scala 1:100 con indicata la quota del piano di riferimento per le altezze;

j) dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici urbanistici ed edilizi (con relativi schemi dimostrativi);

k) documentazione fotografica a colori relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno con planimetria con i punti di ripresa.

l) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e/o alle norme di attuazione del P.R.G.C.

In particolare nella relazione che accompagna il progetto devono essere riportati:

- per la parte edilizia, tutti i dati necessari a dimostrare le congruità del progetto al P.R.G.C. e all'eventuale strumento attuativo;
- per la parte igienico-sanitaria, i livelli di prestazione e relativi calcoli di conformità ai requisiti richiesti secondo quanto prescritto dalle norme di Legge e regolamentari (anche con riguardo agli isolamenti acustici ed all'insonorizzazione dei locali tra loro e dall'esterno).

Con cifra si devono indicare nei disegni:

1. le altezze interne dei locali di ogni piano, le superfici dei locali al netto dei pilastri, sguinci, vani porta, ecc. e le dimensioni delle finestre e i rapporti di aero-illuminazione;
2. le altezze del fabbricato;
3. dimensioni planimetriche degli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti;
4. ogni altro dato necessario per definire l'opera.

Per gli interventi aventi forte rilevanza per le dimensioni, per le caratteristiche storiche, paesaggistiche e ambientali deve essere presentata anche una simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente.

m) gli elaborati grafici di progetto di cui sopra per quanto attiene l'aspetto igienico sanitario, vanno integrati con l'indicazione dei sottodescritti elementi, oppure, per le stesse finalità, vanno presentati distinti elaborati. Sono necessari una planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:

- tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento (anche al fine di mantenere inalterato il coefficiente idrometrico della superficie interessata);
- eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
- impianti tecnologici (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
- posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
- particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;

- posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas.

I progetti di cui sopra, vanno redatti da professionisti abilitati per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della l. 46/1990, e relativi decreti di attuazione, oppure dovrà essere fornita una dichiarazione del progettista che precisi come l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria.

I progetti devono essere redatti in conformità a disposizioni di legge vigenti.

La dichiarazione e relazione corredate dagli elaborati grafici, relative al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche, va resa dal progettista ai sensi delle disposizioni di legge vigenti e dei relativi decreti di attuazione.

n) asseverazione del progettista e relativa dimostrazione grafica di rispetto della legge antisismica, in particolare di conformità alle norme di cui al 1° comma, lett.a) e b) dell'art.4 delle l. 64/1974.

o) relazione geologica-geotecnica firmata da un geologo e relativa asseverazione di conformità del progetto alle norme sulla sicurezza del territorio.

#### B) Per ampliamenti e le sopraelevazioni

Devono essere osservate le stesse indicazioni del precedente punto A) dalla lettera a) alla lettera o) sia per lo stato attuale che per il progetto.

È consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori - preferibilmente giallo e rosso - per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire.

Le restanti indicazioni relative ai requisiti igienico-sanitari vanno richiesti, se necessari, per la particolare opera progettata.

#### C) Per gli interventi di manutenzione straordinaria

Devono essere osservate le indicazioni del precedente punto A) per le lettere a), b), c), nonché limitatamente alle parti interessate dall'intervento le disposizioni di cui ai punti f), g), h), l), j), k), l) e n) o) sia per lo stato attuale che per il progetto. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori - preferibilmente giallo e rosso - per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire.

D) Per gli interventi di restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia

Devono essere osservate le stesse indicazioni di cui al precedente punto A);

Per gli edifici vincolati ai sensi del Titolo I°-parte II del d.lgs 42/2004 e successive modificazioni devono essere prodotte:

- a) rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo (con riferimento alle parti dell'edificio interessate dall'intervento) deve comprendere prospetti, sezioni e planimetrie, in scala 1:100, relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
- b) repertorio degli elementi di interesse storico, artistico e naturalistico relativi allo spazio interno ed esterno;
- c) documentazione fotografica specifica per il particolare intervento;
- d) progetto di restauro con planimetrie, prospetti e sezioni, scala 1:100, e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;
- e) se necessario, schema degli impianti tecnologici e degli interventi strutturali;
- f) rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori – preferibilmente giallo e rosso - per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire.

E) Per le nuove recinzioni o loro ampliamenti, modificazioni, per le tombinature e i nuovi accessi carrai

- a) planimetria dello stato di fatto rilevata in scala 1:200 e/o 1:500 con indicata la toponomastica;
- b) planimetria, su base rilevata, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote planimetriche e altimetriche, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- c) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala adeguata;
- d) sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico o di uso pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- e) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- f) indicazione dei materiali impiegati;
- g) calcolo idraulico per le tombinature che riguardano proprietà diverse.

F) Per le demolizioni

- a) planimetria aggiornata in scala catastale con l'indicazione dell'intervento e la rappresentazione delle eventuali preesistenze di valore culturale e ambientale;
- b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti;
- c) schema dimensionale – di massima – dell'edificio da demolire.

G) Per gli interventi diversi e le opere minori

- a) planimetria quotata, in scala adeguata, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati in scala adeguata, qualora necessari;
- c) indicazione dei materiali e dei colori;
- d) relazione illustrativa e documentazione della compatibilità dell'intervento con l'ambiente.

H) Per il collocamento o la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc.) anche nel sottosuolo

- a) planimetria catastale;
- b) planimetrie e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1:100, con l'inserimento nell'ambiente;
- c) relazione illustrativa.

I) Per le mostre e i depositi all'aperto e relativi edifici

- a) relazione illustrativa;
- b) planimetria dell'area in scala 1:200 o 1:500 con l'indicazione degli spazi destinati alle mostre e depositi, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità;
- c) piante, prospetti e sezione dei relativi edifici.

L) Per le varianti

- a) copia del progetto approvato con evidenziate le modifiche richieste indicando con opportune grafie o colori – preferibilmente giallo e rosso - le variazioni apportate;
- b) documentazione richiesta dal tipo di intervento ai punti precedenti che dovrà risultare sufficiente per documentare anche il risultato finale dell'opera.

M) Per le opere interne e per ogni altra opera

- a) relazione illustrativa ed elaborati grafici illustrativi;
- b) documentazione fotografica, se necessaria.

N) Modifiche di destinazione d'uso

Devono essere osservate le indicazioni del precedente punto A) per le lettere a), b), e), nonché limitatamente alle parti interessate dall'intervento le disposizioni di cui ai punti f), g), i), j) - se necessario-, l) sia per lo stato attuale che per il progetto.

La definizione delle destinazioni d'uso dei locali va indicata dai professionisti tenendo presenti le definizioni di cui all'art.24.

Tutti i progetti devono essere presentati in duplice copia.

I progetti relativi ad immobili vincolati ai sensi del Titolo I°-parte II del d.lgs 42/2004, devono essere presentati in triplice copia.

Inoltre, I progetti devono essere presentati secondo i formati UNI e non dovranno essere fascicolati.

## PROCEDURE

### **ARTICOLO 31 - CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Dirigente rilascia ai sensi e per gli effetti dell'art. 87 l.r. 52/1991 e art.30 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, un certificato di destinazione urbanistica che specifica per l'immobile oggetto della richiesta la previsione degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti, o adottati, nel quale sono precisati, in particolare:

- a) i vincoli di carattere urbanistico e di altra natura;
- b) la normativa di riferimento.

### **ARTICOLO 32 - IL PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

È Responsabile del procedimento, salvo diversa determinazione assunta dal Comune con il regolamento di Organizzazione, il Dirigente preposto alla struttura che cura il ricevimento, l'istruttoria delle pratiche edilizie e la proposta per l'assunzione del provvedimento finale.

Entro 15 giorni, e per 1 sola volta nei 60 giorni dalla data del protocollo della richiesta di rilascio della concessione edilizia, il Responsabile del procedimento, il cui nominativo va in ogni caso comunicato al privato richiedente, può richiedere l'integrazione della documentazione mancante, interrompendo il termine per il rilascio della concessione (che riprende a decorrere per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa).

Il Responsabile del procedimento redige dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, che vanno espressamente richiamate anche in merito a condizioni preclusive relative al profilo idrogeologico. Il Dirigente nel rilasciare la concessione o autorizzazione edilizia dovrà fare proprie le prescrizioni di natura idrogeologica.

Nei 30 giorni successivi alla presentazione della richiesta o della documentazione integrativa, il Responsabile del procedimento provvede ad istruire le pratiche secondo l'ordine cronologico di presentazione, verificando:

- la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
- la conformità del progetto alle norme urbanistiche ed edilizie per quanto attiene i dati metrici e volumetrici e la destinazione d'uso;
- la regolarità delle attestazioni del progettista relativamente agli elaborati riconosciuti obbligatori per la particolare opera;
- il Responsabile del procedimento effettua sopralluoghi e convoca il progettista per chiarimenti;
- acquisisce il parere del Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.S. competente ed ogni altro parere che deve essere acquisito prima del rilascio della concessione edilizia .

La verifica non entra nel merito delle particolari soluzioni progettuali ma accerta la conformità alle previsioni urbanistiche.

Il Responsabile del procedimento può disporre l'anticipato esame di una pratica, quando ne sia giustificata l'approvazione:

- per un necessario coordinamento dei nuovi lavori con altri interventi di soggetti pubblici o privati;
- in casi di urgenza da esplicitare nel parere.

L'organo competente provvede ad adempiere a quanto previsto al 5° comma, art. 82 L.R. 52/91, effettuata la verifica di cui all'art. 1 L.R. 27/88 e successive modificazioni, nonché acquisita la proposta del Responsabile del procedimento.

Entro lo stesso termine l'organo competente può negare la concessione o l'autorizzazione edilizia per le motivazioni che nell'atto stesso vanno indicate.

### **ARTICOLO 33 - IL PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

L'organo competente deve rilasciare l'autorizzazione edilizia, entro 60 giorni dalla richiesta.

Entro 15 giorni, e per 1 sola volta nei 60 giorni dalla data del protocollo della richiesta di rilascio della autorizzazione edilizia, il Responsabile del procedimento, il cui nominativo va in ogni caso comunicato al privato richiedente, può richiedere l'integrazione della documentazione mancante, interrompendo il termine per il rilascio della concessione (che riprende a decorrere per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa).

### **ARTICOLO 34 - IL PROCEDIMENTO PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

Gli interventi edilizi soggetti a DIA possono essere eseguiti trascorsi venti giorni dalla denuncia di inizio attività da formularsi su modello predisposto dal Comune.

L'asseverazione del tecnico abilitato e la documentazione tecnica che accompagna la richiesta vanno formulate nei termini e modalità indicati agli artt. 29 e 30.

L'organo competente, entro i venti giorni dalla comunicazione di inizio lavori può disporre di non eseguire le trasformazioni provvedendo con ordinanza da notificare, ove riscontri l'assenza delle condizioni stabilite dalla legge. In alternativa, può sempre essere richiesta un'autorizzazione edilizia.

Se l'ordine di non eseguire le trasformazioni attiene elementi riferibili alla incompletezza della documentazione tecnica o dell'asseverazione la domanda può venire successivamente riproposta, con le integrazioni necessarie.

Anche per gli interventi oggetto di denuncia di inizio attività valgono le norme del presente regolamento relative alla conduzione del cantiere, vigilanza da parte degli uffici comunali e dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Se per realizzare le opere soggette a DIA necessitano pareri e/o nulla-osta vari, gli stessi vanno acquisiti direttamente dal privato prima della presentazione della DIA (e allegati alla stessa).

## **ARTICOLO 35 - RICHIESTA DI PARERI**

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

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

Gli stessi pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni, se non richiesti dal privato, saranno richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti che devono esprimersi nel termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta di parere, nulla osta, autorizzazione di competenza. Sono fatte salve le procedure di Sportello Unico di cui alle convenzioni stipulate con gli Enti esterni al Comune.

Decorso il suddetto termine previsto al punto precedente il Comune può prescindere dal parere.

Quest'ultima previsione non è applicabile per le concessioni o autorizzazioni edilizie relative ad interventi su beni vincolati ai sensi del d.lgs 42/2004.

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

In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni o nulla osta, o certificazioni, descritta ai commi precedenti, e limitatamente ad ipotesi rilevanti per la complessità e ampiezza delle trasformazioni urbanistiche e la particolare tutela degli immobili oggetto di concessione, al Responsabile del procedimento può essere chiesto di indire una conferenza di Servizio, disciplinata dall'art. 14 della l. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti nel provvedimento di rilascio della concessione edilizia.

La Conferenza dei Servizi è presieduta dal Dirigente (e saranno applicate le disposizioni previste dalla normativa vigente sulla Conferenza dei Servizi).

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

Nella prima riunione deve essere determinato il termine finale entro cui pervenire ad una decisione.

Detto termine non può comunque essere superiore ai 60 giorni dalla convocazione della Conferenza dei Servizi.

---

## TITOLO IV

### ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI



### **ARTICOLO 36 - CONTENUTI DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI**

La concessione o la autorizzazione edilizia sono definiti atti autorizzativi.

L'atto autorizzativo deve riportare l'intera procedura, con indicate le prescrizioni alle quali si subordina l'esecuzione delle opere.

L'atto autorizzativo deve contenere:

- a) l'identificazione del titolare della concessione o autorizzazione edilizia e gli estremi della domanda presentata;
- b) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento e delle opere assentite con riferimento agli elaborati e tavole di progetto che a parte vengono elencate intendendosi allegati all'atto autorizzativo;
- c) il richiamo alle N.T.A. dello strumento generale o dello strumento urbanistico attuativo che legittimano e disciplinano l'intervento concesso;
- d) gli estremi dei nulla-osta e pareri acquisiti, ovvero l'intervenuto silenzio per decorso dei termini entro i quali il parere doveva essere espresso;
- e) i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori. Il termine per l'ultimazione dei lavori è di regola fissato in anni tre, decorrente dall'inizio dei lavori – che deve comunque avvenire entro 1 anno dalla notifica del rilascio -; termini maggiori possono essere concessi in caso di opere particolarmente complesse. Possono altresì essere concesse proroghe oltre il termine fissato in concessione o autorizzazione o per fatti che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione;
- f) l'entità e le modalità di corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- g) nel caso di concessioni convenzionate fa parte della concessione anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo che dovranno essere trascritti qualora riguardino aree cedute o da cedere o comunque assoggettate a vincoli.

L'atto autorizzativo viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti di terzi anche se non contiene-espresse dichiarazioni al riguardo.

La comunicazione del rilascio dell'atto autorizzativo deve essere notificato all'interessato che, dopo avere versato l'importo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione o avere depositato fideiussione per l'importo ancora da pagare, può ritirarlo.

Il termine per il ritiro non può essere superiore a 180 giorni dalla notifica, decorso il quale l'atto autorizzativo diviene inefficace di diritto.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data della notifica.

Il mancato inizio e la mancata ultimazione dei lavori non comportano l'inefficacia di diritto della stessa che deve essere pronunciata dall'Organo comunale competente ai sensi della vigente legislazione regionale.

Con l'atto autorizzativo viene restituita una copia, vidimata dal competente ufficio, degli elaborati che descrivono i lavori e le opere da eseguire con indicate le particolari prescrizioni.

L'atto autorizzativo rilasciato viene pubblicato all'Albo Pretorio e chiunque è interessato può prendere visione degli elaborati presso l'ufficio comunale competente ed eventualmente proporre ricorso nei termini di legge.

L'atto autorizzativo legittima il titolare ad iniziare i lavori entro un anno dalla notifica del rilascio.

Oltre tale termine l'atto autorizzativo decade, su espressa pronuncia dell'organo competente.

Se il titolare nei termini di cui sopra non esegue o non completa l'opera può richiedere una nuova concessione o autorizzazione edilizia che interesserà la parte non ancora eseguita.

In quella sede l'Ufficio conguaglierà l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione eventualmente dovuti.

## **ARTICOLO 37 - VINCOLI DI PERTINENZA**

L'area su cui insiste il fabbricato, comprendendo anche gli spazi a verde o a parcheggio, costituisce pertinenza urbanistica dell'edificio.

Tutta l'area è soggetta ai parametri e indici urbanistici ed edilizi della Zona Territoriale Omogenea di riferimento.

In caso di costruzioni in deroga ai sensi della l. 122/1989, il vincolo di pertinenza dell'autorimessa con l'unità immobiliare, che legittima l'intervento, deve essere registrato e trascritto.

Solo una variante urbanistica che disciplini diversamente l'area di pertinenza del fabbricato potrà modificare il preesistente vincolo e potrà proporre altri parametri e indici urbanistici ed edilizi e una diversa destinazione d'uso.

L'area di pertinenza urbanistica deve essere riportata dagli uffici in apposita cartografia.

L'entrata in vigore di normativa urbanistica, che consenta un indice urbanistico più elevato, comporta la liberalizzazione dal vincolo a pertinenza urbanistica delle aree già vincolate, eccedenti a quelle necessarie per il rispetto dell'indice suddetto, fatti salvi i disposti della vigente legislazione regionale.

Nelle zone residenziali ad attuazione diretta è ammesso il trasferimento di cubatura esclusivamente tra lotti confinanti e appartenenti alla medesima

zona omogenea, con scrittura privata autenticata o atto pubblico registrati e trascritti. La trascrizione del vincolo di inedificabilità, totale o parziale, a carico del fondo il cui proprietario ha trasferito la cubatura, è condizione per il rilascio della concessione edilizia.

#### **ARTICOLO 38 - VOLTURA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

La concessione o autorizzazione edilizia è trasferibile a terzi che hanno acquisito nel frattempo la proprietà o che possono fare valere sull'immobile, oggetto di intervento, altro diritto reale di godimento.

A seguito della comunicazione fatta dal titolare della concessione o autorizzazione edilizia e acquisiti gli atti relativi al subentro di un nuovo soggetto cui riferire la concessione edilizia, l'ufficio comunale competente provvede a volturare la concessione/autorizzazione ed assume garanzie per il versamento degli oneri e del contributo di costruzione non ancora versati e per gli obblighi assunti in precedenza per la corretta esecuzione delle opere e degli interventi edilizi.

Rimangono sempre confermati i termini di validità e di decadenza della originaria concessione o autorizzazione.

#### **ARTICOLO 39 - ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE, DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

Il contributo che il Comune richiede al privato è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione.

L'ufficio comunale competente determina il loro ammontare ovvero dà applicazione alla convenzione, che accompagna gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata ove sono descritte le opere da realizzare, i tempi e le garanzie per la loro corretta esecuzione.

#### **ARTICOLO 40 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale o altro organo competente sulla base delle Tabelle parametriche approvate dalla Regione e con le variazioni proposte, motivate in rapporto a specifiche situazioni locali, nei limiti definiti dalle leggi statali e regionali.

Le modalità di corresponsione e rateizzazione degli oneri e del costo di costruzione sono stabiliti con atto deliberativo.

L'ufficio comunale competente, in caso di rateizzazione, ha l'obbligo di acquisire idonee garanzie provvedendo, nei casi di mancato versamento delle quote successive alla prima, per il recupero del credito.

Anche per le concessioni tacitamente assentite è fatto obbligo al privato di corrispondere le quote relative all'ammontare degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Valgono, a tale riguardo, le identiche previsioni circa la rateizzazione del contributo e le garanzie da fornire al Comune sopra descritte.

#### **ARTICOLO 40 bis - EFFICIENZA ENERGETICA DELL'EDIFICIO ED INCENTIVI IN TERMINI DI RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

La progettazione deve essere improntata alla realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica, ottimizzando soluzioni tecnologiche e di scelta dei materiali in grado di aumentare la coibentazione termica ed evitare la realizzazione di ponti termici.

Si dovrà pertanto tenere conto dei seguenti parametri:

trasmittanza(\*) (media ponderata in base alla superficie) dell'involucro opaco  $W/m^2K$  e trasmittanza(\*) (media ponderata in base alla superficie) media delle chiusure trasparenti  $W/m^2K$ ., che comprende i valori delle seguenti trasmittanze calcolate rispetto al valore minimo previsto dal Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (allegato C per il 2010) e successive modificazioni:

$U_p$  trasmittanza pareti perimetrali (= 0,34  $W/m^2K$ )

$U_D$  trasmittanza pareti divisorie orizzontali o verticali tra unità abitative (= 0,80  $W/m^2K$ )

$U_C$  trasmittanza coperture (= 0,30  $W/m^2K$ )

$U_S$  trasmittanza solai verso locali non riscaldati o contro terra (= 0,33  $W/m^2K$ )

$U_F$  trasmittanza finestre (= 2,2  $W/m^2K$  telaio con vetro)

Possono essere individuare quattro tipologie di edifici:

- **Tipologia Edificio Sostenibile = -10% di tutti e cinque i valori delle trasmittanze sopra riportate ( $U_P$ ,  $U_D$ ,  $U_C$ ,  $U_S$ ,  $U_F$ ) e realizzato secondo i seguenti criteri:**
  - nessun utilizzo di fonti energetiche di origine fossile (categoria nuova costruzione e ristrutturazione edilizia totale);
  - nessun utilizzo di isolanti termici sintetici e/o contenenti fibre nocive;
  - nessun utilizzo in ambienti chiusi di impregnanti chimici per il legno, di colori e vernici contenenti solventi sintetici;
  - nessun utilizzo di legno tropicale (essenze esotiche provenienti da zone tropicali);
  - risparmio idrico e recupero acqua piovana (irrigazione giardino e/o scarichi wc);
  - utilizzo di energia da fonti rinnovabili: solare, eolica, idroelettrica, biomassa e geotermica.

	$U_P$	$U_D$	$U_C$	$U_S$	$U_F$
TRASMITTANZE MINIME RICHIESTE PER TIPOLOGIA EDIFICIO SOSTENIBILE	0.31 W/m <sup>2</sup> K	0.72 W/m <sup>2</sup> K	0.27 W/m <sup>2</sup> K	0.30 W/m <sup>2</sup> K	1.98 W/m <sup>2</sup> K

- **Tipologia 1 = -10% di tutti e cinque i valori delle trasmittanze sopra riportate ( $U_P$ ,  $U_D$ ,  $U_C$ ,  $U_S$ ,  $U_F$ )**

	$U_P$	$U_D$	$U_C$	$U_S$	$U_F$
TRASMITTANZE MINIME RICHIESTE PER TIPOLOGIA 1	0.31 W/m <sup>2</sup> K	0.72 W/m <sup>2</sup> K	0.27 W/m <sup>2</sup> K	0.30 W/m <sup>2</sup> K	1.98 W/m <sup>2</sup> K

- **Tipologia 2 = -10% dei valori delle trasmittanze delle componenti  $U_p$  e  $U_c$**

	$U_p$	$U_c$
TRASMITTANZE MINIME RICHIESTE PER TIPOLOGIA 2	0.31 W/m <sup>2</sup> K	0.27 W/m <sup>2</sup> K

- **Tipologia 3 = -10% del valore della trasmittanza del componente  $U_p$**

	$U_p$
TRASMITTANZA MINIMA RICHIESTA PER TIPOLOGIA 3	0.31 W/m <sup>2</sup> K

Allo scopo di incentivare la qualità energetica degli edifici, sono previste riduzioni del contributo di costruzione determinato sulla base delle tabelle parametriche vigenti.

La riduzione, da stabilirsi annualmente con apposita deliberazione giuntales nel rispetto dell'art. 39 della L.R. 5/2007, nella misura non inferiore al 5% dell'importo dovuto, sarà di norma graduata in funzione della tipologia dell'edificio in progetto.

Tale riduzione va determinata sull'importo dovuto al netto della riduzione già prevista dall'art. 14 del D.P.G.R. 0139/Pres. del 29/04/1997 (riduzione del costo di costruzione per l'uso di fonti alternative di energia).

Per la tipologia edificio sostenibile si prevede inoltre, in caso di nuova costruzione, un bonus volumetrico del 5%, mentre in caso di ampliamento per l'adeguamento igienico-funzionale un ulteriore bonus volumetrico di 50 m<sup>3</sup>.

**Requisito:** per ottenere la riduzione sul contributo di costruzione si dovrà presentare, qualora ciò non sia già avvenuto con la presentazione della documentazione richiesta per legge nell'ambito delle verifiche sul bilancio termico dell'edificio, al fine dell'ottenimento del permesso di costruire, una **relazione asseverata** in cui dovranno risultare verificati i valori delle trasmittanze termiche  $U$  prese in considerazione per l'ottenimento delle riduzioni stesse.

**Il tutto viene riassunto nella tabella sotto riportata:**

TIPOLOGIA EDIFICIO	TIPOLOGIA INTERVENTO	DELIBERAZIONE GIUNTALE riduzione contributo di costruzione (%)
EDIFICIO SOSTENIBILE	Nuove costruzioni e ristrutturazioni totali	
1	Nuove costruzioni e ristrutturazioni	
2	Nuove costruzioni e ristrutturazioni	
3	Nuove costruzioni e ristrutturazioni	

**ARTICOLO 40 ter- EFFICIENZA ENERGETICA DELL'EDIFICIO -  
INCENTIVI IN TERMINI VOLUMETRICI E DEROGHE  
AI PARAMETRI EDILIZI**

Si prevede in linea con le vigenti disposizioni normative regionali, uno sconto volumetrico e deroghe alle distanze e altezze , per la realizzazione di edifici a basso consumo energetico inerente:

1. solai interpiano;
2. solai piani di copertura;
3. tetti "verdi";
4. pareti perimetrali;
5. serre solari funzionalmente collegate all'edificio principale, di dimensione non superiore al 15% della superficie utile delle unità abitative realizzate non riscaldate;
6. volumi e superfici necessari al miglioramento dell'isolamento termico, acustico, inerzia termica o per captazione diretta dell'energia solare o per la realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate;
7. locali tecnici necessari ad allocare apparati impiantistici;
8. terrazzi e balconi privi di ponti termici.

Con riferimento alle disposizioni contenute negli articoli 20 (Deroghe alla disciplina delle distanze, 23 (Superficie lorda per il calcolo del volume urbanistico), 26 (Calcolo volume urbanistico degli edifici) le disposizioni ivi contenute fanno riferimento ai valori di trasmittanza di cui alla seguente tabella:

		Dal 1 gennaio 2010	Valori ridotti del 20%
Tab. 2.1	Strutture opache verticali	0,34 W/m <sup>2</sup> K	0,27 W/m <sup>2</sup> K
Tab. 3.1	Coperture	0,30 W/m <sup>2</sup> K	0,24 W/m <sup>2</sup> K
Tab. 3.2	Pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno	0,33 W/m <sup>2</sup> K	0,26 W/m <sup>2</sup> K
Tab. 4.a	Chiusure trasparenti comprensive degli infissi	2,2 W/m <sup>2</sup> K	1,76 W/m <sup>2</sup> K
Tab. 4.b	Vetri	1,7 W/m <sup>2</sup> K	1,36 W/m <sup>2</sup> K
Allegato I comma 7	Divisori orizzontali e verticali tra unità abitative	0,8 W/m <sup>2</sup> K	0,64 W/m <sup>2</sup> K

(\*) *Trasmittanza: flusso di calore che passa attraverso una parete per m<sup>2</sup> di superficie della parete e per grado K di differenza tra la temperatura interna ad un locale e la temperatura esterna o del locale contiguo.*

## ARTICOLO 41 - SCOMPUTABILITÀ DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario può proporre all'Amministrazione, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nel caso di intervento diretto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria può essere accettato senza distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso di intervento indiretto (P.R.P.C. convenzionato) non viene addebitato l'onere relativo alle opere di urbanizzazione primaria e può essere accettato lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, secondo quanto stabilito dalla convenzione.

Nel caso di intervento indiretto (attuazione U.M.I.) possono essere scomputati gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria, a fronte della realizzazione da parte del privato di tali opere, fino alla concorrenza dell'importo di oneri relativo. Lo scomputo può essere accettato senza distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

---

## TITOLO V

ESECUZIONE, COLLAUDO DELLE OPERE E  
VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI



## **ARTICOLO 42 - INIZIO LAVORI**

Il titolare della concessione edilizia ha obbligo di comunicare al Comune l'inizio dei lavori chiedendo preliminarmente, ove trattasi di nuovi fabbricati, l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello.

Con la stessa comunicazione, o con nota distinta, il privato, se non risultasse da precedenti atti, deve comunicare il nominativo del direttore dei lavori e della ditta assuntrice, che devono sottoscrivere per accettazione tale comunicazione.

Con la comunicazione di inizio lavori vanno trasmesse copie:

- a) dell'attestazione dell'avvenuto deposito, presso l'ufficio competente per territorio, della comunicazione-denuncia di cui ad art.2 l.r. 27/1988;
- b) delle autorizzazioni, pareri, nullaosta che dovevano essere acquisiti prima dell'inizio dei lavori;
- c) dei progetti degli impianti secondo le vigenti disposizioni legislative.

Vanno comunicati gli eventuali cambiamenti del direttore, o dell'assuntore dei lavori da parte dei titolari di concessione o di autorizzazione, ciò in relazione alla responsabilità loro riconosciuta dall'art. 6 della l. 47/1985 e della vigente legislazione regionale.

Deve essere posto all'interno del cantiere, visibile dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicata:

- natura dell'intervento;
- nome del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori e, ove occorre, del tecnico incaricato del calcolo statico;
- nome del titolare della concessione;
- estremi dell'atto comunale;
- nome dell'eventuale responsabile dei lavori;
- nome del coordinatore in progettazione ed in esecuzione dei lavori, ove previsto, ai sensi del d.lgs. 494/1996;
- estremi della notifica ai sensi dell'art. 11 del d.lgs. 494/1996.

Una copia della concessione o autorizzazione edilizia e degli elaborati tecnici approvati, nonché del Piano di Sicurezza e Coordinamento (d.lgs. 494/1996) ove necessario, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

## **ARTICOLO 43 - CONDUZIONE DEL CANTIERE**

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, e simili) l'assuntore dei

lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie.

In particolare si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e per quanto attiene il presente regolamento devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di 2 m ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci che devono rimanere accese dal tramonto al sorgere del sole.

Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo in modo tale da non creare intralcio alla circolazione stradale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### **ARTICOLO 44 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO PUBBLICO**

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato deve presentare domanda al Sindaco su moduli forniti dal Comune ed ottenere la concessione relativa.

Nella domanda va precisata l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera allegando gli elaborati di progetto a ciò necessari o richiamando quelli presentati per il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.

Le modalità di occupazione e di esecuzione dei lavori previsti sono fissate nella concessione o autorizzazione edilizia; in ogni caso i lavori devono

essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Sindaco ha facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una cauzione.

#### **ARTICOLO 45 - VARIANTI**

Nel corso dei lavori possono essere effettuate varianti ai progetti autorizzati con concessione o autorizzazione, come stabilito dalla vigente legislazione regionale:

1. varianti che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, o cambiano la destinazione d'uso o la categoria edilizia, o alterano la sagoma o violano/modificano le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia originaria. Questo tipo di opere è soggetto a concessione edilizia da ottenere prima dell'esecuzione di lavori di variante.
2. varianti che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano/modificano le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia originaria. Questo tipo di opere è soggetto a Denuncia di Inizio Attività da presentare prima dell'esecuzione di lavori di variante.
3. varianti che oltre ai requisiti di cui al punto 2) non comportino anche aumento del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e alla sicurezza sismica, non comportano la modifica del numero dei piani né la modifica della tipologia dei solai di copertura, rispettino le originali caratteristiche costruttive, così come definito dalla vigente legislazione regionale. Questo tipo di opere è soggetto a Denuncia di Inizio Attività da presentare anche dopo l'esecuzione di lavori di variante, comunque prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

#### **ARTICOLO 46 - ULTIMAZIONE LAVORI**

L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal Concessionario e dal Direttore dei Lavori al Comune entro il termine di vigenza della

concessione o autorizzazione edilizia utilizzando i modelli predisposti dal Comune.

I documenti necessari per verificare la conformità delle opere realizzate al progetto e per richiedere la certificazione di abitabilità, o agibilità sono i seguenti:

- a) certificazione del direttore dei lavori di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, che attesta la salubrità degli ambienti;
- b) certificato di collaudo statico;
- c) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della l. 46/1990 rilasciata dall'impresa installatrice;
- d) documentazione comprovante l'avvenuta richiesta di iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;

Nei casi in cui sia necessario vanno allegati:

- certificato finale di prevenzione incendi; in caso di complessi edilizi costituiti da più padiglioni, il C.P.I. sarà sostituito dal verbale di sopralluogo di prevenzione incendi per quel padiglione sino al rilascio del C.P.I. per tutto il complesso edilizio;
- autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del d.p.r. 203/1988;
- dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, resa ai sensi della legislazione vigente in materia di superamento ed eliminazione barriere architettoniche;
- dichiarazione di conformità dell'Impresa costruttrice che l'isolamento acustico è stato realizzato nel rispetto della l. 447/1995 e del D.P.C.M. 05 dicembre 1997.
- dichiarazione di conformità ai sensi dell'art.9 della l. 46/1990 o autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
- collaudo dell'impianto elettrico per edifici residenziali superiori a 2000 mc ai sensi della vigente legislazione regionale.

#### **ARTICOLO 47 - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ – AGIBILITÀ'**

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Dirigente, deve di norma, rilasciare il certificato di abitabilità e/o agibilità a condizione che la stessa domanda sia corredata, in relazione all'intervento autorizzato, da tutti i documenti di cui all'articolo precedente.

L'ufficio comunale competente acquisita la dichiarazione di ultimazione lavori, completa della documentazione descritta all'articolo precedente, nei 30 giorni successivi può verificare la conformità delle opere al progetto approvato e la validità delle soluzioni tecniche realizzate per quanto attiene l'aspetto igienico-sanitario.

Il certificato di abitabilità e/o agibilità deve essere ritirato entro 60 giorni dalla notifica dell'avvenuto rilascio.

Il certificato di abitabilità-agibilità rilasciato dal Dirigente, o tacitamente assentito, vale per la destinazione d'uso richiesta e concessionata, certifica che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità.

In detta certificazione è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati all'autorizzazione o alla concessione edilizia e loro eventuali e successive varianti.

Nell'ipotesi di presentazione di domanda di abitabilità o agibilità corredata da tutta la documentazione necessaria ai termini di legge, l'immobile può essere utilizzato dalla data di richiesta del certificato di abitabilità o agibilità.

Nel caso in cui fosse stata presentata una documentazione incompleta nelle dichiarazioni o attestazioni, può essere richiesto per una sola volta l'integrazione della documentazione.

Ove non si provveda a visita ispettiva da parte dell'ufficio comunale competente l'abitabilità si intende assentita trascorsi 60 giorni dalla presentazione della richiesta (silenzio-assenso), completa delle attestazioni e certificazione, cui all'articolo precedente. L'abitabilità può comunque essere rilasciata entro i 60 senza visita ispettiva, quando tutta la documentazione necessaria è stata presentata.

Il certificato di agibilità per le strutture produttive risponde ai soli fini edilizi mentre l'esercizio della specifica attività, soggetto alla vigilanza sanitaria, potrà iniziare solo a seguito di apposita denuncia al Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.S. chiamato a verificare il rispetto della normativa particolare. Sono fatte salve le procedure di cui alla normativa regionale in materia di Sportello Unico.

Trasferimenti, nuovi insediamenti, ristrutturazioni produttive che avvengano anche senza opere devono essere comunque comunicate al Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.S. che potrà proporre ispezioni, accertamenti sulla permanenza delle condizioni igieniche sanitarie.

Qualora trattasi di attività di pubblico spettacolo e intrattenimento dovrà essere acquisito specifico certificato di agibilità ai sensi dell'art.80 del T.U.L.P.S..

## **ARTICOLO 48 - DICHIARAZIONE DI NON ABITABILITÀ E DI NON AGIBILITÀ**

Dopo l'emissione del certificato di abitabilità/agibilità o dopo l'assenso al provvedimento, le condizioni di non abitabilità e di non agibilità di un fabbricato sono dichiarate dal Dirigente che, acquisito il parere del Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.S. e a seguito di verifica tecnica da parte della struttura comunale competente, riscontra condizioni che, ove fossero state riconosciute in sede di rilascio del certificato di abitabilità e di agibilità, non avrebbero consentito di esprimere parere favorevole.

Per le abitazioni esistenti, considerando tali anche quelle che hanno acquisito l'abitabilità a seguito dell'intervenuto silenzio cui all'articolo precedente, deve ricorrere anche una sola delle seguenti situazioni:

a) rispetto alle condizioni igieniche e sanitarie:

- la mancanza d'acqua corrente
- la mancanza di servizi igienici interni all'abitazione
- mancanza di ogni sistema di riscaldamento

b) rispetto all'utilizzo dei locali:

- non ci sia un ricambio d'aria sufficiente per altezze medie dei locali abitabili inferiori a 2,5 m e/o 2,2 m per i casi previsti dalle normative vigenti o per una superficie inferiore a mq 25 per alloggio occupato da una persona e a 35 mq per due persone (superficie utile, al netto delle murature);

c) rispetto alla destinazione d'uso dei locali siano utilizzati impropriamente sottotetti, seminterrati, rustici, box ecc.

d) rispetto a situazioni di pericolo: quando l'edificio sia interessato alla presenza di gas, materiali pericolosi, nocivi e/o inquinanti, ecc.

Per le strutture produttive: la dichiarazione di inagibilità originaria o successiva può essere dichiarata quando non siano rispettate le specifiche norme di sicurezza richieste dalle attività particolari che vengono svolte nell'immobile e siano verificate situazioni analoghe a quelle descritte al precedente comma.

La dichiarazione di non abitabilità o di non agibilità, comporta per il Dirigente l'obbligo di ordinare lo sgombero dell'immobile delle persone e/o animali, impedire l'accesso, imporre a chi ha ingenerato il pericolo di porre rimedio.

#### **ARTICOLO 49 - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

Per i contenuti del presente articolo si rinvia alla vigente legislazione regionale.

#### **ARTICOLO 49 bis - VIGILANZA SUL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI ENERGETICI PREVISTI IN PROGETTO**

L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di effettuare, a campione, sopralluoghi in fase di costruzione o di chiedere rilevamenti finalizzati alla dimostrazione del raggiungimento degli obiettivi energetici previsti nella fase progettuale anche successivamente alla conclusione dei lavori.

Nel caso venga dimostrato il mancato raggiungimento degli obiettivi energetici prefigurati dal progetto, oltre alle irrogazioni delle sanzioni previste per legge, l'interessato decadrà dai benefici ottenuti in fase di rilascio del Permesso di Costruire.

#### **ARTICOLO 50 - TOLLERANZE**

Per i contenuti del presente articolo si rinvia alla vigente legislazione regionale.

#### **ARTICOLO 51 - DANNO O PERICOLO PUBBLICO**

Per ipotesi di danno o pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, quale Ufficiale di Governo, può ordinare l'esecuzione delle opere o degli interventi, che ove non fossero iniziati o portati a conclusione entro i termini indicati nel provvedimento sindacale autorizzano il Comune a intervenire in danno del privato.

L'ordinanza del Sindaco deve riguardare le opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo pubblico.

Per la stessa ipotesi è consentito al privato presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione dei lavori limitati alla sola demolizione di immobili prospettanti vie pubbliche e che sono giudicati di pericolo alla pubblica incolumità per i quali non sono proponibili soluzioni alternative.

Il Sindaco ha obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di giorni 7 (sette) dal ricevimento della domanda.

## **ARTICOLO 52 - POTERE DI DEROGA**

Per i contenuti del presente articolo si rinvia alla vigente legislazione regionale (art.41 della l.r. 52/1991) e all'art.55 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.

---

**TITOLO VI**

**DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA  
E SUL DECORO DELL'AMBIENTE URBANO**



### **ARTICOLO 53 - INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO**

Si definiscono "Interventi relativi all'arredo urbano" i seguenti interventi:

- cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
- vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
- lapidi e cippi commemorativi;
- cabine di pubblici servizi;
- manufatti esterni ad opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
- altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano;
- tende pensili o sulle fronti degli edifici visibili dalla pubblica via;
- manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
- arredi esterni visibili dalla pubblica via (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc.);
- manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
- sistemazione aree libere;
- installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili in area pubblica;
- pavimentazioni stradali, di sagrati, piazze, marciapiedi;
- manufatti per la pubblica illuminazione, ecc..

### **ARTICOLO 54 - TARGHE E INSEGNE**

Le pubbliche affissioni sono disciplinate dal vigente Piano generale degli Impianti pubblicitari, cui si rimanda.

### **ARTICOLO 55 - MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI**

Per la realizzazione di manufatti temporanei e stagionali qualora gli stessi siano destinati al soddisfacimento di esigenze di carattere improrogabile e transitorio, si fa riferimento all'art. 81 della l.r. 52/1991.

I manufatti temporanei destinati ad attività culturali, manifestazioni, mostre, fiere e similari, nonché le coperture di tavolini, bar, ristoranti e similari, posti su suolo pubblico, non sono soggetti ad autorizzazione edilizia ma alla sola autorizzazione di occupazione di suolo pubblico.

Alla scadenza del periodo previsto i manufatti dovranno essere completamente rimossi e l'area interessata dovrà essere ripristinata.

Qualora l'occupazione interessi aree pubbliche, queste dovranno essere restituite nelle condizioni originarie. Le occupazioni di spazi ed aree pubbliche con tavolini, sedie, pedane ed ombrelloni nel centro cittadino,

(così come individuato al penultimo comma del presente articolo), devono rispondere ai seguenti requisiti minimi ed imprescindibili:

- a) le occupazioni permanenti potranno avere una durata massima di tre anni;
- b) l'occupazione, salvo più ridotta misura che potrà essere stabilita, di volta in volta, su indicazione del Comando di polizia municipale, non potrà estendersi sulla sede stradale in misura superiore al 40% della larghezza della stessa e dovrà comunque garantire una corsia per il libero transito dei veicoli di almeno 3,50 m di larghezza per corso Garibaldi, per Corso Vittorio Emanuele e per gli altri spazi che ricadono in Z.T.L. e di almeno 4,0 m nelle restanti vie e piazze;
- c) sulle piazze, l'occupazione su un lato dovrà garantire, davanti agli esercizi che si trovino collocati ortogonalmente a quello del richiedente, uno spazio libero di almeno 3,50 m;
- d) nel caso di richieste di occupazione di suolo pubblico che interessino, in tutto o in parte, i lati opposti dello stesso tratto di carreggiata, la larghezza delle due occupazioni potrà essere ridotta, se del caso, in modo che lo spazio libero centrale risulti non inferiore ai metri quattro in caso di senso unico e ai metri sei in caso di doppio senso di marcia;
- e) nei sottoportici di Corso Vittorio Emanuele, data la ridotta larghezza, non è consentita l'occupazione con sedie e tavolini nel tratto compreso fra il Palazzo comunale e la scalinata della Bossina;
- f) gli ombrelloni (non fissi al suolo) dovranno aver altezza minima di 2,30 m e massima di 3,20 m, dovranno essere di tela grezza ed esclusivamente di colore bianco o beige; tali elementi di protezione sono gli unici consentiti nel Corso Vittorio Emanuele; la proiezione a terra dell'ombrellone non potrà superare l'area di occupazione concessa e non ostacolare la pubblica illuminazione, i segnali stradali, ecc.;
- g) nelle zone aperte al traffico veicolare, anche limitato (Z.T.L.) le aree occupate dovranno essere delimitate da partizioni esterne realizzate in materiale trasparente di altezza pari a 1 m, collocate in modo tale che l'accesso rimanga consentito solamente dal lato del marciapiede o del porticato;
- h) le strutture di cui alla lettera g) dovranno essere comprese all'interno dell'area concessa e non dovranno in nessun caso costituire pericolo o ostacolo visivo per gli automezzi in transito; la loro presenza (con le indicazioni di natura, forma e dimensioni) dovrà essere segnalata nella domanda di autorizzazione all'occupazione;
- i) in caso di occupazione temporanea, al termine di ogni giornata di occupazione, sedie, tavolini e ombrelloni dovranno essere sgomberati; il loro eventuale accatastamento su area pubblica sarà soggetto ad autorizzazione ed al pagamento della relativa tassa per l'area a tal fine occupata;

l) in caso di occupazione permanente, il concessionario dovrà adottare ogni opportuno accorgimento (sistemi di dissuasione, arredi accatastabili) affinché, dopo le ore 1.00 (termine massimo consentito dalle vigenti disposizioni regolamentari per l'esposizione di tavoli all'esterno dei pubblici esercizi) salvo diverse disposizioni contenute nell'atto autorizzativo, nonché nella giornata di riposo settimanale, tavolini e sedie non vengano utilizzati impropriamente;

m) tutte le occupazioni dovranno essere rese perfettamente visibili al traffico automobilistico in ogni momento della giornata, comprese le ore serali e notturne, con l'installazione, a cura del beneficiario, di pannelli segnaletici nella direzione del traffico, secondo le prescrizioni che saranno impartite, caso per caso, dalla polizia municipale;

n) le occupazioni con pedane non sono consentite in presenza di pozzetti dei sottoservizi di rete, a meno che esse non vengono realizzate in modo da consentire in ogni momento, anche senza la presenza o l'intervento del titolare dell'occupazione e senza alcun aggravio per il Comune, di effettuare le ispezioni o le riparazioni necessarie;

o) le occupazioni temporanee o permanenti con pedane o altri elementi di arredo fissi, effettuate all'interno del "Centro storico" o in altre zone soggette a tutela paesaggistica ai sensi della l.r. 52/1991 e del T.U. 42/2004, sono soggette, prima della concessione per l'occupazione di suolo pubblico, al nulla osta da parte del Settore Pianificazione - Edilizia e Attività Economiche e all'autorizzazione paesaggistica;

p) le occupazioni temporanee o permanenti con pedane o altri elementi di arredo fissi, effettuate all'interno del "Centro cittadino" ma non ricadenti nel "Centro storico" o in altre zone soggette a tutela paesaggistica ai sensi della l.r. 52/1991 e del T.U. 42/2004, sono soggette, prima della concessione per l'occupazione di suolo pubblico, al nulla osta da parte del Settore Pianificazione - Edilizia e Attività Economiche;

q) la dimensione dell'area esterna occupata con sedie e tavolini, laddove sia superiore a 40 mq, non dovrà superare tre volte la superficie utile interna dell'esercizio per la parte destinata al pubblico;

r) per tutte le occupazioni, temporanee o permanenti, con arredi fissi o meno, deve essere garantita l'accessibilità per la manutenzione dei sottoservizi pubblici, o in caso di realizzazione di altre opere pubbliche

L'occupazione sui marciapiedi con espositori, distributori, locandine, edicole, ecc., è consentita purché di ingombro limitato e tale da non intralciare il transito dei pedoni, e quindi con un minimo di 2,00 m di larghezza libera di marciapiede, e comunque esclusivamente nell'area antistante la porzione della facciata dell'esercizio (e aderenti alla facciata).

Ai fini della presente disposizione si assume quale:

"Centro cittadino" l'area compresa all'interno dell'anello circolatorio ("ring");

“Centro storico” l’area, individuata con d.m. 14 aprile 1989, compresa, orientativamente, fra la Roggia Codafora, Piazzetta Cavour, Vicolo delle Acque, Piazzetta Pescheria, Via dei Molini, Piazza Motta, Via Riviera del Pordenone.

## **ARTICOLO 56 - ANTENNE RICEVENTI RADIOTELEVISIVE**

Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione che interessano interi edifici, composti di almeno quattro alloggi, deve essere prevista la centralizzazione dell’impianto radiotelevisivo ricevente (antenne, parabole). La collocazione dell’impianto centralizzato deve essere evidenziata negli elaborati grafici trasmessi al Comune.

L’installazione di parabole su edifici esistenti è soggetta a nulla-osta dell’autorità competente qualora avvenga su immobili e vincolati ai sensi del D.L.vo n°42/2004. E’ vietata l’installazione di parabole sui fronti degli edifici che prospettano direttamente su strade o spazi pubblici. Sugli altri fronti si devono possibilmente sfruttare elementi strutturali già presenti nella facciata (terrazzini, nicchie, ecc.) che consentano di ridurre l’impatto visivo.

## **ARTICOLO 57 - APPARECCHI DI CLIMATIZZAZIONE**

L’installazione di apparecchi di climatizzazione (caldaie, motocondensanti e simili), posti all’esterno di edifici ricadenti in zona omogenea A o vincolati ai sensi del Titolo I° del D.L.vo n°42/2004, non deve avvenire, di norma, sui fronti principali dell’edificio e possibilmente sfruttare elementi strutturali già presenti nella facciata (terrazzini, nicchie, ecc.) che consentano di ridurre l’impatto visivo.

La collocazione degli apparecchi di climatizzazione, compressori di sistemi di refrigerazione e altre attrezzature che possono essere fonte di rumore, deve essere la migliore possibile in termini di distanze dalle situazioni residenziali adiacenti, che possono essere disturbate da tali fonti di emissione sonora.

## **ARTICOLO 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.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno avente il lato minore non inferiore a 3 m Le camere da letto debbono avere il lato minore non inferiore a 2 m se singole e 2,5 m se doppie.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, vasca o doccia).

Restano fermi i requisiti igienico-sanitari previsti dalla vigente legislazione riguardanti le altezze minime dei vani e le compensazioni delle altezze, le superfici minime dei vani, l'isolamento degli stessi, le superfici finestrate.

#### **ARTICOLO 59 – ISOLAMENTO DAL GAS RADON**

I nuovi edifici, la ristrutturazione o ampliamento di quelli esistenti, dovranno essere realizzati nel rispetto di criteri costruttivi atti ad impedire le infiltrazioni negli edifici di gas Radon presente nel sottosuolo.

#### **ARTICOLO 60 – STRADE, PASSI CARRAI E AUTORIMESSE**

E' vietata, di norma, la realizzazione di nuove strade, da aprire al pubblico transito, che non siano previste dal P.R.G.C. o da piani urbanistici attuativi, fatte salve situazioni di accertata inattuabilità delle previsioni edificatorie degli strumenti urbanistici.

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

I cancelli in corrispondenza dei passi carrabili devono essere arretrati rispetto alla carreggiata stradale e/o marciapiede di uno spazio sufficiente a permettere la sosta di un autoveicolo, salvo deroghe stabilite dal Codice della Strada. Nell'impossibilità fisica dell'arretramento potrà essere concessa l'installazione di cancelli ad apertura automatica previo parere favorevole della Polizia Municipale.

Le uscite da autorimesse interrato o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. La pendenza deve essere inferiore al 15% nei tratti di rampa non rettilinei. Tutte le rampe debbono terminare almeno 4 m prima del punto di immissione sulla pubblica viabilità o sui percorsi pedonali di uso pubblico (e comunque entro la proprietà privata), per consentire la sosta dei veicoli prima dell'immissione.

Le rampe, per l'accesso ad autorimesse di capienza superiore ai nove posti macchina, debbono avere la larghezza minima di 4,5 m e le curve debbono avere raggio di curvatura di almeno 6 m. Larghezze inferiori, con un minimo di 3,5 m, possono essere realizzate in caso di doppia rampa a senso unico (una per l'entrata, l'altra per l'uscita dall'autorimessa).

I nuovi insediamenti produttivi (non residenziali) collegati alla pubblica via, devono disporre di un accesso adeguato al transito in doppio senso di due autoveicoli di larghezza minima di 5,60 m

Gli stalli per le auto nelle autorimesse e nei parcheggi in genere, devono avere preferibilmente larghezza e lunghezza inferiori rispettivamente a 2,5 e 5 m, e comunque non inferiori a quelle stabilite dal punto 3.4.7 del Decreto 05.11.2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”.

## **ARTICOLO 61 – PORTICATI DI USO PUBBLICO**

I porticati devono avere una larghezza minima utile di 2,0 m ed essere dotati di impianto di illuminazione da collegare con la rete pubblica. La pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale antisdrucchiolo da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale può imporre una maggiore larghezza qualora, in relazione all'uso, lo richiedano le particolari caratteristiche funzionali delle strade e le condizioni ambientali.

Eventuali grigliati per “bocche di lupo” dovranno essere realizzate in modo tale da non creare ostacolo/inciampo alle ruote di carrozzine per bambini e/o disabili.

## **ARTICOLO 62 – ELEMENTI EDILIZI AGGETTANTI SU SUOLO PUBBLICO**

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

Gli elementi che superano i 15 cm fino ad un massimo di 2 m, debbono essere realizzati ad un'altezza minima di 3 m. Inoltre gli oggetti potranno avere una sporgenza massima contenuta entro i 50 cm dal bordo esterno del marciapiede (salvo una diversa altezza da valutarsi su interventi da eseguire sul patrimonio edilizio esistente). Le tende, capottine, ecc. possono essere realizzate ad un'altezza minima di 2,1 m

In assenza di marciapiede o banchina stradale sono vietati gli elementi edilizi aggettati superiori ai 15 cm.

### **ARTICOLO 63 - RECINZIONI, MURI DI CONTENIMENTO, CASSONETTI STRADALI PER RSU**

Le recinzioni possono essere realizzate in qualsiasi zona del territorio comunale salvo esplicita contraria disposizione contenuta nelle N.T.A. del P.R.G.C..

I muri di cinta non debbono superare l'altezza massima fissata dalle N.T.A. nelle singole zone del P.R.G.C. e vanno collocati in corrispondenza del limite di proprietà.

Deve comunque essere osservato un arretramento corrispondente alla previsione di allargamento della sede stradale definita dalla cartografia di P.R.G.C..

Nel caso in cui esista un allineamento in atto di recinzioni esistenti, le nuove recinzioni vanno realizzate in corrispondenza di tale allineamento.

Nel caso in cui l'altezza del muro di cinta non sia stata normata nelle singole zone omogenee, essa non potrà essere maggiore di 1,5 mt.; oltre tale altezza sono ammessi solamente elementi che permettano il passaggio di aria e luce (rete, frangisole ed elementi simili).

Per quanto riguarda i terreni confinanti posti a diversa quota, le recinzioni potranno essere realizzate in muratura o altro materiale da costruzione fino ad un'altezza massima di 1,5 mt. rispetto alla quota del terreno più basso.

Quando vengono realizzate recinzioni di lotti collocati negli incroci o immissioni stradali, le stesse dovranno avere, per una lunghezza minima di 15 mt., un'altezza massima di 0,8 mt. realizzate con materiale pieno (che non permette la visuale) al fine di consentire una buona visibilità negli incroci/intersezioni (fatto salvo il parere del Comando Polizia Municipale).

Comunque, in corrispondenza delle intersezioni, le recinzioni vanno raccordate con un raggio minimo di 3/3,5 mt.

E' vietato l'utilizzo di prodotti quali siepi o piante ornamentali realizzate in materiale sintetico ad imitazione di piante naturali.

Nel caso di dislivelli tra terreni maggiori di 1,5 mt., le recinzioni potranno avere una parte costruita in materiale non trasparente avente altezza massima di 0,5 mt. rispetto alla quota del terreno più alto; per la restante parte dovranno essere utilizzati materiali leggeri e trasparenti che permettano il passaggio dell'aria e della luce.

I muri di contenimento delle scarpate e/o terrapieni non possono superare l'altezza di 3 mt.

In tutti i casi in cui vengano realizzate nuove costruzioni o ristrutturazioni con più di quattro unità immobiliari, nella progettazione della recinzione dovrà essere previsto lo spazio per la collocazione dei cassonetti stradali per RSU

da concordare preventivamente con l'Amministrazione comunale, salvaguardando comunque la percorribilità dei marciapiedi.

Negli altri casi (meno di quattro unità immobiliari) viene valutata dagli Uffici la singola situazione esistente, con riserva di realizzazione dello spazio di cui sopra.

Qualora i pubblici esercizi o altre attività produttive prevedano la collocazione e l'utilizzo di contenitori per i rifiuti della raccolta differenziata diversi da quelli del gestore del servizio pubblico, in area privata accessibile al pubblico (corti interne, cortili) o in area pubblica, gli stessi devono essere decorosi per il contesto dell'ambiente urbano.

Devono essere inoltre collocati in maniera tale da non intralciare il passaggio e/o la visibilità di terzi ed essere utilizzati senza recare disturbo o danno ai vicini.

## **ARTICOLO 64 – DECORO E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI**

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

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

## **ARTICOLO 65 - PRESCRIZIONI DI EDILIZIA SOSTENIBILE**

1. Per gli edifici nuovi, per quelli soggetti a ristrutturazione e per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume maggiore o uguale al 20% dell'intero edificio esistente (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla L. 10/91, dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.) è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori prescritti dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i..

L'isolamento termico degli edifici deve rispettare i requisiti minimi indicati dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i..

Le trasmittanze termiche dei componenti dell'edificio, secondo l'Allegato C del citato D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., riferite alla provincia di Pordenone, sono le seguenti:

		Fino al 31 dicembre 2009	Dal 1 gennaio 2010
Tab. 2.1	Strutture opache verticali	0,37 W/m <sup>2</sup> K	0,34 W/m <sup>2</sup> K
Tab. 3.1	Coperture	0,32 W/m <sup>2</sup> K	0,30 W/m <sup>2</sup> K
Tab. 3.2	Pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno	0,38 W/m <sup>2</sup> K	0,33 W/m <sup>2</sup> K
Tab. 4.a	Chiusure trasparenti comprensive degli infissi	2,4 W/m <sup>2</sup> K	2,2 W/m <sup>2</sup> K
Tab. 4.b	Vetri	1,9 W/m <sup>2</sup> K	1,7 W/m <sup>2</sup> K

2. Il valore della trasmittanza U delle strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti, fatto salvo il rispetto del D.P.C.M. del 05/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", deve essere inferiore o uguale a 0,8 W/m<sup>2</sup> K nel caso di pareti divisorie verticali e orizzontali. Lo stesso limite deve essere rispettato per tutte le pareti opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente non dotato di impianti di riscaldamento. (All. I - D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.).
  
3. A decorrere dal 1° gennaio 2010, fatte salve successive contrastanti disposizioni di legge, ai fini del rilascio del permesso di costruire, dovrà essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione:
  - a destinazione residenziale, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, di potenza non inferiore 1 Kw. per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento;
  - a destinazione industriale di estensione di superficie non inferiore a 100 m<sup>2</sup>, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di potenza non inferiore a 5 Kw.;
  - a destinazione commerciale, direzionale, scolastica, ricreativa (teatri, biblioteche, ecc.), sportiva ed adibiti a servizi per l'assistenza e la sanità, di estensione di superficie non inferiore a 200 metri quadrati, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di potenza non inferiore a 5 Kw..

In particolare, per i fabbricati commerciali, industriali e direzionali di nuova costruzione o ristrutturazione, aventi superficie utile superiore a 2.500 m<sup>2</sup>., si stabilisce di aumentare la potenza degli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in misura di 1 Kw. ogni 500 m<sup>2</sup>. di superficie utile eccedente i 2.500 m<sup>2</sup>. sopra riportati.

Si auspica la possibilità di mettere a disposizione di terzi interessati la copertura degli edifici commerciali, industriali e direzionali, al fine di produrre energia da fonti rinnovabili.

Per le altre destinazioni è comunque resa obbligatoria la predisposizione per l'installazione, anche in fasi successive, di un impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una potenza dell'impianto non inferiore a 1 Kw. per unità immobiliare con superficie inferiore a 100 metri quadrati, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento, e una potenza dell'impianto minima di 5 Kw. per unità immobiliare, con superficie superiore a 100 metri quadrati, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.

Per superficie si intende la superficie netta calpestabile.

4. I collettori solari possono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, sulle aree scoperte di pertinenza degli edifici, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli paesaggistici o monumentali.

Vanno in ogni caso seguite le indicazioni per l'installazione di seguito riportate:

- a. gli impianti devono essere in andamento alla copertura inclinata o meglio strutturati in essa; i serbatoi di accumulo, se non accorpati al collettore, devono essere coibentati e posizionati all'interno degli edifici;
  - b. nel caso di coperture piane o aree scoperte, i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale e dovranno essere preferibilmente integrati all'apparato architettonico esistente o, di norma, non essere visibili dalla pubblica via, evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.
5. L'impianto idrico-sanitario dovrà avere i seguenti dispositivi di risparmio d'acqua:
    - economizzatori di flusso in tutti i rubinetti dell'unità immobiliare consistenti in miscelatori monocomando a cartuccia con

economizzatore del flusso incorporato e/o unità di controllo energia che riducano il flusso idrico al minuto;

- cassette wc provviste di sistema di risparmio nell'erogazione di acqua potabile, munite di doppio tasto (flusso abbondante e flusso ridotto);

Per quanto attiene l'obbligatorietà di prevedere, ai fini del rilascio del permesso di costruire per nuove costruzioni e per gli interventi previsti dall'art. 3 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., le caratteristiche dell'immobile finalizzate al risparmio idrico ed al reimpiego delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture degli edifici, al fine del riutilizzo per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi e per l'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici, si rinvia alla normativa nazionale al momento vigente.

Al fine di evitare l'utilizzo di acque con eccessivo carico inquinante, i sistemi predisposti per il reimpiego delle acque meteoriche dovranno, in ogni caso, escludere quelle di prima pioggia.

E' inoltre consigliata l'applicazione d'idoneo isolamento delle tubazioni degli impianti tramite materiali con caratteristiche ecosostenibili e biocompatibili, certificate ai sensi della vigente normativa, nonché l'adozione di dispositivi di decalcarizzazione o purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi energetici ed idrici.

6. Qualora gli interventi di cui ai punti 3 – 4 riguardino edifici o zone sottoposte a particolare tutela (Vincolo Monumentale, Tutela Paesaggistica, ecc.) si procederà come previsto dalle rispettive discipline di vincolo con i relativi pareri ed autorizzazioni preventivi e con particolare verifica della compatibilità morfologica e conseguente possibilità di deroga rispetto agli obblighi di installazione di cui al presente articolo.



---

## TITOLO VII

### LA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA



## **ARTICOLO 66 - COMPOSIZIONE E FORMAZIONE**

La Commissione Edilizia Integrata (CEI) è l'organo di consulenza ambientale e paesaggistica dell'Amministrazione comunale. Essa è formata da 6 (sei) componenti.

I componenti della CEI sono nominati dal Sindaco. Almeno tre sono scelti tra gli iscritti ad organismi professionali (anche della progettazione), nello specifico ci si riferisce agli ingegneri, architetti, geometri, periti, geologi, agronomi e forestali. Ai componenti di cui sopra sono affiancati in veste di esperti in materia di tutela ambientale e paesaggistica, 3 (tre) componenti.

Almeno un componente la CEI viene scelto tra terne di candidati proposti dalle associazioni ambientaliste riconosciute ed operanti nel territorio regionale come previsto dalla vigente legislazione regionale in materia.

Gli altri componenti esperti in materia di tutela ambientale e paesaggistica vengono nominati dal Sindaco.

Il presidente della Commissione è nominato dalla commissione stessa, tra i suoi componenti. Egli può farsi sostituire da un vice presidente, sempre eletto dalla commissione. Le funzioni di segretario della CEI sono svolte da uno dei componenti all'uopo nominato dalla commissione, nella singola seduta.

## **ARTICOLO 67 - INCOMPATIBILITÀ, ASTENSIONE, DECADENZA, REVOCA**

Sono incompatibili con l'appartenenza alla Commissione:

- i componenti della Giunta e del Consiglio Comunale, i dipendenti del Comune, nonché i dipendenti di enti, aziende o società ad esso collegati.

I componenti della CEI non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o alla cui esecuzione siano in qualsiasi modo interessati, a pena l'invalidità dei pareri espressi.

Dette circostanze devono espressamente essere evidenziate nei verbali di seduta.

I componenti della CEI decadono automaticamente qualora insorga un caso di incompatibilità successivo alla nomina o se risultino assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione.

I componenti la CEI possono rinunciare all'incarico con atto scritto, che deve essere consegnato al Presidente. Delle dimissioni la Commissione prende atto e immediatamente incaricherà l'Ufficio Comunale preposto ad iniziare la procedura della sostituzione.

Qualsiasi componente della CEI può essere revocato dal Sindaco con provvedimento motivato, qualora non rispetti gli obblighi di astensione o per altri gravi motivi inerenti allo svolgimento delle sue funzioni (la revoca è disposta previo parere della Commissione).

#### **ARTICOLO 68 - DURATA IN CARICA E RIELEGGIBILITÀ DEI COMPONENTI**

La Commissione dura in carica per lo stesso periodo di durata in carica del Consiglio Comunale, ma continua in ogni caso la sua operatività fino alla nomina di una nuova Commissione.

I componenti della CEI non sono rieleggibili per più di due mandati consecutivi.

In nessun caso possono essere rieletti o nuovamente nominati i membri decaduti per assenza o revocati ai sensi del presente Regolamento.

Il componente della CEI che per qualsiasi ragione cessa dall'incarico prima del periodo stabilito è sostituito con la stessa procedura prevista e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.

La Commissione vigente al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento decade automaticamente, e resta in carica fino alla nomina della nuova Commissione da parte del Sindaco.

#### **ARTICOLO 69 - FUNZIONAMENTO**

Le riunioni della Commissione sono convocate dal Presidente su richiesta del responsabile del procedimento dei relativi provvedimenti autorizzativi edilizi.

La riunione ordinaria è convocata (a mezzo posta ordinaria, elettronica, fax ecc.) con almeno 3 giorni di preavviso, la riunione urgente, almeno 24 ore prima della seduta.

Gli ordini del giorno delle riunioni della Commissione sono predisposti dal Settore Comunale competente.

La CEI può deliberare se risulta presente la maggioranza (quattro) dei suoi componenti. I pareri sono espressi col voto della maggioranza relativa (metà più uno) dei presenti. Nel voto non è ammessa l'astensione. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente o, in sua assenza, del Vicepresidente.

Per la validità delle sedute della Commissione deve presenziare alla riunione almeno uno dei componenti esperti in materia di tutela ambientale

e paesaggistica. Qualora i componenti esperti non intervengano, nella totalità, ad una seduta, le determinazioni possono essere comunque validamente assunte nella seduta successiva.

Se per più di tre volte consecutive le riunioni della Commissione non raggiungono il numero legale, la stessa può essere sciolta d'ufficio dal Sindaco. Per la ricostituzione dell'organo si applicano le norme dei precedenti articoli.

I verbali delle adunanze devono riportare il parere espresso dalla CEI, le relative motivazioni, le eventuali dichiarazioni dei singoli commissari che lo richiedono, il numero dei membri presenti, la votazione del parere. I verbali sono firmati dal Presidente e dagli altri partecipanti la seduta.

Le sedute della Commissione sono riservate. Possono assistere alle riunioni il Sindaco, l'Assessore all'Urbanistica, l'Assessore ai Lavori Pubblici e i Dirigenti dei Settori interessati.

I responsabili dei procedimenti e/o delle istruttorie intervengono alle riunioni della Commissione per illustrare i singoli progetti.

## **ARTICOLO 70 - COMPETENZE E OGGETTI SOTTOPOSTI AL PARERE**

La Commissione è l'organo collegiale di consulenza ambientale e paesaggistica dell'Amministrazione Comunale, cui è affidata la valutazione delle proposte progettuali in materia.

La CEI esprime parere obbligatorio ma non vincolante su tutti gli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica di competenza comunale, ai sensi della vigente legislazione regionale.

La conformità urbanistico/edilizia non è oggetto di valutazione della Commissione.

La CEI 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.

La Commissione esprime esclusivamente pareri, sempre motivati, definitivi, positivi o negativi. Può motivatamente sospendere l'esame di un progetto solo per chiedere integrazioni, sentire i progettisti, o per compiere sopralluogo sull'area interessata dal progetto stesso.

La Commissione, nell'espressione del parere positivo può formulare prescrizioni esclusivamente riferite a elementi di dettaglio al fine di migliorare l'inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico-ambientale.



---

## TITOLO VIII

### DEFINIZIONI



## **ARTICOLO 71 - DEFINIZIONI**

### **AGGETTO**

Si definisce aggetto qualsiasi sporgenza orizzontale (balcone, pensilina, mensola, torretta, ecc.) o elemento sporgente (cornicione, doccione, gronda, ecc.) imperniata su un fulcro dietro il quale è ancorata; essendo privo di sostegni esterni appare autoportante.

Se prolunga una trave oltre uno dei sostegni è meglio definita sbalzo.

### **ALLINEAMENTO**

L'allineamento è determinato dalla posizione degli edifici sorgenti su più lotti contigui e, in alternativa o quando non ci sono edifici esistenti, l'allineamento è determinato dalla distanza minima dalla sede stradale (fig.1).

Nel caso di edifici preesistenti, sorgenti su più lotti, che non rispettino la distanza minima dalla strada l'allineamento in atto è determinato:

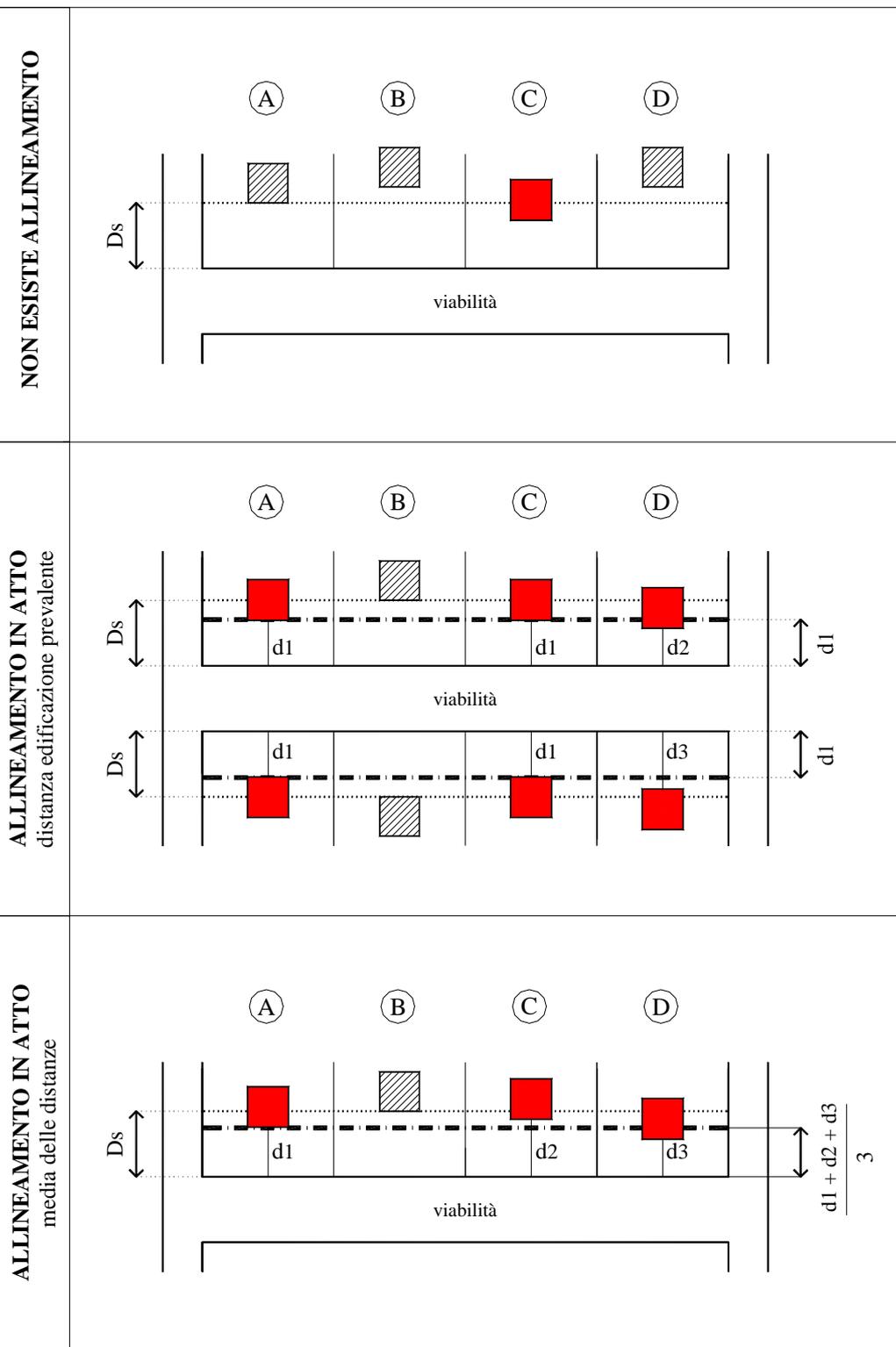
- dalla distanza dalla strada, riferita alla edificazione prevalente sul tratto stradale compreso di norma tra due incroci successivi, qualora vi siano due o più edifici posti in allineamento;
- dalla media delle distanze dalla strada, riferite alla edificazione esistente sul tratto stradale compreso di norma tra due incroci successivi, qualora non vi siano edifici posti in allineamento.

### **APPARTAMENTO O ALLOGGIO**

Si definisce alloggio l'insieme di ambienti fra loro relazionati, tale da consentire una certa indipendenza. L'appartamento indica l'alloggio indipendente entro edificio a più piani.

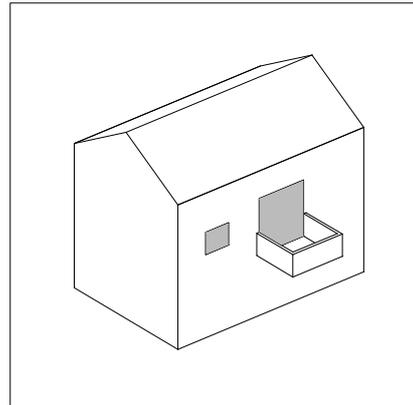
fig.1 ALLINEAMENTO IN ATTO

- edifici a distanza regolamentare
- edifici a distanza non regolamentare
- distanza dalla strada (Ds)
- allineamento in atto



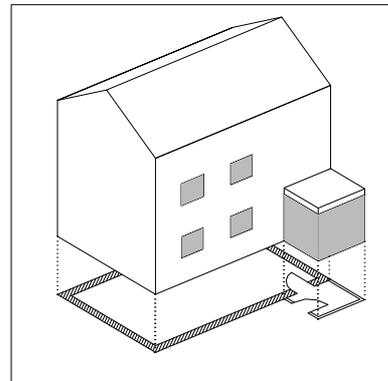
## BALCONE

Si definisce balcone una struttura architettonica sporgente a sbalzo da una facciata e circondata da un parapetto, alla quale si accede attraverso una o più porte finestre.



## BALLATOIO

Si definisce ballatoio un balcone che gira intorno a un edificio o a parte di esso, con funzioni anche distributive e parapetto di protezione.



## BUSSOLA

Si definisce bussola il vano a protezione di ingressi posti al piano terra, di dimensioni nette non superiori a otto mq, con le pareti esterne in materiale trasparente (vetro e simili).

## CONFINE STRADALE

Limite della proprietà stradale come risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato della strada; in mancanza di atti riguardanti la delimitazione della proprietà stradale, il confine è costituito dal limite della sede stradale esistente, dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

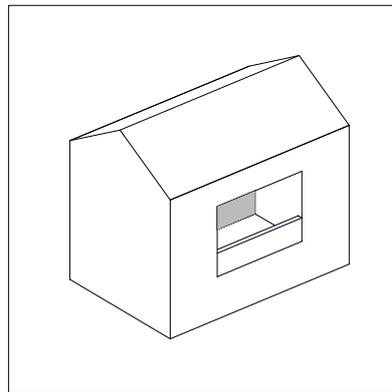
## **INVILUPPO EDILIZIO LIMITE**

Si definisce inviluppo edilizio limite il perimetro della figura piana risultante dal congiungimento dei segmenti che individuano le distanze minime da rispettare dai confini, dalle strade e dagli edifici presenti nelle aree contermini.

## **LOGGIA**

Si definisce loggia un portico aperto sui lati, coperto di solito a volta, all'interno o dinanzi ad un edificio. Può anche costituire un organismo indipendente.

E' altresì definibile loggia il terrazzo coperto, rientrante nella sagoma dell'edificio.



## **LOCALI ABITABILI**

Si definiscono locali abitabili gli spazi ove si svolgono, con presenza continuativa di persone, le attività qualificanti la destinazione d'uso attribuita all'immobile. A titolo esemplificativo si indicano i locali di soggiorno, pranzo e di riposo; le stanze di lavoro e di attesa per studi professionali; gli ambulatori, ecc.

## **LOCALI AGIBILI**

Si definiscono locali agibili i locali ad uso speciale che richiedono la verifica di standards prestazionali diversi da quelli abitabili secondo normative specifiche, quali negozi, laboratori, industrie ecc.

## **ORGANISMO EDILIZIO**

Si intende per organismo edilizio l'insieme delle unità immobiliari, prevalentemente ad uso residenziale, progettate unitariamente con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale dotate di infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.

Gli organismi edilizi sono costituiti da:

- unità immobiliari ad uso residenziale (alloggi);
- spazi chiusi non residenziali;
- spazi chiusi ad uso comune;
- spazi aperti ad uso comune;
- spazi chiusi di circolazione e collegamento;
- spazi aperti di circolazione e collegamento;
- spazi di servizio.

## **PERTINENZE**

Si definiscono pertinenze degli edifici gli spazi e i manufatti destinati in modo durevole a servizio o ornamento di edifici esistenti, anche se non funzionalmente contigui, quali:

- autorimesse
  - spazi di parcheggio
  - chioschi
  - gazebo
  - ricovero attrezzi da giardino, legnaie, depositi e simili
  - cabine
  - opere artistiche o ornamentali
  - pergole, pergolati, gazebo
  - tettoie
  - serre
  - centrali termiche e locali per impianti tecnologici esterni all'edificio
  - recinzioni
- e opere similari a quelle in precedenza descritte.

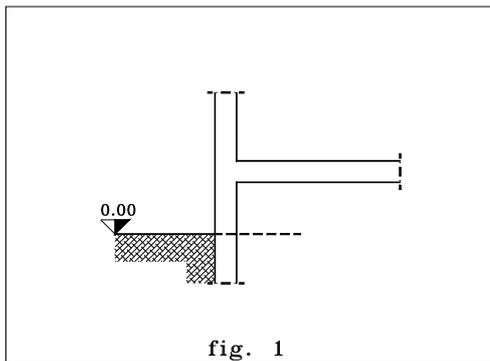
### PIANO FUORI TERRA O PIANO TERRA

Per piano fuori terra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante (piano di campagna o terreno sistemato).

Sono considerati piani fuori terra le porzioni di un piano il cui pavimento si trovi nelle condizioni di cui sopra.

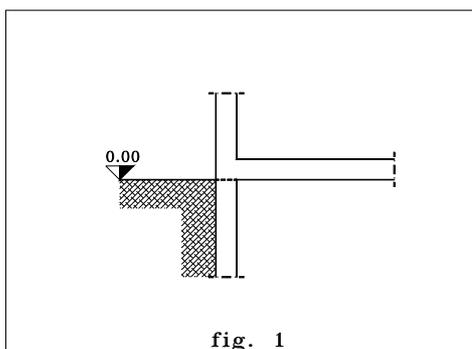
### PIANO SEMINTERRATO

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio nel quale l'intradosso del soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota superiore rispetto a quella del terreno circostante, e il piano di calpestio a una quota inferiore a quella terreno naturale(fig. 1).



### PIANO INTERRATO

Si definisce piano interrato il piano di un edificio nel quale l'intradosso del soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante (fig. 1).



## PORTICO

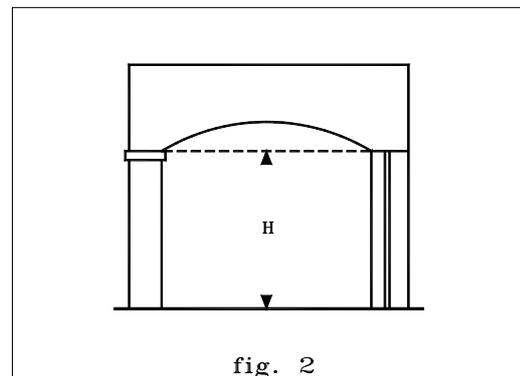
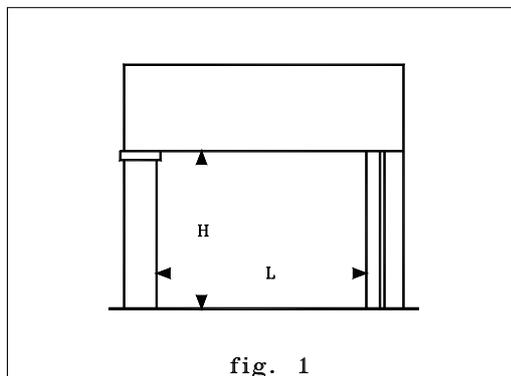
Si definisce portico l'ambiente al piano terra con almeno un lato aperto sostenuto da pilastri o colonne. Sui sostegni poggiano trabeazioni o arcate; la copertura può essere a falda, piana o a volta. Il portico può trovarsi sulla facciata di un edificio e può costituire un avancorpo; può fungere da disimpegno o ornamento; può cingere un cortile o una piazza. Il portico può essere di varie forme e utilizzazioni.

## PORTICATO

Si definisce porticato, il portico che si estende in lunghezza lungo una strada.

La larghezza dei porticati viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo (fig. 1).

Nel caso di copertura a volta l'altezza sarà verificata sulla corda (fig. 2).

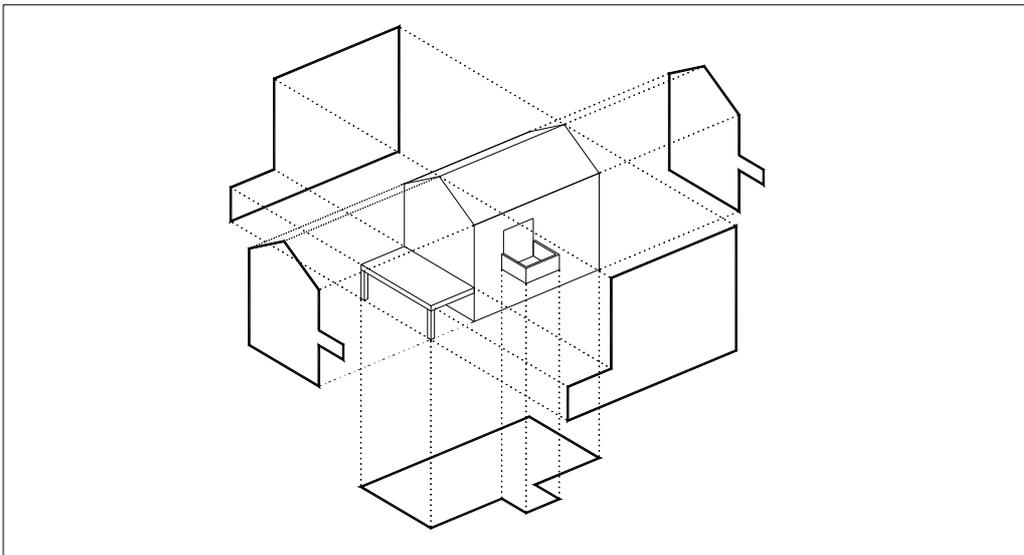


## QUOTA DEL TERRENO

Per quota del terreno si intende la quota del terreno naturale o sistemato.

## **SAGOMA**

Si definisce sagoma la figura piana risultante dal contorno esterno dell'edificio, proiettato sul piano orizzontale e sui piani verticali, compresi i bow-windows, con esclusione delle sporgenze che non concorrono alla definizione di superficie coperta.



## **SERRA**

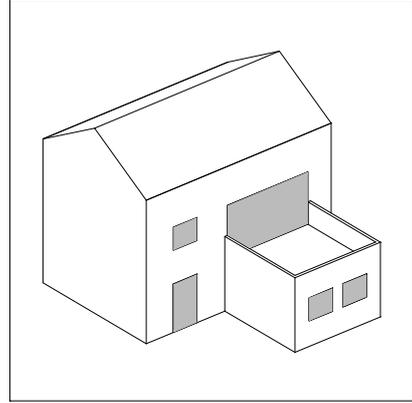
Si definisce serra la costruzione, di solito con pareti e soffitto di vetro, adibita alla coltivazione di fiori o piante in condizioni climatiche particolari.

## **SUPERFETAZIONI**

Si definiscono superfetazioni le costruzioni a carattere precario o consolidate, aggiunte o indipendenti rispetto all'edificio principale, che non risultano integrate compiutamente con l'edificio e il contesto.

## TERRAZZA O LASTRICO SOLARE

Si definisce terrazza, in senso proprio, una copertura piana, di solito praticabile, dotata di parapetto, con inclinazione idonea allo smaltimento della pioggia. L'orditura si identifica in genere con quella del solaio sottostante; su di essa sono posati strati di isolante, impermeabilizzazioni e pavimentazioni. Può essere coperta e chiusa su due lati. Se viene chiusa su tre lati o tutti, diventa vano e viene computata quale superficie lorda.



Si definisce inoltre terrazza:

- un pavimento esterno impermeabile
- qualsiasi superficie piana o artificialmente spianata dinanzi o intorno ad un edificio (parterre, criptoportico) o in un parco (belvedere, rotonda, ecc.).

## TERRAZZO O TERRAZZINO

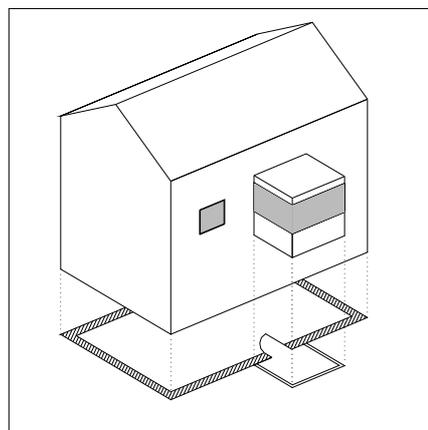
Si definisce terrazzo o terrazzino un ripiano in aggetto, sinonimo di balcone, terrazzino.

## TETTOIA

Si definisce tettoia la copertura a forma di tetto che copre uno spazio aperto; è anche la una gronda molto sporgente.

## **VERANDA**

Si definisce veranda il balcone o ballatoio o terrazzo coperti aperti o chiusi da vetrate.



## **VETRATA**

Si definisce vetrata il pannello a chiusura di finestre o spazi.

## **VOLUME ARCHITETTONICO**

Si definisce volume architettonico, la massa di un edificio, con riferimento alla composizione artistica.

## **VOLUME TECNICO**

Il volume tecnico è la somma dei volumi atti a contenere macchinari e impianti tecnologici strettamente funzionali all'uso dell'edificio.

---

## APPROVAZIONE

Il presente Regolamento Edilizio è stata approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 60 del 28.06.2004.

L'approvazione regionale è avvenuta tramite Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 021/Pres.. del 01.02.2005 pubblicato sul B.U.R. n. 7 del 16.02.2005.

Data di entrata in vigore: 04.03.2005.