



Comune di San Pier d'Isonzo (GO)
Settore Gestione del Patrimonio Immobiliare e Territorio

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE



SOMMARIO

<i>TITOLO I COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE</i>	5
ART. 1. - Composizione Ordinaria	5
ART. 2. Commissione locale per il paesaggio Commissione edilizia Integrata -	6
ART. 3. - Astensione, Decadenza, Revoca	6
ART. 4. - Durata in carica della Commissione Edilizia	7
ART. 5. - Formazione della Commissione Edilizia	8
ART. 6. - Funzionamento della Commissione Edilizia	8
ART. 7. - Oggetti sottoposti al parere della Commissione Edilizia	9
ART. 8. - Procedimento	11
ART. 9. - Criteri da adottarsi per l'esame delle pratiche edilizie	11
ART. 10. - Attribuzione del Responsabile del Settore	12
<i>TITOLO II</i>	13
<i>NORME DI PROCEDURA PER L'OTTENIMENTO DEI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI</i>	13
ART. 11. - Permesso di Costruire	13
Documenti allegati alla domanda in triplice copia	13
ART. 12. - Autorizzazione Paesaggistica	17
ART. 13. - Autorizzazione Amministrativa	17
ART. 14. - Denuncia inizio attività	18
ART. 15. - Procedimento di rilascio della variante in corso d'opera	18
ART. 16. - Procedimento per la richiesta di pareri	19
ART. 17. - Interventi non soggetti a controllo tecnico edilizio - attività di edilizia libera	20 20
ART. 18. - Piani urbanistici di dettaglio di iniziativa privata (PAC)	22
ART. 19. - Interventi su aree o immobili vincolati	25
ART. 20. - Certificato urbanistico e valutazione preventiva	25
ART. 21. - Relazione geologica e geotecnica	25
ART. 22. - Strutture temporanee	26
ART. 23. - Archivio tecnico informatizzato	27



TITOLO III	27
<i>NORME PROCEDURALI PER L'ATTUAZIONE DEI PROGETTI AUTORIZZATI</i>	27
ART. 24. - Comunicazione inizio lavori - ultimazione lavori	27
ART. 25. - Impianti nuovi, rifacimento e manutenzione	28
ART. 26. - Agibilità	28
ART. 27. - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.	30
ART. 28. - Disposizioni inerenti il cantiere.	30
ART. 29. - Disciplina delle sanzioni urbanistiche	31
ART. 30. - Rinvenimenti archeologici	31
ART. 31. - Numerazione civica	31
ART. 32. - Esecuzione, manutenzione impianti a rete	32
TITOLO IV	32
<i>REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE</i>	32
ART. 33. - Requisiti tecnici delle opere edilizie	32
ART. 34. - Corretto utilizzo delle risorse	50
ART. 35. - Certificazione energetica degli edifici	51
ART. 36. - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	51
ART. 37. - Passi carrai	52
ART. 38. - Pluviali	52
ART. 39. - Antenne radio televisive	53
ART. 40. - Verande	53
ART. 41. - Rampe scale	54
ART. 42. - Spazi a servizio degli edifici	54
ART. 43. - Abbaini	55
ART. 44. - Impianti termici - tubi e canne fumarie.	55
ART. 45. dehors	56
ART. 46. - Modalità di esecuzione degli interventi.	65
ART. 47. - Decoro delle costruzioni	65
ART. 48. - Allineamenti	66
ART. 49. - Spazi conseguenti ad arretramenti	67
ART. 50. - Prospetti su spazi pubblici	67
ART. 51. - Ombre portate	68
ART. 52. - Pubblici passaggi	69
ART. 53. - Marciapiedi	69
ART. 54. - Recinzioni	70



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ART. 55.	- Sporgenze, aggetti, tende e insegne	70
ART. 56.	- Salubrità dei terreni edificabili	70
ART. 57.	- Disciplina del colore	72
ART. 58.	- Tipologie edilizie ammesse	73

TITOLO V NORME GENERALI PER LA TUTELA DEL VERDE **73**

ART. 59.	- Oggetto e finalità	73
ART. 60.	- Alberature	73
ART. 61.	- Danneggiamenti	74
ART. 62.	- Potature	74
ART. 63.	- Reimpianti coattivi	75
ART. 64.	- Prescrizioni per la realizzazione del verde	75
ART. 65.	- Sanzioni	77
ART. 66.	- Sistema normativo vigente	77
ART. 67.	- Aggiornamento e rettifica del Regolamento	78
ART. 68.	- Regime transitorio ed entrata in vigore	78



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

TITOLO I **COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

ART. 1. - Composizione Ordinaria

1. La Commissione Edilizia è un organo tecnico-consultivo del Comune ed è facoltà del Sindaco di nominarla .

1 bis. La Commissione Edilizia è composta da 9 componenti di cui 4 di diritto e 5 nominati con ordinanza dal Sindaco previo parere della Giunta Comunale.

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

- *L'Assessore competente con funzioni di Presidente della Commissione;*
- *Il Responsabile del Settore o, su sua delega, il Responsabile dell'istruttoria del settore Edilizia privata ed Urbanistica, con funzioni di Segretario (senza diritto di voto);*
- *Comandante del corpo provinciale dei vigili del Fuoco o suo delegato (art. 12 L. 469 dd 13 maggio 1961);*

Fa inoltre parte di diritto della Commissione edilizia:

- *Componente designato dalla Consulta regionale delle Associazioni dei disabili*

3. I componenti tecnici nominati dal Sindaco sono:

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

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

Per gli esperti nominati dal Sindaco:



- *Primo esperto ambientale*

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

L'esperto di cui sopra verrà nominato tra le terne segnalate dalle sopraddette Associazioni ambientaliste.

- *Secondo esperto ambientale*

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

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

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

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

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

ART. 2. Commissione locale per il paesaggio Commissione edilizia Integrata -

Per le autorizzazioni paesaggistiche di competenza dei Comuni il parere obbligatorio della Commissione locale per il paesaggio è in via transitoria espresso dalla Commissione Edilizia riunita in composizione integrata da uno a tre esperti in materia di tutela paesaggistica-ambientale.

La commissione formula il parere di competenza alla presenza di almeno uno degli esperti, le cui valutazioni devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando relazione scritta.

ART. 3. - Astensione, Decadenza, Revoca

1. I componenti della Commissione Edilizia non possono partecipare all'esame ed alla



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

votazione sui progetti elaborati da loro stessi, dal coniuge, da un parente o affine fino al quarto grado o siano in qualsiasi modo interessati. Essi pertanto devono allontanarsi dall'aula in cui si svolge la seduta. Dell'allontanamento deve essere fatta menzione nel verbale.

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

3. I componenti non di diritto della Commissione Edilizia devono essere revocati qualora non rispettino gli obblighi di astensione in relazione all'esame dei progetti da loro elaborati o a alla cui esecuzione siano in qualsiasi modo interessati o per altri gravi motivi inerenti allo svolgimento delle loro funzioni. Il Presidente, a seguito dell'avvenuto accertamento di una delle ipotesi di cui ai precedenti commi 1 e 2, provvede a comunicare al componente interessato l'avvio del procedimento amministrativo. Il componente ha facoltà di far valere le cause giustificative nonché a fornire eventuali documenti probatori entro il termine indicato nella comunicazione scritta. Tale termine non potrà essere inferiore a giorni 20 decorrenti dalla data del ricevimento della comunicazione scritta e non superiore a giorni 40. Scaduto quest'ultimo termine la Giunta Comunale esamina e delibera tenendo conto delle cause giustificative presentate dal commissario interessato. A partire dalla comunicazione scritta e fino alla delibera della Giunta Comunale il commissario stesso rimane sospeso dalle sue funzioni.

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

ART. 4. - Durata in carica della Commissione Edilizia

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

2. I componenti della Commissione Edilizia, nominati dal Sindaco, non possono essere rinominati nel mandato immediatamente successivo per il quale devono essere almeno sostituiti i due terzi.

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



ART. 5. - Formazione della Commissione Edilizia

1. Alla scadenza della Commissione Edilizia, l'Ufficio Tecnico richiede agli Ordini, ai Collegi ed alle Associazioni di cui agli articoli precedenti, le terne e le sestine con i nominativi dei loro rappresentanti .
2. Qualora gli Ordini, i Collegi professionali e le Associazioni non provvedano a comunicare le terne e le sestine entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, sarà facoltà della Giunta proporre direttamente i componenti in via autonoma.

ART. 6. - Funzionamento della Commissione Edilizia

1. Le riunioni della Commissione sono convocate dal Presidente su richiesta del responsabile del procedimento.
2. La riunione è convocata con avviso scritto recapitato tramite posta prioritaria o a mezzo fax o posta elettronica con allegato l'Ordine del giorno (O.d.G.) con almeno cinque giorni di preavviso.
3. In caso di motivata urgenza la convocazione può essere recapitata tre giorni prima della seduta anche a mezzo fax o posta elettronica. L'aggiornamento della commissione edilizia, che si verifica qualora nel corso di una seduta non sia possibile esaminare tutte le pratiche inserite nell'ordine del giorno, non necessita di convocazione scritta ma può essere fatta telefonicamente o tramite posta elettronica.
4. Per la validità delle riunioni della Commissione, nella composizione ordinaria, è necessaria la presenza di almeno la metà più uno dei componenti.
5. I componenti della Commissione devono comunicare almeno 48 ore prima della seduta, la loro indisponibilità a parteciparvi.
6. Per la validità della Commissione in composizione integrata vale quanto prescritto dall'Art. 2 del presente regolamento.
7. Per l'esame dei progetti la Commissione procede secondo l'ordine del giorno allegato all'avviso di convocazione. Fanno eccezione i progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico che, per questioni d'urgenza, su proposta dell'Amministrazione, vengono sottoposti all'esame della commissione anche se non inseriti nell'ordine del giorno.
8. Le deliberazioni della Commissione edilizia sono adottate a maggioranza (metà più uno) dei presenti votanti.
9. Il parere contrario deve essere sempre motivato.



10. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente.
11. Se, per più di tre volte consecutive, alle riunioni della Commissione non si raggiunge il numero legale, la Commissione è sciolta d'Ufficio. Per la ricostituzione dell'organo si applicano le norme di cui all'art. 1 commi 3 e 4 del presente regolamento.
12. Ai componenti non di diritto della Commissione è corrisposto un gettone di presenza fissato con deliberazione del Consiglio Comunale nei limiti fissati dalla legge.
13. Delle decisioni della Commissione viene redatto regolare verbale a cura del segretario della Commissione. Detto verbale viene approvato nella medesima seduta o in quella immediatamente successiva.

ART. 7. - Oggetti sottoposti al parere della Commissione Edilizia

1. La Commissione è organo tecnico-consultivo del Comune in materia urbanistico edilizia per il rilascio dei titoli abilitativi.
2. Sono sottoposti al parere obbligatorio della Commissione edilizia:
 - le opere soggette a Permesso di Costruire, di cui alla vigente normativa;
 - le opere per le quali sia previsto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di competenza comunale in aree interessate da vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi della vigente legislazione.
3. La Commissione Edilizia può essere interpellata **facoltativamente** su qualsiasi argomento di natura urbanistico-edilizio-ambientale, di cui a titolo esemplificativo:
 - pareri di conformità urbanistica;
 - Denuncia di Inizio Attività in sostituzione del Permesso di Costruire;
 - progetti preliminari;
 - piani particolareggiati, di iniziativa pubblica e privata ed altri strumenti urbanistici comunali;
 - varianti urbanistiche al P.R.G.C.;
 - opere pubbliche o di interesse generale.
4. La Commissione Edilizia esprime le proprie valutazioni esclusivamente sulla qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte, dal punto di vista della correttezza delle scelte tipologiche in relazione alle caratteristiche di zona e dell'uso dei materiali, sia in assoluto che nei loro reciproci accostamenti. Il grado di approfondimento di tali



soluzioni potrà differenziarsi a seconda delle zone urbanistiche in cui è articolato il territorio comunale, anche in relazione alle specifiche prescrizioni del P.R.G.C per le diverse Zone urbanistiche.

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

- Conservare e privilegiare le principali caratteristiche emergenti di tipo ambientale, formale ed architettonico che compongono l'ambiente urbanizzato. Privilegiare scelte compositive ed architettoniche dettate da equilibrio formale, contrastando soluzioni progettuali che non rispecchiano tali indicazioni se non supportate da adeguata documentazione che dimostri la logica progettuale e giustifichi la costruzione e il suo inserimento nel contesto ambientale.
- Incentivare la congruenza formale ed architettonica dell'opera progettata con la funzione e la destinazione d'uso dell'opera stessa.
- Richiedere una cura progettuale ed una attenta descrizione dell'opera e una attenta descrizione dei dettagli architettonici e decorativi nell'intento di qualificare maggiormente l'intero patrimonio edilizio, a prescindere dalla funzione e dalla destinazione d'uso del manufatto preso in esame.

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

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

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

9. La Commissione Edilizia può impartire prescrizioni atte a garantire una miglior esecuzione del progetto stesso.



ART. 8. - Procedimento

1. Il parere della Commissione Edilizia deve essere richiesto, dal responsabile del procedimento cura l'istruttoria, entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda di permesso di costruire o da quella di presentazione della documentazione integrativa, se richiesta.
2. La Commissione Edilizia può invitare gli interessati per sentirli in contraddittorio. I professionisti progettisti possono, previa richiesta formale motivata, chiedere di essere sentiti dalla Commissione.
3. La Commissione può effettuare sopralluoghi sugli immobili (terreni e/o fabbricati) oggetto dei progetti per verificare e meglio valutare la situazione rappresentata negli elaborati grafici ai fini della formulazione del proprio parere. Tale circostanza dovrà essere riportata nel verbale della riunione.

ART. 9. - Criteri da adottarsi per l'esame delle pratiche edilizie

La valutazione concerne tutti i progetti subordinati al permesso di costruire e come descritto all'art. 3, qualunque parte del territorio comunale essi interessino, indipendentemente dall'esistenza di vincoli paesaggistici, ambientali o culturali.

Ogni nuova costruzione o modifica di una esistente deve essere compatibile con il quadro ambientale definito, in via esemplificativa, ma non esaustiva, dai seguenti elementi:

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

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

- equilibrio dei volumi;



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

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

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

ART. 10. - Attribuzione del Responsabile del Settore

Il Responsabile del settore *Gestione Patrimonio Immobiliare e Territorio* con propria determinazione stabilisce:

i modelli di istanza da adottare e l'allegato elenco esaustivo della documentazione tecnico amministrativa da allegare alle richieste di:

- Permesso di Costruire (modello/ allegato A),
- Denuncia di Inizio Attività (modello/allegato B);
- Autorizzazione Amministrativa (modello/allegato C)
- Agibilità (modello/allegato D),

ed ogni altro procedimento connesso.

Le pratiche edilizie difformi non saranno procedibili e verranno restituite al richiedente, a mezzo posta ordinaria, entro 30 gg dalla data di pervenimento all'ufficio protocollo del Comune.



TITOLO II

NORME DI PROCEDURA PER L'OTTENIMENTO DEI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

ART. 11. - Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire deve essere richiesto dai soggetti legittimati in base alla legge e su apposito modello in distribuzione presso il Settore Gestione Patrimonio Immobiliare e Territorio, reso legale con l'applicazione della marca da bollo e deve essere compilato in ogni sua parte, firmato dal richiedente e dal progettista che apporrà il proprio timbro dell'ordine o collegio di appartenenza. La titolarità a richiedere la concessione può essere dimostrata anche con idonea dichiarazione.

La domanda ALLEGATO A deve essere corredata dalla seguente documentazione:

Documenti allegati alla domanda in triplice copia

tavole progettuali firmate da tutti i proprietari e dal progettista contenenti:

- a) estratto di mappa catastale aggiornata ed orientata, estesa ai lotti vicini con individuazione dell'area di pertinenza urbanistica;
- b) estratto della zonizzazione dello strumento urbanistico vigente;
- c) figura rilevata debitamente quotata in scala 1:100 o altra scala opportuna, comprendente una zona circostante l'area disponibile sufficientemente ampia, che rappresenti il terreno di sedime e sulla quale siano chiaramente indicati i confini di proprietà, le distanze dal confine, tra edifici e tra pareti finestrate, le altezze degli edifici circostanti nonché ogni altra indicazione (alberi, quote altimetriche riferite alla strada, fossi, ecc.) intesa a chiarire le caratteristiche dell'area ed atte ad individuare con precisione la località ove si intende eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato, comprese le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere;
- d) sistemazione esterna prevista e riguardante i fabbricati, i recinti e gli elementi tecnici già citati al punto precedente, gli accessi carrai e pedonali, gli spazi di parcheggio e di manovra dei veicoli, l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico, schema attuale e futuro della fognatura, nonché reti elettrica, gas, telefono, ecc., quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- e) piante delle fondazioni, di ogni piano e della copertura dello stato attuale, futuro e di confronto in scala 1:100, debitamente quotate, riportanti l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano; le piante di confronto devono essere colorate (giallo/demolizioni - rosso/costruzioni);
- f) sezioni attuali, future e di confronto debitamente quotate; le quote devono essere riferite ad un unico punto di riferimento sulla strada o sul marciapiede antistante al lotto; almeno una sezione deve interessare il vano scale; devono essere indicate anche le altezze nette dei piani e del sottotetto, gli spessori di tutti i solai, le pendenze dei tetti; e la quota del terreno naturale e sistemato; le sezioni di confronto devono essere colorate (giallo/demolizioni - rosso/costruzioni);
- g) prospetti attuali e futuri di ogni facciata; qualora sussista la serie continua dovrà essere presentato il complesso delle facciate dell'edificio progettato e di quelli confinanti;
- h) schema attuale e futuro della fognatura.

relazione illustrativa dell'intervento da eseguire



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- Atto di proprietà o dichiarazione sostitutiva di atto notorio (allegando copia documento d'identità)
- Estratto di mappa catastale e dati catastali degli immobili
- Schema calcolo volumetria e superficie coperta e grafico esplicativo
- Schema della fognatura in conformità al regolamento AATO
- Elaborati grafici e dichiarazione di rispetto Legge 13/89 D.M. 236/89 (barriere architettoniche)
- Autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie per interventi di edilizia residenziale quando la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni discrezionali;
- Relazione tecnico sanitaria
- Versamento per richiesta parere Azienda Sanitaria
- Modello ISTAT
- progetti impianti (DM n.37 dd 22 gennaio 2008)
- Progetto acustico (art. 29 L.R. 16 di data 18.06.2007 e DPCM 05.12.1997)
- Dichiarazione ai sensi del D.M. 01.02.1986 prevenzione incendi per le autorimesse
- Relazione ARPA per fascia di rispetto elettrodotti DPCM 08.07.2003
- Documentazione fotografica
- Relazione geologica / geotecnica
- normativa antisismica
- Copia richiesta di allacciamento e di scarico delle fognatura depositata all'AATO
- Nulla osta Soprintendenza
- Nulla osta Vigili del Fuoco
- Nulla osta Corpo Forestale Regionale
- Nulla osta A.N.A.S. o Provincia
- Nulla osta Consorzio di Bonifica Pianura Isontina
- Nulla osta idraulico del Servizio di Idraulica della Regione FVG;
- Domanda di Autorizzazione paesaggistica
- Diritti di segreteria
- Richiesta Autorizzazione attività temporanee di cui alla L.R. 16/2007 art.20.
- attestato per coltivatori diretti a titolo principale



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

☐ terre e rocce da scavo art. 186 d.l.16 gennaio 2008 n.4 correttivo/integrativo del dl 3 aprile 2006 n.152.

Il Responsabile del Procedimento riceve tutte le istanze anche quelle palesemente incomplete, indicandone entro 15 gg dal ricevimento i documenti mancanti.

Il soggetto richiedente il Permesso di Costruire viene messo a conoscenza del nome del responsabile del procedimento e dell'istruttoria entro 10 gg dal ricevimento, presso il quale è possibile avere accesso ai documenti, in quanto indicato nell'apposito modello di richiesta di concessione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 5 della legge 241/90 e ss. mm. e ii.

Il responsabile dell'istruttoria richiede, se necessario, integrazioni della documentazione, al fine di verificare la corrispondenza degli elaborati progettuali al P.R.G.C. ed alle norme di legge e/o di regolamento vigenti.

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

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

Sulla base dell'istruttoria tecnica il responsabile del procedimento redige entro 60 gg una relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e convoca la commissione edilizia

Il responsabile del procedimento verifica la completezza delle richieste dei pareri relativi al tipo di intervento nonché dell'Azienda per i Servizi Sanitari, quest'ultima qualora interessi interventi non ricadenti nella destinazione d'uso residenziale; dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio. Possono inoltre essere richiesti a seguito di istanza del titolare, anche mediante conferenza dei servizi, degli atti di assenso, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio in particolare:

- il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- gli assensi in materia di servitù viarie, ed aeroportuali, nonché metanodotto elettrodotto, centrale elettrica;

Qualora gli Enti competenti non si esprimano entro i termini compatibili con l'istruttoria, il responsabile dell'istruttoria è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

precedente, e a redigere una relazione scritta al Responsabile del Settore Gestione Patrimonio Immobiliare e Territorio indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

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

Acquisiti tutti i pareri il Responsabile del Settore Gestione Patrimonio Immobiliare e Territorio entro 10 gg successivi al parere della Commissione Edilizia notifica ai titolari l'avvenuto rilascio con le modalità della notifica degli atti amministrativi dei messi comunali. Tale avviso deve contenere, se necessaria, la determinazione del contributo da versare attinente all'incidenza delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione. Prima del ritiro del Permesso di Costruire dovranno venir versate le quote di contributo per gli oneri di urbanizzazione come determinate nell'avviso per il ritiro del Permesso stesso.

Decorsi 180 gg dalla notifica del Comune, per il ritiro, il Permesso di costruire diviene inefficace di diritto e annullato automaticamente.

Il procedimento si ritiene concluso una volta emanato il provvedimento finale quale titolo abilitativo o il diniego.

Il diniego definitivo deve essere preceduto da una comunicazione di avviso di diniego contenente le motivazioni e la descrizione di quanto sia in contrasto con le normative vigenti. Il titolare ha la possibilità entro dieci giorni di esprimere le sue opportune osservazioni per quanto non concesso. Il diniego definitivo verrà quindi emanato tenendo conto delle osservazioni pervenute.

Nel caso di diniego alla richiesta di Permesso di Costruire, l'interessato può proporre istanza di riesame, che comporta l'avvio di un nuovo procedimento, nel termine di 60 giorni dalla notifica a mezzo raccomandata A/R del diniego, allegando alla stessa il progetto modificato e facendo riferimento, per gli altri allegati, a quelli già presentati in sede di primo esame.

Il Termine per la conclusione del procedimento è sospeso d'ufficio nel periodo intercorrente tra il parere della Commissione Edilizia e l'acquisizione dei pareri degli Enti interessati.



Per quanto riguarda la disciplina concernente validità, onerosità, pubblicità del permesso di costruire, silenzio-rifiuto e deroghe, si rinvia a quanto previsto in merito dalla vigente normativa in materia.

ART. 12. - Autorizzazione Paesaggistica

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendono intraprendere, corredato dalla documentazione più avanti specificata ed astenersi dai lavori fino a quando abbiano ottenuto l'autorizzazione che ha validità 5 anni.

La domanda **ALLEGATO B** deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- documentazione comprovante il titolo a richiedere l'atto abilitativo, contenente anche l'indicazione dell'esistenza di eventuali servitù attive o passive: l) estratto tavolare integrale in originale o copia conforme
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio secondo le modalità di cui l'art. 38 del D.P.R. 28/12/2000 n° 445, completa di copia fotostatica non autenticata del documento di identità del sottoscrittore
- scheda/e anagrafica/e
- attestazione dell'avvenuto versamento su c/c postale n°11559499 Tesoreria del Comune di San Pier d'Isonzo di Euro 52.00.=
- elaborati grafici di progetto in quattro copie
- relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12 dicembre 2005 in quattro copie
- relazione illustrativa dell'intervento o dell'opera redatta dal progettista in quattro copie
- documentazione fotografica a colori in quattro copie
- autorizzazioni di enti, pareri, nulla osta

ART. 13. - Autorizzazione Amministrativa

Sono soggette ad Autorizzazione Amministrativa tutte le attività che non rientrano nei precedenti articoli ed in particolare:

- autorizzazioni cimiteriali;
- autorizzazioni

La richiesta di autorizzazione a deve essere presentata dai soggetti legittimati e indirizzata al Sindaco. Deve essere redatta su apposito modello in distribuzione presso lo stesso ufficio, reso legale con l'applicazione della marca da bollo, compilato in ogni sua parte, firmato dal richiedente. La titolarità a richiedere l'autorizzazione amministrativa può essere dimostrata anche con idonea dichiarazione.



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

L'autorizzazione amministrativa, completa di ogni elaborato necessario, verrà rilasciata entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda.

Entro il termine di 30 gg l'Amministrazione potrà richiedere integrazioni che interromperanno i termini di cui al precedente punto. Dalla data di presentazione delle integrazioni decorreranno nuovamente i termini di cui al comma precedente.

Entro il termine di 30 gg l'Amministrazione, invia a mezzo raccomandata A/R, l'avviso contenente la data in cui l'autorizzazione potrà essere ritirata.

Decorso i 60 gg dalla data di invio dell'avviso del Comune per il ritiro, l'autorizzazione diviene inefficace di diritto.

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

Il diniego verrà espresso con le stesse modalità di cui al precedente art. 11.

ART. 14. - Denuncia inizio attività

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

La denuncia deve essere presentata, almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, su apposito modello in distribuzione presso il Settore Gestione Patrimonio Immobiliare e Territorio, all'Ufficio di Protocollo comunale.

La denuncia deve essere corredata dalla documentazione di cui all'ALLEGATO B al presente regolamento in duplice copia.

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

ART. 15. - Procedimento di rilascio della variante in corso d'opera

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



Sono soggette a denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia dell'intervento, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire

Tutti gli altri casi sono soggetti alla preventiva autorizzazione di variante al permesso di costruire.

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

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

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

ART. 16. - Procedimento per la richiesta di pareri

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

Alle domande di Permesso di costruire o DIA, il richiedente allega i pareri, autorizzazioni, nulla-osta e certificazioni di altre Amministrazioni Pubbliche o allegare le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta, riservandosi di produrli successivamente.

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

La certificazione, autorizzazione o parere richiesto alle Pubbliche Amministrazioni, di cui ai punti precedenti, seppure escludano o condizionino l'esecuzione dell'intervento



richiesto, non impediscono la prosecuzione dell'istruttoria della pratica edilizia da parte del Responsabile del procedimento.

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

La Conferenza dei Servizi è presieduta dal Responsabile del Settore gestione Patrimonio Immobiliare e Territorio.

Vanno trasmessi agli Enti o Autorità invitate, gli elaborati tecnici che accompagnano la richiesta di rilascio del titolo abilitativo.

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

ART. 17. - Interventi non soggetti a controllo tecnico edilizio

- attività di edilizia libera

1. Non sono soggetti ad alcun tipo di controllo tecnico-edilizio e considerati quali interventi di edilizia libera:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria in particolare quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne.

2. In particolare, a titolo esemplificativo, non sono soggetti ad alcun tipo di controllo tecnico edilizio preventivo, da parte degli uffici, i seguenti interventi:



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, targhe decorazioni e simili;
- gli scavi per gli interventi di manutenzione di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente;
- le opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo e di posa delle condutture;
- le pertinenze di edifici esistenti, bussole, verande e deposito attrezzi nei limiti di mc 20 , tali manufatti non concorrono al calcolo della superficie e della volumetria edificabile sull'area oggetto di intervento;
- i manufatti che non comportano volumetria destinati ad arredi da giardino e terrazzo, barbeque e tettoie nei limiti di mq 20; tali manufatti non concorrono al calcolo della superficie edificabile sull'area oggetto di intervento.

Sarà necessario, per gli tutti gli interventi elencati, presentare all'Ufficio Settore gestione Patrimonio Immobiliare e Territorio, una comunicazione che specifichi il tipo di intervento che verrà eseguito sull'immobile.

Opere esterne: costruzione o installazione di:

- griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti;
- recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo senza fondazioni;
- cancelletti, inferriate a protezione delle aperture dotate di infissi esistenti;
- sostituzione e ripristino pluviali, grondaie, frontalini di balconi;
- impermeabilizzazioni;
- canne fumarie, di aspirazione, camini senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti;
- tende e tendoni, prospicienti aree private e non direttamente confinanti con aree di proprietà pubblica, comprensivi di supporti metallici ancorati alle pareti, ad eccezione della collocazione di tende relative a locali d'affari ed esercizi pubblici;
- sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;
- griglie di areazione di locali interrati

Rifacimento di:

- manti di copertura anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli



isolanti senza modifica delle quote di gronda e del coperto e senza modifica dei materiali;

- parziale di intonaci;
- pavimentazioni esterne, sulla medesima area senza modifica dei materiali;
- tinteggiature con il colore esistente o con diverso colore purché conforme ad eventuali prescrizioni dettate da strumenti urbanistici attuativi.
- recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo senza fondazioni

3. Non sono soggetti a controllo edilizio, purché nel rispetto delle norme generali, la realizzazione–i depositi in legno per gli attrezzi da giardino, se realizzati in qualità di pertinenze di edifici principali, sprovvisti di allacciamenti ed impianti e aventi un'altezza al colmo inferiore a m 2,40 e la superficie coperta complessiva non superiore a 5,00 m², i gazebo, i pergolati ed elementi similari.

4. Per ogni edificio, esistente alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, anche condominiale, potrà essere realizzato uno solo di detti depositi attrezzi di pertinenza che dovrà essere posto in posizione non prospiciente la pubblica via.

Nel caso in cui si abbiano più fronti verso la pubblica via prevedere delle mascherature con piante di adeguate dimensioni sempreverdi.

5. Per le nuove costruzioni dovrà essere previsto un deposito attrezzi in muratura, all'interno dell'involucro edilizio o in aderenza del fabbricato e sprovvisto di aperture verso la parte interna del fabbricato stesso.

6. Qualora il detto deposito abbia dimensioni non superiori a m² 12 ed altezza Qs non superiore a m 2,4, il suo volume non sarà conteggiato nel computo del volume Ve.

ART. 18. - Piani urbanistici di dettaglio di iniziativa privata (PAC)

1. La richiesta, indirizzata al Sindaco, deve essere presentata su carta resa legale con l'applicazione della marca da bollo e deve essere firmata dal richiedente.

2. La richiesta deve essere corredata dalla seguente documentazione in 5 copie, nel caso la zona sia sottoposta a vincolo n. 2 copie in più:

-- istanza di attuazione dell'ambito in carta resa legale;

-- estratti tavolari o dichiarazioni attestanti la proprietà degli immobili facenti parte dell'ambito urbanistico;



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- copia di mappa catastale dell'area interessata;
 - elenchi catastali degli edifici e delle aree da espropriare per l'esecuzione del piano con indicazione della percentuale di proprietà rispetto all'ambito;
 - relazione illustrativa che descriva gli obiettivi, nonché i criteri informativi del piano, espliciti i contenuti dello stesso, illustri la previsione di massima delle spese occorrenti per la sua realizzazione, delinea i tempi per l'attuazione nonché l'indicazione delle relative priorità;
 - relazione contenente la valutazione degli aspetti paesaggistici del Piano nei casi in cui lo stesso comprenda beni e località sottoposti a tutela di cui al d.lgs. 42/2004, redatta in considerazione dei criteri previsti dal D.P.C.M. 12 dicembre 2005 e s.m.i. per quanto compatibili, proporzionalmente al dettaglio stabilito dalla scala di rappresentazione del piano
 - programma concernente le fasi e i tempi di attuazione degli interventi previsti;
 - relazione economica sui principali fattori di costo degli interventi medesimi;
 - relazione geologica;
 - bozza di convenzione elaborata sulla base di quanto previsto al successivo comma 5;
 - pareri enti competenti;
- Tavole:
- inquadramento urbanistico e catastale;
 - analisi dello stato di fatto;
 - rilievo piano quotato;
 - zonizzazione;
 - tavole dei volumi previsti dal piano;
 - tavola grafica che attesti la congruenza delle caratteristiche del piano in base alle schede del vigente PRGC e del piano proposto o eventualmente aggiustato nei limiti di flessibilità imposti dal piano;
 - progetto opere di urbanizzazione primaria;
 - norme tecniche di attuazione;
 - computo metrico opere di urbanizzazione primaria;
 - computo metrico opere di urbanizzazione secondaria.



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Si richiede che gli elaborati del piano vengano rappresentati anche mediante documentazione informatica, strutturata e georeferenziata in ambiente GIS e CAD secondo gli standard in uso presso l'amministrazione comunale;

Nel caso in cui al piano di iniziativa privata venga attribuito valore abilitativo edilizio, ai sensi della normativa vigente, lo stesso deve contenere l'indicazione di tutti i pareri, autorizzazioni ed i nulla osta ottenuti e per i quali è subordinato il rilascio del titolo abilitativo. Al piano saranno allegati tutti gli elaborati progettuali previsti dal presente regolamento relativamente al titolo abilitativo richiesto.

3. I principali contenuti della convenzione, allegata alla proposta di pianificazione, devono essere concordi alle previsioni normative vigenti.

4. A garanzia della realizzazione delle opere dovrà essere prevista, tra i contenuti della convenzione, una fideiussione a copertura dell'esecuzione di quanto autorizzato e garanzia di ogni obbligo previsto nella convenzione, di un importo, dipendente dalla complessità dell'intervento, tra il 130% ed il 200% dell'importo delle opere stesse e desunto dal computo metrico estimativo

5. La Giunta comunale adotta, entro 90 giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento, uno schema di convenzione tipo dove verranno definiti i contenuti minimi essenziali della convenzione stessa.

6. Il soggetto richiedente viene messo a conoscenza del responsabile del procedimento e dell'istruttoria con lettera, entro 10 giorni dalla data di presentazione della domanda.

7. Il responsabile del procedimento verifica la regolarità formale della documentazione e degli elaborati progettuali presentati, se necessario richiede l'integrazione della documentazione presentata dal soggetto richiedente e acquisisce il parere del responsabile dell'istruttoria in merito alla corrispondenza degli elaborati progettuali al Piano Urbanistico vigente, alle norme di legge e di regolamento vigenti e allo schema di convenzione.

8. Sulla base dell'istruttoria tecnica, acquisiti i pareri, viene formulata la proposta di deliberazione sulla quale il Consiglio Comunale adotterà le proprie determinazioni.

9. E' fatto obbligo di prevedere, nel progetto relativo alle opere di urbanizzazione, la predisposizione del cavidotto e dei vani tecnici destinati ad ospitare la rete a banda larga con le necessarie e correlate apparecchiature.

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



ART. 19. - Interventi su aree o immobili vincolati

1. Per interventi su aree o immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e ss. mm. ed ii., trovano applicazione le norme vigenti in materia.
2. Per interventi su edifici vincolati ai sensi del Decreto Legislativo di cui sopra, l'approvazione dei progetti è subordinata all'espressione del parere favorevole da parte degli enti competenti che dovrà essere ottenuto dagli interessati e allegato alla richiesta di concessione o autorizzazione.
3. Per i piani urbanistici di dettaglio, d'iniziativa pubblica o privata, nel caso di aree o immobili vincolati, si applicano, in ogni caso, le procedure che prevedono l'adozione, pubblicazione ed approvazione in fasi distinte.

ART. 20. - Certificato urbanistico e valutazione preventiva

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia interesse può chiedere al competente ufficio comunale il certificato contenente l'indicazione della disciplina urbanistica ed edilizia prevista nella strumentazione urbanistico territoriale, vigente e adottata.
2. La richiesta, indirizzata al Comune, deve essere presentata su apposito modello in distribuzione presso l'Ufficio Settore gestione Patrimonio Immobiliare e Territorio e deve essere corredata di quanto indicato nello specifico modello .
3. Il certificato urbanistico viene predisposto e sottoscritto dal responsabile del procedimento entro 15 giorni dalla richiesta e ritirato presso l'Ufficio Settore gestione Patrimonio Immobiliare e Territorio.
4. Il certificato urbanistico conserva validità per un anno dalla data di rilascio a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.
6. Non si prevede il rilascio della valutazione preventiva sull'ammissibilità dell'intervento.

ART. 21. - Relazione geologica e geotecnica

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



ART. 22. - Strutture temporanee

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

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

3. L'autorizzazione in precario non sostituisce le altre autorizzazioni previste dalla legge e viene rilasciata secondo le procedure e le modalità previste all'art.11 relativo al rilascio del permesso di costruire.

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

5. Il termine di validità delle autorizzazioni a titolo precario delle opere necessarie per la continuazione dell'esercizio di pubbliche funzioni corrisponde al periodo necessario alla realizzazione o al recupero delle opere pubbliche.

6. Nel caso in cui alla scadenza dell'atto, ovvero nel caso di revoca del medesimo, il titolare dell'autorizzazione non provveda alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi, si applicano le sanzioni previste dalla legge.

7. L'installazione di strutture temporanee per lo svolgimento di attività, di manifestazioni culturali, sportive e ricreative è soggetta unicamente alle autorizzazioni previste dal Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza.

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

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

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



ART. 23. - Archivio tecnico informatizzato

1. E' facoltà dell'Amministrazione di attivare l'archivio tecnico informatico comunale.
2. Ogni pratica edilizia dovrà essere corredata di tavole grafiche su supporto informatizzato compatibile con gli standard in uso all'Amministrazione. Tale documentazione dovrà accompagnare la documentazione di fine lavori ovvero di richiesta di agibilità e deposito di piani di frazionamento, planimetria docfa e qualsiasi altro elaborato tecnico relativo a opere e/o impianti.

TITOLO III

NORME PROCEDURALI PER L'ATTUAZIONE DEI PROGETTI AUTORIZZATI

ART. 24. - Comunicazione inizio lavori - ultimazione lavori

1. Entro 5 giorni dall'inizio dei lavori i soggetti titolari del permesso di costruire, ne danno comunicazione al Responsabile del Servizio Gestione del Territorio specificando inoltre il nominativo e la qualifica del tecnico responsabile della Direzione dei Lavori, che sottoscriverà per accettazione, e l'Impresa costruttrice ed il DURC aggiornato di quest'ultima.
2. I lavori si intendono iniziati allorché le operazioni di scavo, per le nuove costruzioni, o di rimozione, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, risultino avviate al punto che possa essere constatata l'effettiva realizzazione di parte del progetto autorizzato.
3. Ai soggetti titolari del permesso di costruire, è fatto obbligo di denunciare entro 5 giorni eventuali sostituzioni del Direttore dei Lavori o dell'Impresa, e i lavori dovranno essere sospesi fino alla nomina del relativo sostituto.
4. I lavori devono essere iniziati solo successivamente al ritiro del permesso di costruire e comunque entro il termine di un anno dalla data della notifica dell'avviso a mezzo di raccomandata A/R con il quale si invita a ritirare la concessione o l'autorizzazione, pena l'inefficacia di diritto della stessa.
5. In caso di evidenti ed incontestabili ragioni di sicurezza per la pubblica incolumità, accertate mediante processo verbale alla presenza del Responsabile del Servizio o di un



suo delegato, potrà essere dato corso ai lavori prima del ritiro del titolo autorizzativo. Nel qual caso il titolare del permesso di costruire sarà l'unico responsabile della conformità di quanto realizzato a quanto successivamente autorizzato.

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

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

ART. 25. - Impianti nuovi, rifacimento e manutenzione

1. I soggetti titolari del permesso di costruire che eseguano l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti (art. 1 art. 5 del DM n.37/2008) dovranno presentare progetto a firma di tecnici abilitati, contestualmente alla richiesta del permesso di costruire.

ART. 26. - Agibilità

1. Per tutti gli interventi di nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività o i loro successori o aventi causa sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. (ALLEGATO D) . Il certificato di agibilità deve essere richiesto entro il termine di 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

2. Alla domanda di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:

- 1 dichiarazione che le opere eseguite, gli spazi ricavati, gli impianti e quant'altro realizzato, sono conformi ai progetti oggetto dei provvedimenti di natura edilizia in forza dei quali sono stati realizzati, alle norme legislative e regolamentari vigenti, con particolare riguardo al Regolamento Locale di Igiene; che i muri sono perfettamente prosciugati e che i locali non presentano cause di insalubrità;
- 2 dichiarazione che non sono previste attività soggette a certificato di prevenzione incendi;



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- certificato di prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale di Vigili del Fuoco competente
- ricevuta di avvenuta presentazione, che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio, ai sensi dell'articolo 3, comma 5, del d.P.R. n. 37 del 1998;
- 3 dichiarazione che non è necessario il certificato di collaudo statico;
 certificato di collaudo statico;
- 4 dichiarazione che non sono state eseguite opere relative a impianti di cui all'art. 107 del d.P.R. n. 380 del 2001;
 dichiarazioni conformità impianti;
- 5 dichiarazione che non sono state previste né eseguite opere che influiscono sui consumi energetici;
 dichiarazione congiunta circa la conformità delle opere per il contenimento dei consumi energetici;
 certificato di collaudo delle opere per il contenimento dei consumi energetici;
- 6 dichiarazione che le opere realizzate sono conformi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77 e 82 del d.P.R. n. 380 del 2001;
- 7 dichiarazione che le opere realizzate non hanno comportato modificazioni del classamento;
 la richiesta di accatastamento, con tutti gli elaborati, presentata all'Agenzia del territorio
- 8 l'autorizzazione per la formazione di pozzo artificiale
- 9 l'autorizzazione allacciamento alla fognatura pubblica
- 9 l'autorizzazione smaltimento e il recapito in zona non servita dalla fognatura pubblica;

3. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda (nel caso sia stato rilasciato parere dell'Azienda per i Servizi Sanitari) o sessanta gg (in caso di autodichiarazione), completa in ogni sua parte, anche se mancano dovessero mancare opere di finitura e di dettaglio non pregiudizievoli della sicurezza e dell'incolumità delle persone in ordine all'uso del fabbricato, viene rilasciato il certificato di agibilità; entro questo termine, si può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, per la verifica dell'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.

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



5. Il termine fissato al comma 3 può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione comunale per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente.
6. Il termine di trenta/sessanta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.
7. Il certificato di agibilità è rilasciato entro trenta/sessanta giorni dalla richiesta, previo accertamento dell'esistenza dei requisiti di cui al comma 2, svolto dall'ufficio tecnico. In caso di silenzio dell'Amministrazione comunale, trascorsi 30/60 giorni dalla data di presentazione, l'agibilità si intende attestata.
8. Ai fini del rilascio del certificato di agibilità nella determinazione delle sanzioni e di ogni altro provvedimento previsti dalle leggi in vigore, non sono rilevanti le variazioni realizzate non superiori al 3% con riferimento alla sagoma, alla superficie, alla volumetria ed all'altezza, rispetto alle quantità di progetto.
9. E' facoltà del Responsabile del settore preposto di disporre, anche successivamente al termine di trenta/sessanta giorni, una ispezione per la verifica della permanenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere agibile.

ART. 27. - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.

1. Nel corso dei lavori il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio o il personale degli Uffici comunali preposti possono, in qualunque momento, effettuare visite di controllo per verificare la conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato o alla denuncia.

ART. 28. - Disposizioni inerenti il cantiere.

1. Il cantiere temporaneo e mobile e una unità produttiva organizzata da uno o più appaltatori appositamente per la esecuzione di un'opera o di un impianto presso un sito consegnato da un committente, o presso un reparto operativo di un datore di lavoro-committente.
2. Presso il cantiere deve essere tenuta copia del titolo abilitativo con i relativi elaborati di progetto completo delle eventuali varianti, ovvero delle presenti comunicazioni.



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

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

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

ART. 29. - Disciplina delle sanzioni urbanistiche

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

ART. 30. - Rinvenimenti archeologici

1. In caso di rinvenimenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico nel corso dell'esecuzione dei lavori, il titolare della concessione od autorizzazione edilizia od il sottoscrittore della denuncia deve sospendere i lavori (per la parte interessata dai ritrovamenti) e dare immediata e contestuale comunicazione agli organi competenti nonché al Comune di San Pier d'Isonzo.

2. Il periodo dell'eventuale sospensione dei lavori fissato dalle autorità competenti non verrà computato ai fini del termine per l'ultimazione dei lavori.

ART. 31. - Numerazione civica

1. Il Comune assegna ad ogni apertura sulla pubblica via il numero civico e i relativi subalterni ad ogni unità immobiliare e fa apporre, a cura e spese degli interessati, l'indicatore del numero assegnato.

2. Le tabelle, con l'indicazione dei numeri civici, sono acquistate e apposte dal titolare dell'immobile su indicazione del settore competente.



3. Le tabelle possono essere anche collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private senza che i proprietari possono opporsi.

4. L'ubicazione deve essere tale da assicurare buona visibilità sia da parte dei pedoni sia da parte dei veicoli.

ART. 32. - Esecuzione, manutenzione impianti a rete

1. Il presente articolo si applica nel caso di realizzazione di nuovi impianti a rete ovvero di manutenzione straordinaria volta alla sostituzione di tratti funzionali di impianti esistenti insistenti sul medesimo sedime.
2. I progetti volti all'ottenimento dei prescritti titoli abilitativi, relativamente agli impianti di cui al precedente comma, devono prevedere l'interramento delle linee quando questo non risulti in contrasto con la norme cogenti.

TITOLO IV

REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE

ART. 33. - Requisiti tecnici delle opere edilizie

1. Le opere edilizie devono soddisfare i requisiti tecnici previsti, per le diverse destinazioni d'uso, dalle leggi vigenti in materia.
2. Ai fini della classificazione degli interventi relativi all'attività urbanistica ed edilizia si rinvia alla vigente normativa statale e regionale.
3. Ai fini del presente Regolamento Edilizio le destinazioni d'uso delle unità immobiliari sono quelle di seguito elencate:
 - a) residenziali;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) alberghiera e ricettivo-complementare;
 - d) direzionale;
 - e) commerciale al minuto e di servizio;



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

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

5. si ha mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare passando da una categoria all'altra per più del 25 % della superficie utile dell'unità stessa, o per più di 50 mq., anche se tale limite viene superato con più interventi successivi.

La modifica della destinazione d'uso degli immobili, senza opere, in altra consentita dallo strumento di pianificazione comunale deve essere preventivamente comunicata al comune assieme alla corresponsione del conguaglio degli oneri di urbanizzazione, ove previsto.

Per cambio di destinazione d'uso di immobili, senza opere, nelle zone omogenee urbanistiche D2 deve essere esplicitamente richiesta autorizzazione amministrativa sulla base dei modelli approvati ed in uso,

6. Definizioni, grandezze e metodi di misurazione:



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

A) Edificio

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

B) Corpo di fabbrica

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

C) Superficie coperta (Sc):

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

- sbalzi non superiori a m 1,50;
- scale aperte su due o più lati, anche se poggianti su pilastri, di larghezza non superiore a m 1,50;
- parti emergenti rispetto alla quota "0" per un'altezza massima di m 1,30, purché, non delimitino sotto scale o volumi utilizzabili;
- vani bottini e/o strutture a protezione degli accessi pedonali e carrai fino ad una misura massima di 3 m² per ogni accesso.

D) Superficie utile (Su):

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

E) Superficie imponibile (Si):

E' la superficie che viene calcolata, a seconda della destinazione d'uso ed in base all'art. 11 del DPGR 0139/Pres dd 29 aprile 1997.

F) Rapporto di copertura (Rc):

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



G) Superficie Fondiaria (Sf):

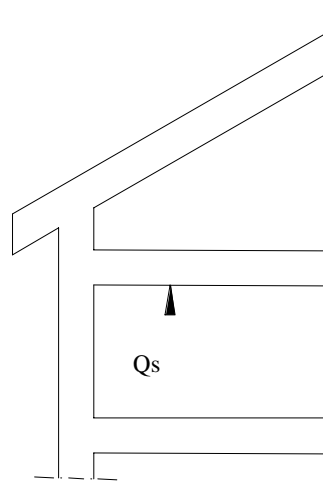
E' costituita dalla parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici, viene misurata in metri quadrati e si ottiene deducendo dalla superficie territoriale le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esclusi i nuclei elementari di verde ed i parcheggi al servizio delle abitazioni.

H) Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva, misurata in ettari delle aree edificabili di una stessa zona, comprese le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ma con l'esclusione di quelle destinate alla rete principale della viabilità, di quelle di proprietà o di uso pubblico, delle pertinenze urbanistiche di costruzioni esistenti e delle strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

G) Quota di soffitto (Qs):

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



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

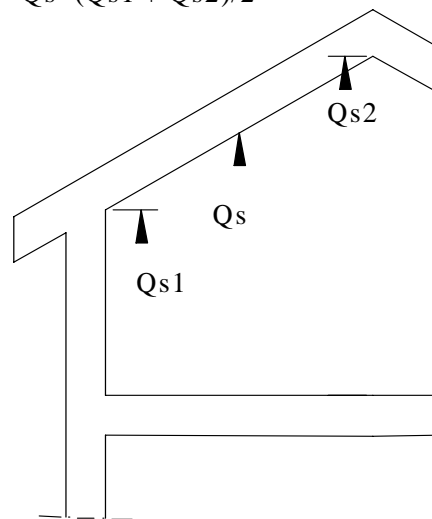


REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

inferiore al 15% della superficie totale del locale.

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

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





I) Quota di soffitto (Qs):

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

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

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

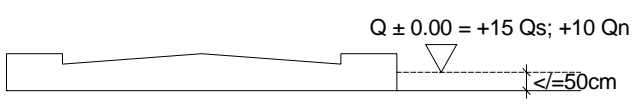
H) Quota zero (Q0):

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

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

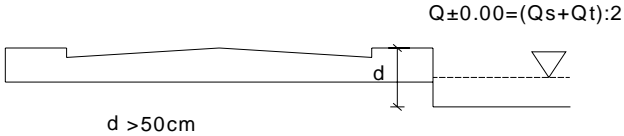
E' vietato qualsiasi intervento o movimento di terra diretto ad influenzare artificialmente la determinazione della Q0.

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

<p>- nel caso in cui il terreno sia a quota inferiore a quello stradale e la differenza fra le due quote non superi (in media) m 0,50, la quota di cm 10 superiore al marciapiede della strada pubblica o di uso pubblico di fronte alla quale è situato il lotto considerato e</p>	
---	--

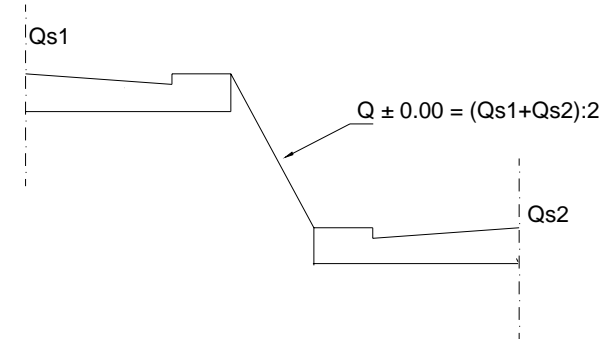
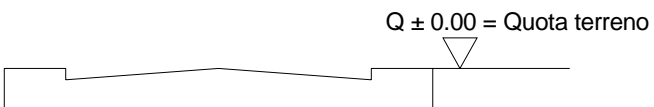


REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

<p>qualora la strada sia priva di marciapiede la quota di 15 cm superiore al centro strada; nel caso in cui il lotto non confinasse direttamente con la strada pubblica o di uso pubblico, la quota stradale di riferimento è determinata dall'intersezione fra la strada pubblica o di uso pubblico esistente e quella di accesso al lotto;</p>	
<p>- nel caso in cui la differenza fra le quote medie della strada e del terreno in esame superi la misura media di m. 0,50, la Q0 dovrà essere riferita alla media fra le due quote suddette;</p>	 <p>$Q_{\pm 0.00} = (Q_s + Q_t) : 2$</p> <p>$d > 50\text{cm}$</p>



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

<p>- nel caso un lotto o un'area siano compresi fra due strade poste a livelli diversi, la Q0 va individuata in corrispondenza della mezzeria del singolo lotto nel punto d'incrocio con la retta congiungente le diverse quote stradali, intese come ai commi precedenti; in tali lotti le sistemazioni delle aree esterne non potranno essere a quote inferiori alla Q0 se non per eventuali rampe d'accesso a rimesse od a locali di servizio degli edifici e per eventuali raccordi con le aree esterne dei lotti attigui.</p>	 <p>The diagram illustrates a lot situated between two roads at different elevations. The left road is at a higher level, labeled Q_{s1}, and the right road is at a lower level, labeled Q_{s2}. A diagonal line connects the two road levels. The average level of the lot is indicated as $Q \pm 0.00 = (Q_{s1} + Q_{s2}) : 2$.</p>
<p>- nel caso in cui la quota media del terreno del lotto sia superiore alle quote stradali suddette, essa costituirà la Q0;</p>	 <p>The diagram shows a lot where the ground level is higher than the adjacent road levels. The ground level is indicated as $Q \pm 0.00 = \text{Quota terreno}$.</p>



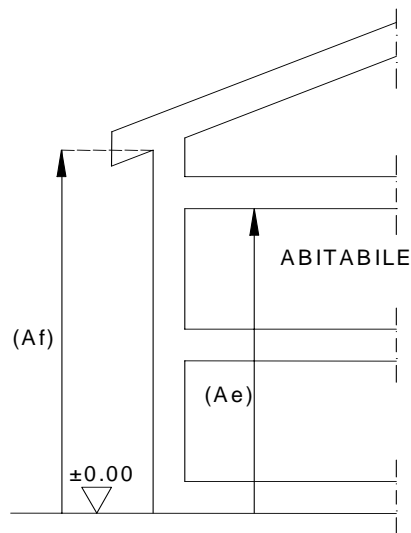
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- nel caso in cui il terreno sia a quota inferiore a quello stradale e la differenza fra le due quote non superi (in media) m 0,50, la quota di cm 10 superiore al marciapiede della strada pubblica o di uso pubblico di fronte alla quale è situato il lotto considerato e qualora la strada sia priva di marciapiede la quota di 15 cm superiore al centro strada; nel caso in cui il lotto non confinasse direttamente con la strada pubblica o di uso pubblico, la quota stradale di riferimento è determinata dall'intersezione fra la strada pubblica o di uso pubblico esistente e quella di accesso al lotto;
- nel caso in cui la differenza fra le quote medie della strada e del terreno in esame superi la misura media di m. 0,50, la Q0 dovrà essere riferita alla media fra le due quote suddette;
- nel caso un lotto o un'area siano compresi fra due strade poste a livelli diversi, la Q0 va individuata in corrispondenza della mezzeria del singolo lotto nel punto d'incrocio con la retta congiungente le diverse quote stradali, intese come ai commi precedenti; in tali lotti le sistemazioni delle aree esterne non potranno essere a quote inferiori alla Q0 se non per eventuali rampe d'accesso a rimesse od a locali di servizio degli edifici e per eventuali raccordi con le aree esterne dei lotti attigui.
- nel caso in cui la quota media del terreno del lotto sia superiore alle quote stradali suddette, essa costituirà la Q0;
- Nel caso strada in pendenza longitudinale rispetto al fronte del lotto, si prenderà quale riferimento per l'individuazione della Q0 la quota media dell'asse stradale valutata alle intersezioni tra le perpendicolari tra la strada ed i punti estremi del fronte del lotto. La Q0 deve essere inequivocabilmente definita nelle tavole grafiche di progetto, e riferita in natura ad un caposaldo facilmente individuabile (es. spigoli di edifici).



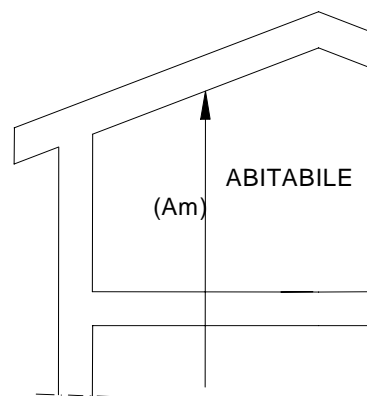
M) Altezza dell'edificio (Ae):

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



N) Altezza del Fronte (Af):

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



O) Altezza massima (Am):

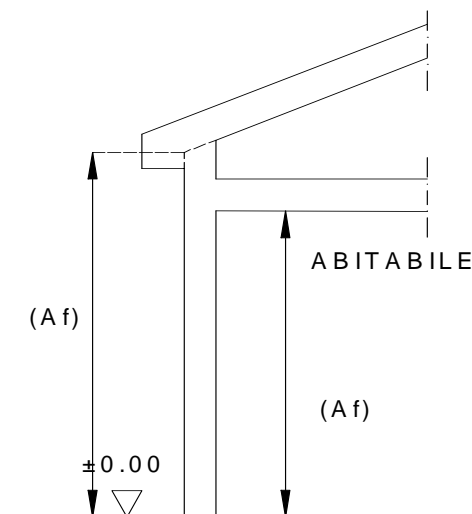
E' la distanza verticale misurata fra la Q0 e la quota media dell'intradosso del solaio di copertura;

Nel caso di edifici destinati ad usi non residenziali con luci di solaio superiori a m 8 l'Ae va misurata



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

fra la Q0 e l'intradosso dei più bassi elementi strutturali di sostegno della copertura ivi comprese le travature reticolari o altre strutture di sostegno.



I) Spessore dei solai o delle murature (risparmio energetico):

Ai soli fini del calcolo volumetrico, della misurazione delle distanze, con esclusione delle distanze minime prescritte, delle altezze e della superficie coperta, per agevolare l'attuazione delle normative sul risparmio energetico e migliorare la qualità degli edifici, lo spessore delle murature laterali eccedenti m 0,30 e dei solai (pavimentazioni comprese) eccedenti m 0,25 non viene computata.

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

L) Pannelli solari:



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

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

L'installazione di sistemi fotovoltaici è obbligatoria ai fini dell'ottenimento del permesso di costruire in accordo con la normativa nazionale e regionale vigenti.

N) Altezza dell'edificio (Ae):

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

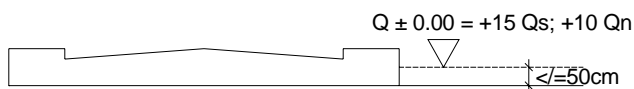
O) Altezza del Fronte (Af):

E' la distanza verticale misurata fra la Q0 e la quota derivante dall'intersezione tra i muri perimetrali e l'intradosso della falda del tetto, con esclusione dei timpani. Nel caso il tetto sia piano o le falde siano decorate o nascoste, la detta intersezione si determina tra il prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura e quello della muratura perimetrale;

P) Altezza massima (Am):


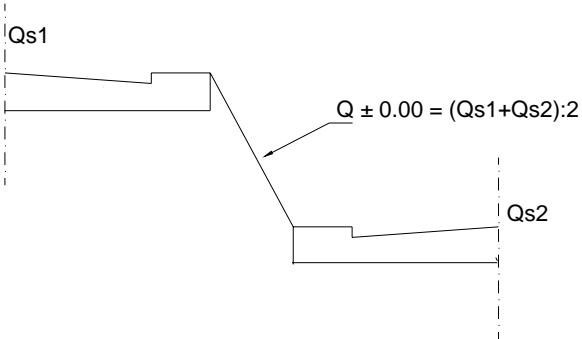

E' la distanza verticale misurata fra la Q0 e la quota media dell'intradosso del solaio di copertura;

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





REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

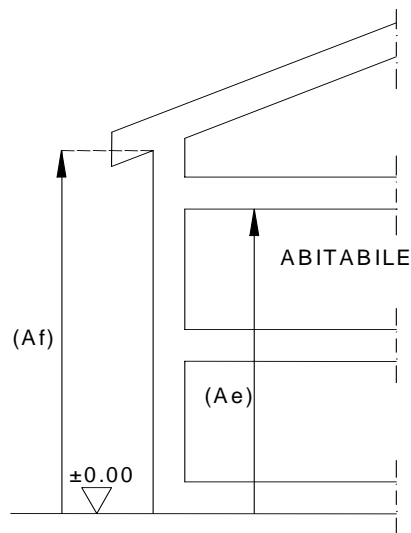
<p>di riferimento è determinata dall'intersezione fra la strada pubblica o di uso pubblico esistente e quella di accesso al lotto;</p>	
<p>- nel caso in cui la differenza fra le quote medie della strada e del terreno in esame superi la misura media di m. 0,50, la Q0 dovrà essere riferita alla media fra le due quote suddette;</p>	
<p>- nel caso un lotto o un'area siano compresi fra due strade poste a livelli diversi, la Q0 va individuata in corrispondenza della mezzeria del singolo lotto nel punto d'incrocio con la retta congiungente le diverse quote stradali, intese come ai commi precedenti; in tali lotti le sistemazioni delle aree esterne non potranno essere a quote inferiori alla Q0 se non per eventuali rampe d'accesso a rimesse od a locali di servizio degli edifici e per eventuali raccordi con le aree esterne dei lotti attigui.</p>	
<p>- nel caso in cui la quota media del terreno del lotto sia superiore alle quote stradali suddette, essa costituirà la Q0;</p>	



Nel caso di edifici destinati ad usi non residenziali con luci di solaio superiori a m 8 l' A_e va misurata fra la Q_0 e l'intradosso dei più bassi elementi strutturali di sostegno della copertura ivi comprese le travature reticolari o altre strutture di sostegno.

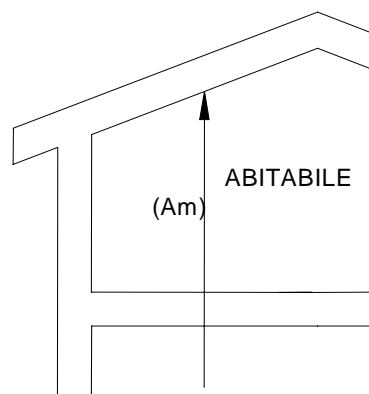
M) Altezza dell'edificio (A_e):

E' la distanza verticale misurata fra la Q_0 e la quota di soffitto (Q_s) del più alto locale praticabile attraverso opportune predisposizioni quali ad esempio botole, abbaini, passauomo ecc.;



N) Altezza del Fronte (A_f):

E' la distanza verticale misurata fra la Q_0 e la quota derivante dall'incontro tra i muri perimetrali e l'intradosso della falda del tetto con esclusione dei timpani. Nel caso il tetto sia piano o le falde siano decorate o nascoste si considera il prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura;



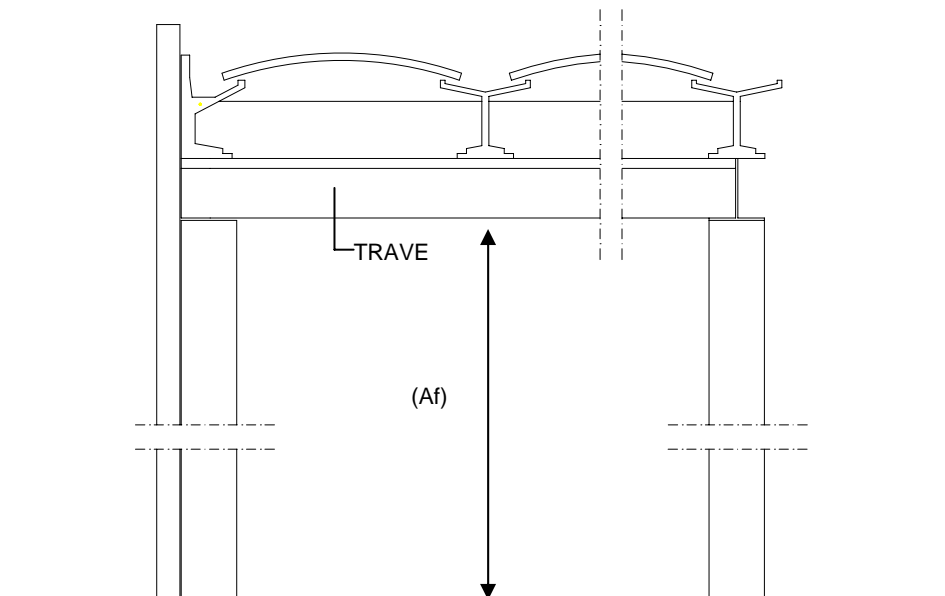
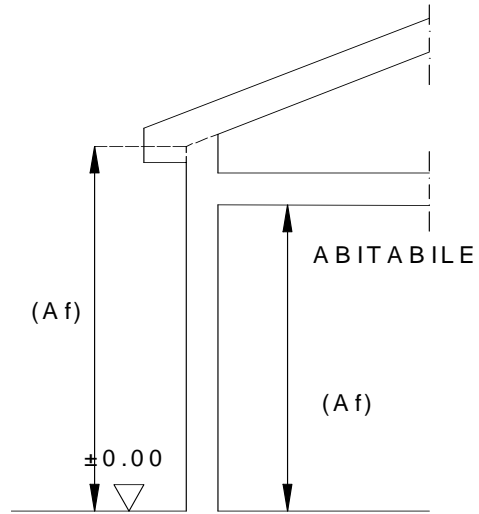
O) Altezza massima (A_m):

E' la distanza verticale misurata fra la Q_0 e la quota media dell'intradosso del solaio di copertura;



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

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





Q) Volume dell'edificio (V_e):

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

Il volume dell'edificio rappresenta la somma dei volumi di ogni singolo piano o corpo di fabbrica di un edificio, a partire dalla Q_0 .

Nel caso in cui la Q_0 venga a trovarsi ad una quota superiore a quella del più basso piano di calpestio, il volume relativo a tale piano sarà calcolato attraverso il prodotto tra la Sc di tale piano per la differenza tra la Q_0 e l'estradosso del piano immediatamente soprastante.

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

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

- il punto di imposta del solaio di copertura, misurato all'interno della muratura perimetrale dell'edificio, non superi in alcun punto l'altezza massima di m 0,50 dall'estradosso del solaio dell'ultimo piano praticabile;
- la pendenza delle falde di copertura non superi in alcun punto il 36%.

La volumetria del sottotetto verrà in ogni caso computata qualora venga superata, in almeno un punto del sottotetto, l'altezza di m 2,40. In tale caso il volume verrà computato assumendo quale Sc la porzione di superficie sulla quale si registrerà un'altezza maggiore o uguale a 1,70 m e sarà assunta a calcolo, quale valore h , la media tra l'altezza massima ed 1,70 m.

Q) Locale abitabile (La):

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

Nella presentazione dei progetti deve essere in ogni caso evidenziata una inequivocabile classificazione dei locali abitabili e dei locali non abitabili; tale classificazione potrà essere verificata dal personale a ciò incaricato dall'Amministrazione Comunale, sia



all'atto della visita di abitabilità, che in qualsiasi momento successivo.

R) Distanze:

- Distanza dalla strada (Ds):

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

- Distanza dai confini (Dc):

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

- Distanza tra pareti finestrate:

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

- Distanze tra edifici:

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

Pareti finestrate:

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

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

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

Confine posteriore:

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



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

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

S) Piano (p):

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

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

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

7. Bussole

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

8. Spogliatoi, mense, servizi igienici

Dovranno essere realizzati in conformità alle leggi vigenti in materia di sicurezza e di igiene.

9. Regolamentazione alloggi:

a. non è ammesso, quale locale di dimora abituale di persone, una superficie inferiore a 8 m² o con una distanza minima tra pareti di m 2,00. Fanno eccezione le nicchie di cucina, adibite esclusivamente a confezione di cibi e lavatura delle stoviglie, che non possono comunque avere una superficie inferiore m² 4; queste ultime dovranno essere ampiamente



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

b. Per la composizione minima di un alloggio, oltre ai servizi necessari, devono essere previsti:

- 1 vano ad uso cucina o nicchia cottura di superficie utile di almeno 4 m²;
- 1 vano soggiorno di superficie utile di almeno 14 m²;
- 1 camera per due persone di superficie utile di almeno 14 m².

c. È ammessa la realizzazione di alloggi con tipologia monolocale esclusivamente nelle nuove realizzazioni edilizie e nella misura massima del 25%, arrotondato per difetto, del totale delle unità immobiliari di ogni singolo edificio.

d. I locali destinati a wc devono essere dotati di idoneo locale di disbrigo, fanno eccezione quelli ad esclusivo servizio della camera da letto.

e. Nelle nuove costruzioni, in caso di collegamento tra unità abitativa e soprastante soffitta, la stessa non potrà avere una superficie netta superiore a quella dell'unità abitativa collegata.

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

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

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

ART. 34. - Corretto utilizzo delle risorse

1. Al fine dell'ottenimento dei benefici di cui al precedente articolo 33 comma 6 lettere I) ed L), i progetti di nuova realizzazione dovranno avere caratteristiche tali da prevedere un corretto utilizzo delle risorse, in particolare quelle energetiche ed idriche, mediante l'adozione di almeno una delle seguenti soluzioni, oltre quelle di legge:

- installazione di pannelli solari, da inserire in modo adeguato e senza peggiorare



l'impatto visivo, al fine di ridurre la dipendenza da combustibili tradizionali orientando la scelta verso fonti rinnovabili;

- in deroga a quanto prescritto, è consentita la realizzazione di coperture piane che prevedano soluzioni mediante inserimento di tetti verdi e giardini pensili, utili a migliorare il microclima dei locali sottostanti ed a ridurre l'impatto paesaggistico delle superfici;
- Realizzazione di impianti idrici mediante inserimento di accorgimenti atti a ridurre i consumi, quali sistemi di pressurizzazione con aria, cassette a zaino o ad incasso a doppio pulsante con dosaggio differenziato dell'acqua, eventuali sistemi a circuito differenziato per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane dalle falde dei tetti e/o piazzali, da destinarsi all'irrigazione di aree verdi, giardini e scarichi w.c..

ART. 35. - Certificazione energetica degli edifici

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

ART. 36. - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

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

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

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

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



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

ART. 37. - Passi carrai

1. La realizzazione di opere relative alla costruzione di passi carrai è soggetta a denuncia di inizio attività nei casi previsti dalla legge e fatte salve le eventuali altre e separate autorizzazioni previste dalla normativa vigente.
2. In caso di realizzazione di accesso carraio, questo dovrà essere arretrato di m 5,00 dal ciglio stradale ovvero essere dotato di cancello o portone ad apertura automatica con comando a distanza nei casi previsti dalle vigenti leggi in materia.
3. La prescrizione di cui al punto precedente si applicano anche agli edifici esistenti che dovranno essere adeguati entro 5 anni dall'entrata in vigore del presente regolamento.

ART. 38. - Pluviali

1. I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura mediante pozzetto ispezionabile posto all'esterno delle costruzioni o collegate con pozzi perdenti opportunamente dimensionati.
2. I pluviali debbono essere in lamiera, in rame od altro materiale idoneo.



ART. 39. - Antenne radio televisive

1. Le antenne e tutti gli impianti tecnici in generale che si intendono porre in essere sugli edifici, tanto sulle facciate, quanto sui tetti, di norma non dovranno essere visibili dalle vie e dagli spazi pubblici;
2. Negli edifici nuovi o oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia dell'intero edificio o nei quali, comunque, possono essere installati più apparecchi radio o televisivi necessitanti di antenne, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna "centralizzata" e dovranno obbligatoriamente essere rimossi gli impianti non più in uso.
3. Le antenne devono essere collocate ed ancorate in modo sicuro.
4. Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate.
5. I cavi devono:
 - essere disposti nelle pareti interne alle costruzioni;
 - se collocati all'esterno dovranno essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;
 - nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere opportunamente protetti e saldamente ancorati alla struttura muraria.
6. Le antenne relative ad emittenti pubbliche o private per il servizio pubblico dovranno essere dotate di apposita autorizzazione all'emittenza, localizzate nelle aree allo scopo individuate dal P.R.G.C. e dai Piani Regionali di settore.

ART. 40. - Verande

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento si definisce veranda un locale di servizio ottenuto dalla chiusura di sporgenze quali poggioli, terrazze o simili con elementi traslucidi montati su serramenti apribili o fissi.
2. La realizzazione di verande su edifici esistenti dovrà avere carattere di uniformità estetica.
3. Qualora venisse realizzata una veranda in un edificio già provvisto di verande, questa dovrà uniformarsi alle esistenti per tipologia e colore.
4. E' ammessa, negli edifici esistenti, quale opera di manutenzione straordinaria, la



realizzazione di verande, bussole o simili a chiusura totale o parziale di poggioli terrazze e di ingressi.

5. La realizzazione delle verande di cui al comma precedente è ammessa per la chiusura di vani aventi una superficie di pavimento non superiore a 10 m². Per superfici maggiori la veranda dovrà rispettare le prescrizioni di piano regolatore.

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

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

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

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

ART. 41. - Rampe scale

1. Le rampe scale di collegamento tra diversi piani dell'edificio dovranno essere dotate di sufficiente illuminazione naturale che potrà essere realizzata anche mediante l'utilizzo di pozzi di luce o altri mezzi idonei.

2. La larghezza netta delle singole rampe dovrà essere almeno pari a m 1,10.

ART. 42. - Spazi a servizio degli edifici

1. In caso di edifici plurialloggio dovrà essere previsto uno spazio privato prospiciente la pubblica via avente dimensioni e caratteristiche architettoniche idonee ad ospitare gli eventuali contenitori per i rifiuti.

2. Devono essere previsti, all'interno dell'area di pertinenza dell'edifici, almeno 2 posti auto di dimensioni adeguate per ogni unità abitativa.



3. in caso di edifici con spazi verdi di pertinenza, deve essere previsto almeno un locale di dimensioni adeguate, per il ricovero degli attrezzi da giardino all'interno dell'involucro edilizio. A tal fine, opportunamente dimensionato, potrà essere indicato quale vano tecnico che, nei casi previsti dall'Art. 17 comma 5 e 6, non verrà computato ai fini del calcolo del volume dell'edificio.

ART. 43. - Abbaini

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento si definisce abbaino qualsiasi elemento architettonico, sporgente dalla falda di copertura, di superficie non superiore al 10% della superficie dell'intera falda.

2. Gli abbaini realizzabili sulla copertura degli edifici dovranno avere superfici finestrate non superiori a 1,50 m² e dovranno essere distanziati fra loro e dal confine di proprietà di almeno 2,50 m.

3. Per superfici maggiori e distanze minori, l'altezza dell'edificio (**Ae**) verrà calcolata in corrispondenza all'intersezione tra l'intradosso della copertura dell'abbaino e il filo interno del muro perimetrale dello stesso.

ART. 44. - Impianti termici - tubi e canne fumarie.

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

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

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

- in caso di mera sostituzione di generatori di calore individuali qualora si adottino generatori di calore che, per i valori di emissione dei prodotti della combustione, appartengono alla classe meno inquinante prevista dalla pertinente norma tecnica UNI;
- ristrutturazioni di impianti termici già esistenti siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di



evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio e non sia altrimenti tecnicamente possibile la loro realizzazione;

- nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato dalla legislazione nazionale o regionale vigente a categorie di intervento di tipo conservativo, precedentemente mai dotato di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo o comunque adeguabile allo scopo.

4. Salvo speciali concessioni del Sindaco, previo parere della Commissione edilizia e dell'Azienda sanitaria e tenuto conto della natura dell'impianto, le ciminiere devono avere distanza dai confini superiore a m 10,00 e un'altezza di almeno m 15,00, nel rispetto dei vincoli di legge in relazione alla vicinanza dell'area aeroportuale.

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

ART. 45. dehors

1. Ai fini e per gli effetti del presente Regolamento per dehors si intende l'insieme degli elementi mobili, smontabili e facilmente rimovibili che costituiscono, delimitano ed arredano lo spazio per il ristoro all'aperto destinate ad un uso limitato nel tempo e volte a soddisfare le esigenze delle attività commerciali di pubblico esercizio di somministrazione quali bar, gelaterie, ristoranti, pizzerie, pasticcerie, birrerie e simili.

I dehors possono essere costituiti dai seguenti elementi:

- a) Tavoli, sedie, poltroncine;
- b) Fioriere ed elementi di delimitazione;
- c) Pedane;
- d) Stufe ad irraggiamento;
- e) Impianto d'illuminazione;
- f) Cestini per raccolta rifiuti;



g) Ombrelloni;

h) Tende e coperture di varie tipologie.

2. La realizzazione dei dehors, così come definiti al comma 1, sono autorizzati secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico, o comunque secondo le norme che regolano la concessione a terzi di aree di proprietà comunale.

La realizzazione dei dehors costituiti dai soli elementi di arredo (tavolini, sedie e fioriere) senza pedana e/o copertura è soggetta al solo provvedimento autorizzativo per l'occupazione di suolo nel rispetto delle disposizioni del presente Regolamento per quanto riguarda collocazione, tipologie, materiali e colori.

La realizzazione dei dehors dotati di pedane e/o copertura sono soggetti alla preventiva acquisizione dei seguenti pareri favorevoli:

- Parere della Polizia Municipale per gli aspetti legati a viabilità e traffico, verde e arredo urbano.
- Parere del Settore Gestione Patrimonio Immobiliare e Territorio sentita la Commissione Edilizia integrata/Commissioni locali per il paesaggio per le aree non sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004.

Parere del Settore Gestione Patrimonio Immobiliare e Territorio sentita la Commissione edilizia integrata o la Commissione per il paesaggio per le aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio.

La commissione si esprime sugli aspetti estetici e sul corretto inserimento dei dehors nel contesto urbano.

Le strutture e tutti gli elementi dei dehors dovranno essere conformi e certificati secondo le disposizioni legislative in materia di igiene, sicurezza e incolumità pubblica e superamento delle barriere architettoniche.

3. Il periodo di installazione è stagionale o continuativo.



Il dehors stagionale può essere installato per un periodo complessivo inferiore all'anno solare quindi integralmente rimosso entro i 5 giorni successivi alla data di scadenza e l'area occupata ripristinata e ripulita in ogni parte.

Il dehors continuativo può essere installato per un periodo non superiore a cinque anni consecutivi quindi integralmente rimosso entro i 5 giorni successivi alla data di scadenza e l'area occupata ripristinata e ripulita in ogni parte.

La data da cui decorre il periodo d'installazione è quella del rilascio della concessione per l'occupazione di suolo pubblico.

L'amministrazione comunale si riserva comunque il diritto di richiedere la rimozione in qualsiasi momento su semplice avviso, per ragioni di interesse generale, senza che il soggetto autorizzato possa richiedere risarcimento di qualsiasi genere e tipo.

4.I dehors come definiti al comma 1 devono essere collocati in posizione prospiciente alle attività commerciali di pubblico esercizio a cui sono annessi, garantendo la maggior attiguità possibile allo stesso e dimensionati in rapporto al contesto in cui sono inseriti.

È consentita un'occupazione di spazi limitrofi previo assenso scritto dei titolari degli esercizi limitrofi e dei condomini adiacenti.

Salvo quanto stabilito al precedente comma l'ingombro del dehors deve essere contenuto entro la proiezione, sia in orizzontale che in verticale, del fronte dell'esercizio pubblico al cui servizio deve essere posta la struttura. In caso di esercizi su più piani si fa riferimento al solo piano terreno. La collocazione del dehors non deve interferire con la viabilità veicolare e con i flussi pedonali, né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione. Non è consentita la collocazione che richiede l'attraversamento di strade adibite al transito dei veicoli dall'ingresso dell'esercizio.

Nel caso in cui l'occupazione sia effettuata, anche parzialmente, sulla carreggiata, anche in vie pedonali o a traffico limitato, l'ingombro del manufatto deve essere tale da mantenere liberi da qualsiasi tipo di occupazione gli spazi necessari al traffico dei mezzi



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

di soccorso (ambulanza, vigili del fuoco) e delle forze di polizia, oltre che dei mezzi adibiti alla raccolta dei rifiuti solidi urbani e, comunque, detti spazi non devono essere inferiori a metri lineari 3,50.

Deve essere assicurata una larghezza libera dell'eventuale percorso pedonale non inferiore a 2,00 m misurata tra il limite della carreggiata stradale, o dell'edificio, ed il piano verticale d'ingombro del dehors. Tale larghezza deve risultare libera da ostacoli o da interferenze per tutta la zona di transito e dovrà essere assicurata la continuità dei percorsi pedonali. Il presente comma non si applica nelle zone a traffico limitato e nelle Aree Pedonali Urbane.

L'occupazione non deve interferire con gli attraversamenti pedonali, con le fermate dei mezzi pubblici, con gli spazi di sosta e parcheggi degli autoveicoli né occultare l'avvistamento delle luci semaforiche e/o del traffico veicolare né la segnaletica stradale verticale presente.

Le strutture non devono interferire con reti tecniche o elementi di servizio (es. chiusini, griglie, caditoie, idranti, quadri di controllo, misuratori dei servizi erogati, segnaletica verticale ed orizzontale, toponomastica, illuminazione, ecc.) che ne limitino il funzionamento, l'utilizzo, o la manutenzione.

Nelle zone soggette a vincoli paesaggistici ai sensi del D.lgs 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, deve essere posta particolare attenzione alla localizzazione dei manufatti, i quali dovranno essere inseriti correttamente in relazione al fabbricato o nell'intorno ambientale nello spirito di salvaguardia e tutela.

I dehors non devono occultare la vista di targhe, lapidi o cippi commemorativi, autorizzati dal Comune. Non sono ammessi dehors prospicienti gli edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 42/2004.

Le strutture e i manufatti dei dehors devono essere collocati e realizzati per poter resistere alle azioni degli agenti atmosferici.

Qualunque danno o incidente a persone e cose sarà a totale carico dell'intestatario della



autorizzazione, restando il Comune esonerato da ogni responsabilità sia civile che penale.

Il dehors dovrà, a cura e spese del titolare dell'esercizio pubblico, essere rimosso, qualora si verifichi la necessità di effettuare lavori di pubblico interesse o qualora l'Amministrazione decida di organizzare una manifestazione sul luogo occupato dai dehors.

5.A delimitazione delle aree sono ammesse barriere protettive semplicemente appoggiate al suolo a condizione che venga garantita la percezione visiva complessiva del contesto urbano specifico.

In abbinamento alle barriere protettive possono essere previste pedane in legno e/o metallo. In questo caso la barriera deve essere di tipo continuo e posta esternamente alla pedana, in modo tale da nascondere la vista laterale eliminando vuoti o discontinuità. Non sono ammesse pedane con altezza superiore a 15 cm salvo casi particolari (es. per colmare i dislivelli in presenza di marciapiede) e con profondità inferiore a 1,50 m. Non è consentito l'ancoraggio a terra delle strutture, in modo da non danneggiare la superficie della strada o della piazza e a garanzia della totale amovibilità delle stesse. L'eventuale scivolo di raccordo per i disabili dovrà essere realizzato all'interno dell'area occupata.

Tutti gli elementi di arredo urbano collocati dal Comune quali panchine, fioriere, cestini, paracarri, ecc. non possono essere compresi nell'area destinata a dehors, ma devono avere un adeguato spazio di fruizione che ne consenta l'utilizzo e la manutenzione.

I tavoli e le sedie dovranno essere coordinati tra loro, nei materiali, nei colori e nello stile. Dovranno avere forma e disegno quanto più coerente con gli elementi di arredo urbano già presente sull'area pubblica o sulle aree pubbliche limitrofe. La scelta dei colori e dei materiali dovrà essere ricercata un'armonia cromatica con le eventuali coperture ed il contesto ambientale di riferimento.

I cestini dovranno essere in armonia cromatica e stilistica con gli altri elementi di arredo.

La copertura dei dehors è consentita, con esclusione dei percorsi porticati e delle



gallerie, sia di carattere storico che di recente realizzazione purché i sostegni o i montanti non siano infissi al suolo, ma semplicemente appoggiati e zavorrati. Non è ammesso l'uso di più tipologie di copertura nello stesso dehors. Le coperture dovranno avere forma regolare e medesimo colore con materiali non lucidi i cui colori, per un corretto inserimento nel contesto, risultino in sintonia con l'assetto cromatico degli edifici adiacenti (è necessario fornire un campione nel caso il materiale utilizzato sia diverso dalla tela chiara naturale).

In tutti gli ambiti e per tutte le tipologie, a protezione dei dehors, non è consentito l'abbassamento verticale del telo di tende e coperture al di sotto di 2,20 m dal piano di calpestio.

E' consentita l'installazione di funghi riscaldanti funzionanti a gpl, omologati e muniti di regolare certificazione di sicurezza, nelle tipologie più semplici. In questo caso le coperture delle tende dovranno essere costituite da materiale di classe di reazione al fuoco non superiore a 2 in base al DM 26/6/84 Classificazione di reazione al fuoco ed omologazione dei materiali ai fini della prevenzione incendi.

L'impianto elettrico ed i relativi collegamenti dovranno essere realizzati in conformità alle norme CEI vigenti ed alla legge 46/90. Le luci di illuminazione non dovranno essere in contrasto e/o interferenza con le segnalazioni semaforiche, né arrecare danno ai conducenti di autoveicoli, oltre che essere in armonia cromatica e stilistica con gli altri elementi di arredo.

6. Sugli elementi e le strutture componenti i dehors non sono ammessi messaggi pubblicitari, ad esclusione di quelli aventi le caratteristiche proprie delle insegne dell'esercizio, non luminosi né illuminati.

7. La domanda per il rilascio dei pareri di cui al comma 2 deve essere presentata all'Ufficio Tecnico completa della seguente documentazione:

- a) Domanda in bollo;
- b) aerofotogrammetria in scala 1:1000 o 1:2000 con l'individuazione dell'area interessata;
- c) progetto in tre copie, di norma in scala 1:50, nel quale, con le caratteristiche della struttura, siano opportunamente



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

evidenziati tutti i riferimenti allo stato di fatto dell'area interessata, nonché l'indicazione della disciplina di sosta o divieto dell'area su cui il dehors viene ad interferire ovvero la eventuale presenza di fermate del mezzo pubblico e/o di passaggi pedonali. Dovranno prodursi relazione tecnica, piante, prospetti e sezioni dell'installazione proposta, con i necessari riferimenti all'edificio prospiciente per quanto riguarda aperture, materiali di facciata, elementi architettonici ecc. Deve essere prodotta anche una simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale), comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento. Il progetto deve tenere conto, oltre che del contesto ambientale circostante, anche dell'eventuale coordinamento con interventi simili contigui. Gli elaborati dovranno essere redatti da tecnico abilitato alla professione;

- d) certificazione in ordine alle strutture portanti (stabilità, resistenza, ecc.) con eventuale asseverazione del tecnico per la resistenza e la stabilità della struttura per la sicurezza pubblica;
- e) documentazione fotografica a colori del luogo dove il dehors deve essere collocato;
- f) documentazione che illustri le forme, i materiali ed i colori degli elementi di arredo prescelto;
- g) nullaosta del proprietario o dell'amministratore qualora il dehors venga posto a meno di due metri dall'edificio o su area privata con servitù di uso pubblico e dei titolari degli esercizi adiacenti se l'area occupata sconfinava nei tratti fronteggianti questi ultimi;
- h) polizza fideiussoria e/o deposito cauzionale di Euro 3.000,00 prestata a favore del Comune di San Pier d'Isonzo, con durata uguale alla concessione del suolo pubblico, a garanzia degli eventuali danni causati al suolo occupato con esclusione dei dehors costituiti esclusivamente da tavolini e sedie;
- i) atto di impegno contenente le seguenti condizioni:
 - 1) impegno alla rimozione del dehors alla scadenza della autorizzazione;
 - 2) impegno alla rimozione qualora si verifici la necessità di intervenire sul suolo o nel sottosuolo per motivi di pubblica utilità;
 - 3) impegno alla adeguata e costante pulizia degli spazi per tutta la durata dell'occupazione di suolo pubblico;
 - 4) impegno a non destinare il dehors ad usi diversi da quello per cui viene concesso (somministrazione).

La mancanza anche di uno solo degli elementi tra quelli indicati nel presente articolo costituisce improcedibilità dell'istanza fino a quando non sarà prodotto.

Ulteriore documentazione può essere richiesta in ragione del tipo di intervento.

8. Entro 60 giorni dalla data di installazione del dehors deve essere presentata al settore tecnico la documentazione fotografica degli elementi installati con allegata la dichiarazione di corretto montaggio redatta da tecnico abilitato.

Tale documentazione non è dovuta per i dehors costituiti dai soli elementi di arredo (tavolini, sedie e fioriere).

In qualsiasi momento del procedimento amministrativo per la concessione ed in qualsiasi fase della durata della stessa, l'Amministrazione può svolgere controlli sulla conformità del dehors installato al progetto presentato.



9. I dehors devono essere mantenuti sempre in ordine ed in perfetto stato igienico-sanitario, di sicurezza e di decoro. In caso contrario l'Amministrazione comunale, previa verifica, diffida il titolare dell'esercizio a cui il dehors è annesso a provvedere ed in caso di inadempienza si irroga le sanzioni di cui all'art. 17.

L'eventuale sostituzione di elementi di arredo con altri uguali ai precedenti per forma, materiali e colori non richiede nuove autorizzazioni, ma va in ogni caso preventivamente segnalata.

Il dehors continuativo annualmente deve essere completamente smontato per consentire la perfetta pulizia dell'area. Dell'avvenuta pulizia deve essere prodotta idonea documentazione fotografica. A ricollocazione avvenuta deve essere presentata la documentazione di cui al comma 7.

10. La concessione di occupazione di suolo pubblico con dehors stagionale può essere rinnovata, previa verifica della sussistenza delle condizioni in materia di viabilità, senza che venga prodotta la documentazione elencata all'art. 12, qualora il dehors sia quello collocato nella stagione immediatamente precedente e risulti conforme alle tipologie ammesse dal presente Regolamento. In questo caso la documentazione di cui sopra è sostituita da una dichiarazione del titolare dell'esercizio pubblico di somministrazione attestante la totale conformità del dehors a quello oggetto della concessione originaria.

11. La concessione di occupazione di suolo pubblico per i dehors è revocata per le ragioni stabilite dal regolamento per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

La concessione è, altresì, revocata qualora si verifichi una delle seguenti situazioni:

- a) quando siano apportate modificazioni al progetto approvato, nonché in caso di inottemperanza alle norme del presente regolamento e alla legislazione vigente;
- b) qualora la mancanza di manutenzione comporti nocimento al decoro e/o pericolo per le persone e cose e i manufatti non siano in perfetta efficienza tecnico-estetica;



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

c) quando l'occupazione sia provatamente causa di disturbo alla quiete pubblica. Il provvedimento di cui sopra è adottato, previa notifica di un atto di diffida con cui si intima la regolarizzazione della situazione e l'eliminazione delle cause che hanno determinato le irregolarità accertate, nei termini indicati nella diffida stessa.

Per le violazioni alle disposizioni del presente Regolamento, fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste da Leggi e Regolamenti Comunali, viene applicata la sanzione amministrativa da 25,00 euro a 500,00 euro ai sensi dell'art. 7-bis del D.lgs 267/2000. L'applicazione delle sanzioni amministrative previste per le violazioni alle norme del presente regolamento è disciplinata dai principi contenuti nella L. 689/1981 e nel DPR 571/1982 ed è assoggettata alle sue norme procedurali.

Nel caso in cui venga accertata la collocazione di dehors in difformità dalle disposizioni del presente Regolamento il titolare del pubblico esercizio o della attività commerciale, le cui strutture sono funzionalmente connesse, è tenuto ad ripristinare lo stato dei luoghi entro dieci giorni dalla contestazione.

Qualora il gestore dell'esercizio cui il dehors è annesso non provveda nei termini fissati al ripristino dello stato dei luoghi, le strutture saranno rimosse d'ufficio con spese a carico del titolare dell'attività commerciale cui la struttura è annessa.

Il materiale rimosso verrà conservato in locali od aree idonee, con addebito delle spese sostenute per la rimozione e la custodia. Detto materiale sarà tenuto a disposizione dell'interessato per 60 giorni; scaduto tale termine si provvederà alla sua distruzione e al conferimento in discarica.

12. Sono possibili deroghe alle norme contenute nel presente Regolamento solo in presenza di un progetto unitario di iniziativa o di regia pubblica esteso ad un ambito urbano omogeneo (via, piazza, ecc.) teso a valorizzarne gli elementi caratteristici.

13. I dehors installati secondo i criteri previgenti dovranno essere adeguati entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento.



ART. 46. - Modalità di esecuzione degli interventi.

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

2. Le antenne paraboliche devono essere collocate sul tetto degli edifici. Qualora ciò non fosse tecnicamente possibile dovranno essere installate in posizione tale da offrire il minimo impatto visivo rispetto all'area pubblica; in tal caso, il colore dell'antenna dovrà corrispondere allo sfondo dell'edificio in modo da ridurre l'impatto estetico sulla facciata.

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

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

5. Condizionatori a parete e le caldaie pensili andranno collocati in posizione non visibile dall'area pubblica. Nel caso ciò non fosse tecnicamente possibile, l'impatto visivo dovrà essere ridotto al minimo ed in tal caso dovranno essere realizzate idonee schermature il cui colore dovrà intonarsi a quello dell'edificio in modo da ridurre l'impatto visivo sulla facciata.

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

ART. 47. - Decoro delle costruzioni

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

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

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



4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, ecc, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti; la Commissione edilizia, nell'ambito della formulazione del parere, potrà imporre prescrizioni volte al rispetto di tali equilibri.
5. Con provvedimento motivato può essere imposta, ai proprietari degli edifici, l'esecuzione di rivestimenti e finiture sugli edifici stessi e sui manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere.
6. Il progetto edilizio deve essere corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne, incluse le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo, il verde e l'illuminazione.
7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
8. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione sia in termini di sicurezza sia in termini di decoro.
9. In caso di non adempimento alle norme del presente articolo, può essere imposta al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, con motivato provvedimento, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le pertinenti prescrizioni.
10. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno, in caso di inadempienza.

ART. 48. - Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G. o, in mancanza, dal Codice Civile nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.



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

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

ART. 49. - Spazi conseguenti ad arretramenti

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

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

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

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

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

ART. 50. - Prospetti su spazi pubblici

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

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



3. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
4. I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza. Tale elemento deve essere esplicitato all'interno della relazione tecnica allegata al progetto.
5. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a metri 1,00 per tutti i piani.
6. L'interasse tra gli elementi verticali delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, deve essere non attraversabile da una sfera di cm 10 di diametro.
7. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso la strada.
8. Tutte le aperture di porte con affaccio diretto su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
9. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a 1,00 metri.
10. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
11. Le pendenze del manto di copertura di terrazze o di altri elementi piani non devono essere inferiori al 2%.

ART. 51. - Ombre portate

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



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

ART. 52. - Pubblici passaggi

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

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

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

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

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

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

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

ART. 53. - Marciapiedi

1. Gli interventi edilizi prospicienti la pubblica via dovranno necessariamente prevedere la manutenzione dei marciapiedi e/o il rifacimento degli stessi in conformità alle norme



sull'abbattimento delle barriere architettoniche in accordo con le indicazioni fornite dall'ufficio competente.

ART. 54. - Recinzioni

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

ART. 55. - Sporgenze, aggetti, tende e insegne

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

ART. 56. - Salubrità dei terreni edificabili

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

comunque inquinare il suolo, se non dopo un opportuno intervento di risanamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in



strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

ART. 57. - Disciplina del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originario; laddove non sia possibile individuare la cromia originaria, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
7. I colori ammessi sono del tipo "pastello", preferibilmente nelle tonalità di grigio, giallo, marrone e rosa; nella gradazione chiara e che tengano conto degli edifici circostanti.
8. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere inoltrata richiesta corredata da campionatura; per i nuovi interventi di tinteggiatura esterna o per la modifica del colore esistente sarà applicata la procedura prevista per il rilascio dell'Autorizzazione Amministrativa di cui all'art. 12 del presente regolamento; per la tinteggiatura esterna dello stesso colore esistente il Comune rilascerà attestato di approvazione del colore proposto.
9. Altri colori, oltre quelli normati nel presente articolo, dovranno essere concordati con l'Ufficio Tecnico ed approvati dalla Commissione edilizia Comunale.



ART. 58. - Tipologie edilizie ammesse

1. Nell'ambito dell'edificazione sul territorio comunale si fa riferimento alle tipologie edilizie di cui alle Norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.C.
2. In caso di edificazione di tipologie edilizie a schiera non sono ammessi complessi edilizi con un numero di unità abitative superiore a quattro.

TITOLO V **NORME GENERALI PER LA TUTELA DEL VERDE**

ART. 59. - Oggetto e finalità

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

ART. 60. - Alberature

1. E' necessaria l'autorizzazione comunale per l'abbattimento di alberature che abbiano anche una sola delle seguenti caratteristiche :
 - altezza superiore a 10 metri lineari;
 - con diametro superiore a 20 cm., le misure precitate dovranno essere rilevate a m.1,40 dal suolo;
2. L'autorizzazione di cui al precedente comma può essere rilasciata esclusivamente per una delle seguenti ipotesi:
 - quando l'alberatura, per ragioni inerenti al proprio stato vegetativo, possa costituire pericolo reale o potenziale per l'incolumità delle persone o delle cose;
 - nel riassetto di aree verdi;
 - quando l'alberatura renda impossibile o gravemente difficoltosa la realizzazione di un'opera edilizia;
 - quando l'alberatura renda impossibile o gravemente difficoltosa la realizzazione di



opere edili private.

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

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

ART. 61. - Danneggiamenti

1. E' vietato ogni tipo di danneggiamento alle alberature.

2. Ogni tipo di danneggiamento che comprometta la vitalità della pianta viene considerato a tutti gli effetti abbattimento non autorizzato.

3. Sono considerati danneggiamenti atti a compromettere la vitalità della piante:

- il versamento di sostanza fito tossiche nelle aree circostanti l'apparato radicale;
- gli scavi di qualsiasi natura e in particolare scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, linee elettriche, fognature, ecc.) che compromettano gli apparati radicali;
- la combustione di sostanze di qualsiasi natura e all'interno delle aree di pertinenza delle alberature;

4. Sono comunque considerati danneggiamenti:

- a realizzazione di impianti di illuminazione che producano calore tale da danneggiare l'alberatura;
- l'effettuazione, nelle aree di pertinenza delle piante, di ricarichi superficiali di terreno o di qualsivoglia materiale organico se di spessore superiore a m 0,20

ART. 62. - Potature



1. Le potature debbono essere eseguite a regola d'arte, cioè tendenti a mantenere ad ogni esemplare arboreo chioma per quanto possibile integra e a portamento proprio della specie vegetale interessata
2. Per potatura a regola d'arte si intende:
 - per le specie decidue quelle effettuate nel periodo che intercorre tra i mesi di ottobre e marzo;
 - quelle effettuate sull'esemplare arboreo interessando branche e rami di diametro non superiore a 7 cm. con tagli all'inserimento della branca o ramo privi di più giovane vegetazione apicale.
3. Ogni intervento di potatura non eseguito a regola d'arte si configura a tutti gli effetti come danneggiamento.

ART. 63. - Reimpianti coattivi

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

ART. 64. - Prescrizioni per la realizzazione del verde

1. Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dal PRGC, gli spazi scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde.
2. In particolare, nelle parti del lotto e nei lotti privi di idonee alberature, all'atto dell'attuazione degli interventi edilizi e in forma definitiva, dovranno essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima prevista per le singole zone di PRGC.
3. La scelta delle specie deve avvenire :
 - per almeno il 50% delle essenze complessivamente messe a dimora fra quelle appartenenti alle associazioni vegetali autoctone e/o particolarmente idonee all'ambiente locale (Allegato);
 - per non oltre il 25% delle essenze complessivamente messe a dimora fra quelle appartenenti alle associazioni vegetali naturalizzate nel territorio e a sicura adattabilità



all'ambiente locale (Allegato);

- per non oltre il 25% delle essenze complessivamente messe a dimora fra quelle non appartenenti alle associazioni vegetali locali e naturalizzate (Essenze comprese in allegato);

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

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

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

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

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

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

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

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



10. I progetti dovranno quindi essere corredati:

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

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

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

TITOLO VI

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 65. - Sanzioni

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

ART. 66. - Sistema normativo vigente

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

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

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



ART. 67. - Aggiornamento e rettifica del Regolamento

Le eventuali modifiche ed aggiornamenti puntuali, e di minima entità, al presente regolamento che non ne snaturino le finalità ed i principi fondanti possono essere assunte con atto motivato della Giunta Comunale.

ART. 68. - Regime transitorio ed entrata in vigore

1. Fino all'entrata in vigore del presente Regolamento si applica il Regolamento edilizio allegato al Programma di Fabbricazione.
2. Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio comunale.
3. I procedimenti in corso alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono definiti in base alla normativa vigente al momento dell'inizio del procedimento.
4. Nei procedimenti a istanza dell'interessato, l'inizio di cui al comma 3 è rappresentato dal deposito dell'istanza stessa al protocollo dell'Ente. Nei procedimenti d'ufficio l'inizio è costituito dal primo atto adottato dal competente organo dell'Amministrazione.