



Comune di Monfalcone
Provincia di Gorizia
piazza della Repubblica 8
I-34074 Monfalcone | Go
www.comune.monfalcone.go.it

MONFALCONE



Regolamento edilizio comunale

Deliberazione Consiliare n. 3/12
del 17/02/2014

In vigore dal 17/02/2014



Comune di Monfalcone
Provincia di Gorizia
piazza della Repubblica 8
I-34074 Monfalcone | Go
www.comune.monfalcone.go.it

U.O. EDILIZIA PRIVATA
U.O. URBANISTICA
U.O. MOBILITA' E TRAFFICO

Dirigente:

arch. MAURIZIO GOBBATO

Gruppo di Lavoro:

ing. ANDREA CESCHIA
arch. MARINA BERTOTTI
geom. GIORGIO PINELLI
geom. GUIDO IAIZA
geom. ROBERTO BENES
geom. CLAUDIO FIGAR
geom. IVANA DEIURI
arch. RENZO VANONE
sig.ra LETIZIA GHIOTTO
p.i. LIONELLO PAOLETTI
geom. MAURIZIO BALDO
geom. TANJA KRALJ
ing. EMILIANO SANDRIN



INDICE

TITOLO I

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art. 1 - Composizione Ordinaria.....	4
Art. 2 - Astensione, Decadenza, Revoca.....	5
Art. 3 - Durata in carica della Commissione Edilizia.....	5
Art. 4 - Formazione della Commissione Edilizia.....	5
Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia.....	5
Art. 6 - Oggetti sottoposti al parere della Commissione Edilizia.....	6
Art. 7 - Procedimento.....	7

TITOLO II

NORME DI PROCEDURA PER L'OTTENIMENTO DEI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Art. 8 - Permesso di costruire.....	8
Art. 9 - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività - SCIA.....	9
Art. 10 - Interventi non soggetti a controllo tecnico edilizio – attività edilizia libera.....	10
Art. 11 - Varianti in corso d'opera.....	12
Art. 12 - Autorizzazione temporanea per interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali.....	13
Art. 13 - Interventi su aree o immobili vincolati.....	13
Art. 14 - Modulistica sul portale.....	13

TITOLO III

NORME PROCEDURALI PER L'ATTUAZIONE DEI PROGETTI AUTORIZZATI

Art. 15 - Comunicazione inizio lavori - ultimazione lavori.....	14
Art. 16 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	14
Art. 17 - Disposizioni inerenti il cantiere.....	14
Art. 18 - Rinvenimenti archeologici.....	14
Art. 19 - Certificato di agibilità.....	15
Art. 20 - Numerazione civica.....	15

TITOLO IV

REQUISITI E DEFINIZIONI DELLE OPERE EDILIZIE

Art. 21 - Definizioni parametri edilizi.....	16
Art. 22 - Criteri di calcolo dei parametri edilizi.....	17
Art. 23 - Individuazione della quota media del terreno sistemato (Qm) per il calcolo dell'altezza utile dell'edificio(Hu) e dell'altezza dell'edificio (H).....	36
Art. 24 - Definizione degli interventi edilizi.....	39
Art. 25 - Definizioni delle destinazioni d'uso.....	41
Art. 26 - Requisiti delle unità immobiliari con destinazione residenziale (alloggi).....	43
Art. 27 - Requisiti delle unità immobiliari con destinazione non residenziale.....	48



TITOLO V

ALTRE DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA E SUL DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Art. 28 - Verande e bussole	51
Art. 29 - Tubazioni e canne fumarie	51
Art. 30 - Pluviali e canali di gronda.....	52
Art. 31 - Antenne radiotelevisive e satellitari.....	52
Art. 32 - Impianti tecnici e a rete	52
Art. 33 - Recinzioni	53
Art. 34 - Aree per la raccolta differenziata dei rifiuti	53
Art. 35 - Spazi per il deposito di biciclette	54
Art. 36 - Sporgenze e tende su suolo pubblico	54
Art. 37 - Insegne e preinsegne	55

TITOLO VI

NORME GENERALI PER LA TUTELA DEL VERDE

Art. 38 - Oggetto e finalità	56
Art. 39 - Abbattimento alberature.....	58
Art. 40 - Reimpianti coattivi.....	59
Art. 41 - Aree di pertinenza delle alberature	59
Art. 42 - Distanze delle alberature da confini ed infrastrutture	60
Art. 43 - Norme per la difesa delle piante in aree di cantiere	60
Art. 44 - Nuovi impianti e sostituzioni	60
Art. 45 - Norme per il verde negli interventi edilizi.....	61
Art. 46 - Alberi di pregio in proprietà privata	61

TITOLO VII

ATTIVITÀ URBANISTICA

Art. 47 - Modalità di presentazione dei PAC di iniziativa privata	64
Art. 48 - Documentazione tecnica per i PAC	65
Art. 49 - Disposizioni obbligatorie per la progettazione di PAC di iniziativa privata.....	67
Art. 50 - Certificato di destinazione urbanistica e valutazione preventiva.....	68

TITOLO VIII

REQUISITI DEGLI EDIFICI FINALIZZATI AL RISPARMIO DEL FABBISOGNO ENERGETICO

Art. 51 - Finalità e premesse.....	69
Art. 52 - Ambito di applicazione	69
Art. 53 - Certificazione energetica degli edifici	69
Art. 54 - Contenimento del fabbisogno termico del sistema edificio-impianto	69
Art. 55 - Isolamento termico ed acustico dell'involucro e delle strutture edilizie	70
Art. 56 - Criteri generali per l'orientamento dell'edificio e controllo degli apporti solari.....	70
Art. 57 - Serre bioclimatiche, tetti verdi e altri sistemi passivi.....	71
Art. 58 - Inerzia termica dell'involucro edilizio	72
Art. 59 - Schermatura e protezione dall'irraggiamento solare	74
Art. 60 - Materiali ecosostenibili	74
Art. 61 - Isolamento acustico.....	75
Art. 62 - Utilizzo di energie rinnovabili	75
Art. 63 - Impianti solari termici	76
Art. 64 - Impianti solari fotovoltaici	76



Art. 65 - Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile e recupero e riutilizzo delle acque piovane.....	76
Art. 66 - Riduzione degli effetti del gas radon e dell'inquinamento elettromagnetico interno.....	77
Art. 67 - Misura in favore del risparmio energetico negli edifici.....	78

TITOLO IX
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 68 - Sistema normativo vigente e norme di rinvio	80
Art. 69 - Piano di Recupero del Quartiere di Panzano.....	80
Art. 70 - Sanzioni.....	80



TITOLO I

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art. 1 - Composizione Ordinaria

1. La Commissione è composta da 9 componenti di cui 3 di diritto e 6 nominati con ordinanza dal Sindaco previo parere della Giunta Comunale.

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

- *Il dirigente dell' Area Servizi al Territorio o suo delegato che funge da Presidente;*
- *Il direttore del Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Comune di Monfalcone o suo delegato;*
- *Il Comandante provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato.*

3. I componenti 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 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Gorizia;*
- *Un perito iscritto al Collegio dei Periti della Provincia di Gorizia.*

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

4. Due esperti, nominati con ordinanza del Sindaco previo parere della Giunta Comunale:

- *Il primo esperto viene scelto tra i candidati proposti dalle Associazioni Ambientaliste riconosciute ed operanti nel territorio regionale;*
- *Il secondo esperto viene scelto tra i geologi iscritti all'Ordine Professionale dei Geologi della Regione Friuli Venezia Giulia.*

Gli esperti di cui sopra verranno nominati tra le terne segnalate dalle sopradette Associazioni Ambientaliste e tra le sestine segnalate dall'Ordine dei Geologi che vengono trasmesse all'Amministrazione Comunale assieme ai curricula.

5. Alla Commissione partecipa un componente designato dalla Consulta regionale delle associazioni dei disabili di cui all'articolo 13 bis della LR 41/1996.

6. Non potranno coesistere nella Commissione componenti che abbiano tra loro legami di parentela ed affinità fino al quarto grado, i componenti della Giunta comunale, nonché tecnici che esercitano fra loro attività professionale associata.

7. Non possono far parte della Commissione, per i componenti di cui ai commi 3 e 4, i consiglieri comunali, i dipendenti del Comune e di Enti, Aziende e/o Società da esso dipendenti.

8. Le funzioni di segretario verbalizzante della Commissione sono svolte da un impiegato nominato dal Dirigente del Servizio Gestione del Territorio e del Patrimonio Immobiliare.



Art. 2 - Astensione, Decadenza, Revoca

1. I componenti della Commissione non possono partecipare all'esame ed alla votazione sui progetti elaborati da loro stessi, dal coniuge, da un parente o affine fino al IV° alla cui esecuzione siano in qualsiasi modo interessati. Essi pertanto devono allontanarsi dall'aula in cui si svolge la seduta. Dell'allontanamento deve essere fatta menzione nel verbale.
2. I componenti non di diritto della Commissione possono essere revocati qualora non rispettino gli obblighi di astensione in relazione all'esame dei progetti da loro elaborati o 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 al precedente comma 1, provvede a comunicare al commissario interessato l'avvio del procedimento amministrativo. Il commissario ha facoltà di far valere le cause giustificative nonché a fornire eventuali documenti probatori entro il termine indicato nella comunicazione scritta che non potrà essere inferiore a giorni 20 decorrenti dalla data del ricevimento. Scaduto quest'ultimo termine la Giunta Comunale esamina e delibera tenendo conto delle cause giustificative presentate dal commissario interessato.
3. I componenti della Commissione decaduti o revocati sono sostituiti con le stesse modalità previste dal presente regolamento e durano in carica fino al compimento del mandato degli altri Commissari.

Art. 3 - Durata in carica della Commissione Edilizia

1. La durata in carica della Commissione corrisponde al mandato del Sindaco e viene prorogata fino all'insediamento della nuova commissione.
2. I componenti della Commissione non sono rieleggibili nel mandato immediatamente successivo.

Art. 4 - Formazione della Commissione Edilizia

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

Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia

1. Le sedute della commissione edilizia sono pubbliche.
2. Le riunioni della Commissione sono convocate dal Presidente su richiesta del responsabile del procedimento.
3. La riunione è convocata con avviso scritto recapitato tramite posta prioritaria o a mezzo fax o posta elettronica con allegato Ordine del Giorno (O.d.G.) con almeno cinque giorni di preavviso.



4. 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.
5. Per la validità delle riunioni della Commissione è necessaria la presenza di almeno la metà più uno dei componenti.
6. I componenti della Commissione devono comunicare almeno 48 ore prima della seduta, la loro disponibilità a parteciparvi.
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. Dopo due sedute non valide ai sensi del precedente comma 5 per le pratiche all'ordine del giorno non esaminate dalla Commissione, il Responsabile del Procedimento potrà formulare la proposta di provvedimento di cui all'articolo 24 comma 3 della LR 19/2009 prescindendo dal parere della Commissione stessa.
12. Ai componenti della Commissione è corrisposto un gettone di presenza, in caso di svolgimento della seduta con esame delle pratiche, stabilito con deliberazione del consiglio comunale nei limiti stabiliti dalla legge.
13. Delle decisioni della Commissione viene redatto regolare verbale a cura di un dipendente del Servizio Gestione Territorio e Patrimonio Immobiliare. Detto verbale viene approvato nella medesima seduta o in quella immediatamente successiva.

Art. 6 - Oggetti sottoposti al parere della Commissione Edilizia

1. La Commissione è organo di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale per il rilascio dei provvedimenti edilizi.
2. Sono sottoposti al parere obbligatorio della Commissione le opere soggette a permesso di costruire, ivi compresi i permessi di costruire in sanatoria di cui all'articolo 49 della LR 19/2009.
3. La Commissione può essere interpellata facoltativamente su qualsiasi argomento di natura urbanistico-edilizio.
4. La Commissione 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, e sull'adeguatezza delle soluzioni proposte per ottemperare



ai requisiti di legge in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche nel rispondere ai bisogni delle persone con disabilità.

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 POC per le diverse zone urbanistiche.

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

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

6. La completezza degli elaborati e l'attendibilità documentaria sono questioni pregiudizievoli. La Commissione 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 i luoghi ove si interviene e le opere progettate destinate a modificarli. Pertanto sarà inoltre necessario integrare gli elaborati con un'ampia ed esauriente documentazione fotografica dell'area oggetto dell'intervento e del contesto in cui l'intervento si inserisce.

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

Art. 7 - Procedimento

1. Il parere della Commissione deve essere richiesto dal Responsabile del procedimento.

2. La Commissione 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.



TITOLO II

NORME DI PROCEDURA PER L'OTTENIMENTO DEI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Art. 8 - Permesso di costruire

1. Gli interventi aventi rilevanza urbanistica come da articolo 4 della LR 19/2009 sono subordinati a permesso di costruire secondo quanto previsto dal presente articolo:

- a) *gli interventi di nuova costruzione non realizzabili in segnalazione certificata di inizio attività o in attività edilizia libera;*
- b) *gli interventi di ampliamento e la realizzazione di pertinenze o altre strutture, anche non pertinenziali, non realizzabili in segnalazione certificata di inizio attività o in attività edilizia libera, che comportano un aumento superiore al 20% della volumetria utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistente;*
- c) *gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano aumento di unità immobiliari, che comportano modifiche del volume, della sagoma e del sedime, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone A, comportano mutamenti della destinazione d'uso;*
- d) *gli interventi di ristrutturazione urbanistica;*
- e) *gli interventi di trasformazione territoriale;*
- f) *gli interventi di ampliamento di cui all' articolo 35, comma 3, e all' articolo 58 della LR 19/2009, gli interventi di recupero di cui all' articolo 39, comma 2 della LR 19/2009 nei casi in cui comportino aumento delle unità immobiliari e gli interventi di cui alle misure straordinarie individuate dall' articolo 57 della LR 19/2009.*

2. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi realizzabili in segnalazione certificata di inizio attività, previo versamento del contributo di costruzione se dovuto ai sensi dell' articolo 29 della LR 19/2009, e dei diritti di istruttoria stabiliti dal Comune. In tali casi la violazione della disciplina urbanistico-edilizia è soggetta all'applicazione delle sanzioni previste per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

3. Per quanto riguarda la disciplina concernente:

- *le norme comuni al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività;*
- *i presupposti per il rilascio del permesso di costruire;*
- *l'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire;*
- *il procedimento per il rilascio del permesso di costruire;*
- *il silenzio – assenso sulla domanda del permesso di costruire;*

si richiamano gli articoli 21, 22, 23, 24 e 25 della LR 19/2009.

4. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- *gli interventi di cui al comma 1 lettere a) b) e c) del presente articolo;*
- *gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di trasformazione territoriale qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;*



Art. 9 - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) gli interventi non assoggettati a permesso di costruire, né riconducibili ad attività edilizia libera, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e alle altre norme aventi incidenza sull'attività edilizia, tra i quali:

- a) *gli interventi di manutenzione straordinaria aventi rilevanza strutturale ai sensi delle leggi di settore;*
- b) *gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;*
- c) *gli interventi di ristrutturazione edilizia, comprendenti anche la completa demolizione e ricostruzione, con la stessa volumetria, sagoma e sedime;*
- d) *la realizzazione di chioschi per la vendita, la somministrazione, la lavorazione di beni di consumo, nonché la collocazione di tende relative a locali d'affari e altri manufatti relativi a esercizi pubblici;*
- d bis) *l'installazione di strutture connesse ad attività di esercizio pubblico, intendendo per esse ogni struttura prefabbricata, costituita da una intelaiatura ancorata al suolo ed eventualmente a parete, attraverso l'utilizzo di sistemi facilmente rimovibili, priva di chiusure laterali e coperture fisse, purché assentita dallo strumento urbanistico generale o da regolamento edilizio comunale e nel rispetto delle caratteristiche dimensionali, tipologiche e strutturali stabilite a livello locale, a condizione che comunque non superi il limite del 20% della volumetria o superficie utile dell'edificio esistente;*
- e) *la realizzazione di pertinenze di edifici esistenti non realizzabili ai sensi dell' articolo 16 della LR 19/2009 e che comportino un aumento fino al 20% del volume utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a destinazione residenziale o del 20% della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a uso diverso dalla residenza;*
- f) *gli interventi su edifici esistenti volti alla realizzazione di abbaini, terrazze a vasca e poggiali aggettanti, fino alla larghezza massima di 1,60 metri lineari, di balconi, rampe, scale aperte, cornicioni o sporti di linda, canne fumarie e torrette da camino;*
- g) *le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- h) *le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate ricadenti in zona A o che interessino la fascia di rispetto della viabilità pubblica o aperta al pubblico;*
- i) *gli scavi per la posa di nuove condotte sotterranee lungo la viabilità pubblica esistente, nonché la realizzazione di infrastrutture a rete e di impianti finalizzati alla distribuzione locale di servizi di interesse pubblico e gli impianti idraulici agrari;*
- j) *la realizzazione di cappelle, edicole, monumenti e opere cimiteriali non realizzabili in attività edilizia libera;*
- k) *le opere sportive che non comportino volumetria utile ivi comprese le opere di copertura stagionale delle strutture;*
- l) *i parcheggi previsti dalla legge per gli edifici e le unità immobiliari, interrati o seminterrati, realizzati nell'area di pertinenza urbanistica o in altra area avente la stessa destinazione di zona o comunque in zona urbanisticamente compatibile, purché la distanza non superi il raggio di 500 metri; il Comune può autorizzare una distanza maggiore non superiore a 1.000 metri nei casi in cui non è possibile rispettare il predetto limite; il legame pertinenziale è definito in un atto unilaterale d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari.*

2. Per quanto riguarda la disciplina concernente:

- *le norme comuni al permesso di costruire e alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);*



- *la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);* si richiamano gli articoli 21 e 26 della LR 19/2009.

3. La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalla legge in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio.

4. Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano avanzate contestualmente più segnalazioni certificate di inizio attività, tali da configurare nel loro insieme un intervento assoggettabile a permesso di costruire, l'avente titolo è tenuto a sospendere i lavori ed ottenere il dovuto titolo abilitativo.

Art. 10 - Interventi non soggetti a controllo tecnico edilizio – attività edilizia libera

1. Ai sensi dell' articolo 16 della LR 19/2009, non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo le seguenti attività di rilevanza edilizia:

- a) *interventi di manutenzione ordinaria;*
- a bis) *interventi di manutenzione straordinaria privi di rilevanza strutturale ai sensi delle leggi di settore;*
- b) *interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio;*
- c) *opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato per un limite massimo di un anno;*
- d) *opere di bonifica, movimentazione e sistemazione del terreno strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali che non superino i 2.000 metri cubi di movimentazione complessiva di terreno e che non comportino una sostituzione dello strato superficiale superiore a un metro; le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento di tali attività con esclusione degli interventi che comportano trasformazione di aree boscate;*
- d bis) *gli interventi stagionali di movimentazione in sito della sabbia, lungo i litorali appartenenti al demanio turistico ricreativo, necessari a garantire l'uso della spiaggia mediante il ripristino della stessa dopo l'erosione o la movimentazione provocata dal mare;*
- e) *depositi temporanei di merci o di materiali a cielo aperto, esclusi i rifiuti, purché non espressamente vietati dagli strumenti urbanistici comunali e comunque per un tempo non superiore a dodici mesi; i depositi o le esposizioni permanenti di materiali o di merci a cielo aperto, realizzati all'interno delle zone destinate ad attività produttive o commerciali previste dagli strumenti urbanistici comunali, purché connessi alle attività esercitate e nel rispetto delle altezze e delle distanze da essi prescritte per tali zone;*
- f) *opere caratterizzate da precarietà strutturale e funzionale, dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee per lo svolgimento di attività, di manifestazioni culturali e sportive soggette unicamente alle autorizzazioni previste dal Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza e destinate a essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, nonché tutte le strutture temporanee di cantiere finalizzate all'esecuzione degli interventi realizzabili in attività edilizia libera;*
- g) *mutamenti di destinazione d'uso degli immobili attuati senza esecuzione di opere edilizie in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale;*



- h) opere di scavo e reinterro dirette all'esecuzione di interventi di manutenzione di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente, nonché tutte 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, posa delle condutture e reinterro;
- i) realizzazione di pertinenze di edifici o di unità immobiliari esistenti che non comportino volumetria e destinate ad arredi da giardino o terrazzo, barbecue e tutti gli interventi di ornamento dell'edificio o sue pertinenze;
- j) realizzazione di tettoie o pavimentazione di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 20 metri quadrati rispettivamente di superficie coperta o di superficie utile per unità immobiliare;
- k) realizzazione di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti che comportino volumetria, bussole, verande, costruzioni a uso garage, serre e depositi attrezzi e simili, nei limiti del 10% del volume utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti, se a destinazione residenziale, o nei limiti del 5% della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a uso diverso dalla residenza; tali interventi non possono comunque comportare un aumento superiore a 100 metri cubi della volumetria utile della costruzione originaria;
- l) interventi per il risparmio energetico su edifici o unità immobiliari esistenti anche se comportano limitate modifiche volumetriche di cui all' articolo 37 della LR 19/2009, nel rispetto della LR 23/2005;
- m) installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, senza serbatoi di accumulo esterni o i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi e la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso; installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, purché non ricadenti in zone A o negli edifici di particolare interesse, come individuati dallo strumento urbanistico generale;
- m bis) installazione di impianti di produzione di energia elettrica o termica da fonti rinnovabili su edifici o aree di pertinenza degli stessi all'interno delle zone destinate ad attività produttive o commerciali previste dagli strumenti urbanistici comunali.
- n) installazione di serbatoi interrati di GPL, fino alla capacità di 13 metri cubi, nonché la realizzazione di impianti tecnologici e di climatizzazione pertinenziali a edifici o unità immobiliari, nel rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalle leggi di settore;
- o) realizzazione di elementi di arredo urbano che non comportino volumetria;
- p) recinzioni, muri di cinta e cancellate a chiusura di fondi privati, purché non ricadenti in zona A o che non interessino la fascia di rispetto della viabilità pubblica o aperta al pubblico; le recinzioni utilizzate in zona agricola per il pascolo degli animali non stabilmente ancorate al terreno;
- q) collocamento, modifica o rimozione di lapidi, stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili; la collocazione di cartelli o di affissi pubblicitari e di segnali indicatori anche se interessino la viabilità pubblica o aperta al pubblico e le relative fasce di rispetto;
- r) strutture ricettive turistiche all'aria aperta e allestimenti mobili di pernottamento installati a cura della gestione delle strutture turistiche, purché espressamente ammesse dallo strumento urbanistico comunale e nel rispetto dei requisiti previsti dalla legge regionale in materia di turismo e dei seguenti requisiti:
 - 1) conservino i meccanismi di rotazione in funzione;
 - 2) non possiedano alcun collegamento permanente al terreno;
 - 3) gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento;



- s) *appostamenti per l'attività venatoria nei limiti dimensionali e tipologici disciplinati dalla legge regionale di settore;*
- t) *demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi;*
- u) *realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti e che non alterino la sagoma dell'edificio.*

2. In ogni caso gli interventi previsti dal presente articolo, purché complessivamente eseguiti nei limiti massimi indicati, non concorrono al calcolo della superficie utile e della volumetria utile edificabile sull'area oggetto di intervento.

3. All'attività edilizia libera prevista dal presente articolo non consegue alcuna attività di riscontro o certificativa da parte del Comune. In ogni caso la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalla legge in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia libera ai sensi dell' articolo 4, comma 2, lettera d) della LR 19/2009.

4. Ai fini delle funzioni attribuite al Comune dalle leggi di settore aventi incidenza sull'attività edilizia e per l'attività di vigilanza urbanistico - edilizia, l'inizio dei lavori relativi agli interventi di cui al comma 1, lettere a bis), g), h), j), k), l), m) e u), è comunicato al Comune con allegata relazione tecnica asseverata ed eventuale elaborato grafico esplicativo.

5. Tali interventi dovranno comunque rispettare le prescrizioni di cui allo strumento urbanistico generale ed del presente Regolamento in particolare in relazione alle modalità di esecuzione previste all'articolo 37 della LR 19/2009.

6. Ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) del Dpreg 20/01/12 n.18/Pres. per gli interventi realizzabili in attività edilizia libera soggetti a comunicazione ai sensi dell'articolo 16, comma 5, e per la realizzazione di impianti di cui all'articolo 16, comma 1, lettere m), m-bis) e n) della LR19/2009, eseguiti su edifici o unità immobiliari esistenti o di loro parti, in possesso del certificato di agibilità, il rilascio di nuovo certificato è necessario esclusivamente se l'intervento stesso rileva ai fini delle caratteristiche strutturali dell'edificio o dell'unità immobiliare. La non rilevanza delle caratteristiche strutturali e il mantenimento delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, ai fini del presente articolo, è asseverata dal progettista.

7. È fatto salvo quanto previsto dalle norme di attuazione del Piano di Recupero del Quartiere di Panzano.

Art. 11 - Varianti in corso d'opera

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire o le varianti alla segnalazione certificata di inizio attività che:

- a) *non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;*
- b) *non modificano la destinazione d'uso e la categoria d'intervento edilizio;*
- c) *non alterano la sagoma dell'edificio;*
- d) *non recano comunque pregiudizio alla statica dell'immobile e alla sicurezza sismica;*
- e) *non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.*

2. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, le segnalazioni certificate di inizio attività in variante di cui al comma 1



costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. In tali casi non trova applicazione il termine di 30 giorni previsto dall' articolo 26, comma 1 della LR 19/2009 costituendo variante di mero aggiornamento progettuale dell'intervento principale.

3. Le varianti in corso d'opera che non rientrano nelle fattispecie di cui al comma 1 del presente articolo sono soggette all'ottenimento del permesso di costruire prima dell'esecuzione delle opere previste.

Art. 12 - Autorizzazione temporanea per interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali

1. Le procedure per il rilascio dell'autorizzazione temporanea per interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali sono regolate dall' articolo 20 della LR 19/2009.

2. L'Amministrazione Comunale può richiedere un'adeguata garanzia economica per affrontare il costo della rimozione dell'opera qualora, alla scadenza dell'autorizzazione, l'interessato non dovesse provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

3. Le opere provvisorie e di cantiere necessarie alla realizzazione dell'intervento edilizio si intendono autorizzate implicitamente con il rilascio del relativo atto abilitativo e dovranno essere rimosse entro i termini di validità dello stesso. Sono fatti salvi i pareri, i nulla osta e autorizzazioni eventualmente previste da altre normative (in materia di Codice della Strada, Ambiente Paesaggio, Sanitaria, Sicurezza, Idrogeologico ecc.).

Art. 13 - Interventi su aree o immobili vincolati

1. Per interventi su aree o immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 l'approvazione dei progetti, la validità della DIA alternativa al permesso di costruire, SCIA e l'esecuzione delle opere di edilizia libera è subordinata all'espressione del parere favorevole da parte della locale Soprintendenza ai beni Storici Artistici, Architettonici, Archeologici che dovrà essere ottenuto dagli aventi titolo ed allegato alla pratica presentata.

2. In tale fattispecie rientra anche la tutela del patrimonio storico risalente alla I guerra mondiale.

Art. 14 - Modulistica sul portale

1. Tutte le richieste e comunicazioni devono essere compilate sugli appositi moduli reperibili online dal sito internet del Comune di Monfalcone (www.comune.monfalcone.go.it) e corredate dalla documentazione e dagli elaborati indicati negli stessi.



TITOLO III

NORME PROCEDURALI PER L'ATTUAZIONE DEI PROGETTI AUTORIZZATI

Art. 15 - Comunicazione inizio lavori - ultimazione lavori

1. Il soggetto titolare di DIA alternativa al permesso di costruire o del permesso di costruire, deve depositare il modello di comunicazione inizio lavori entro 5 giorni dalla data di inizio dei lavori stessi.
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. Al soggetto titolare di cui al primo comma, è fatto obbligo comunicare entro 5 giorni eventuali sostituzioni del Direttore dei Lavori, ed i lavori dovranno essere sospesi fino alla nomina del relativo sostituto.
4. Il soggetto titolare di SCIA, DIA alternativa al permesso di costruire o del permesso di costruire, deve depositare il modello di comunicazione di ultimazione lavori entro 5 giorni dalla data della fine dei lavori stessi.
5. Alla comunicazione di ultimazione lavori deve essere allegata la certificazione energetica nei casi previsti dalla normativa vigente pena l'inefficacia della comunicazione stessa. La certificazione energetica deve essere sottoscritta anche dal Direttore dei lavori.

Art. 16 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Nel corso dei lavori il Dirigente o il personale degli Uffici comunali preposti possono, in qualunque momento, effettuare visite di controllo per verificare la conformità dei lavori eseguiti al progetto allegato al titolo abilitativo nonché alle opere di edilizia libera.

Art. 17 - Disposizioni inerenti il cantiere

1. Per le disposizioni inerenti al cantiere si rinvia a quanto contenuto nelle leggi specifiche in materia.
2. 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.
3. Per la difesa delle piante in cantiere si rinvia all'art 43 del presente regolamento.

Art. 18 - Rinvenimenti archeologici

1. In caso di rinvenimenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico nel corso dell'esecuzione dei lavori, il titolare dell'atto abilitativo o dell'edilizia libera deve sospendere i lavori (per la parte interessata dai ritrovamenti) e dare immediata e contestuale



comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Archeologici Artistici e Storici del Friuli Venezia Giulia e al Comune di Monfalcone.

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. 19 - Certificato di agibilità

1. Il certificato di agibilità e il relativo procedimento di rilascio sono disciplinati dagli articoli 27 e 28 della LR 19/2009 e dall'articolo 4 del Dpreg 20/01/12 n.18/Pres.

2. La richiesta per il rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata dal soggetto titolare sull'apposito modello.

3. Ai fini del rilascio del certificato di agibilità, il soggetto titolare deve presentare una certificazione di conformità del progetto alle norme igienico sanitarie a firma di un professionista abilitato.

Art. 20 - Numerazione civica

1. Il Comune stabilisce la tipologia della numerazione civica da collocare, assegna ad ogni edificio il numero e dispone agli interessati la collocazione del numero assegnato.

2. Le tabelle con l'indicazione dei numeri civici devono corrispondere alle caratteristiche previste dall'Amministrazione Comunale.

3. L'ubicazione e la corretta manutenzione nel tempo delle tabelle devono essere tali da assicurare buona visibilità sia da parte dei pedoni sia da parte dei veicoli.

4. La fornitura e posa in opera delle tabelle sono a carico del soggetto titolare.

5. La mancata collocazione da parte del soggetto titolare della tabella con l'indicazione del numero civico, entro i termini prescritti, è sanzionata dal Comune. Nel caso di mancato adempimento da parte del soggetto titolare ed installazione da parte del Comune, le relative spese saranno addebitate all'inadempiente con contestuale applicazione della sanzione prevista.

6. Per quanto non previsto dal presente articolo si rinvia alla specifica normativa in materia (L 24/12/54 n. 1228, Dpr 30/05/89 n. 223) ed alle istruzioni dell'Istat.



TITOLO IV

REQUISITI E DEFINIZIONI DELLE OPERE EDILIZIE

Art. 21 - Definizioni parametri edilizi

1. Ai fini del presente regolamento i parametri edilizi sono quelli elencate all'articolo 3 della LR 19/2009 e successive modifiche e integrazioni e di seguito riportati:

- a) edificio: costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi;
- b) unità immobiliare: ogni edificio o parte di edificio che rappresenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato;
- c) elementi costitutivi dell'edificio: fondazioni, intelaiatura strutturale, pareti perimetrali, solai interpiano, solaio di copertura, elementi di collegamento tra piani;
- d) parete: ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura; la parete finestrata è la parete dotata di vedute ai sensi del codice civile;
- e) superficie utile (Su): la superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unità immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle superfici accessorie;
- f) superficie accessoria (Sa): la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensori, autorimesse, lavanderie, ripostigli, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, le pareti interne, gli sguinci, i vani di porte e finestre;
- g) superficie coperta (Sc): la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o dalle strutture perimetrali;
- h) superficie per parcheggi (Sp): l'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché l'area di accesso qualora destinata a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi;
- i) volume utile (Vu): il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) per le relative altezze utili (Hu);
- j) volume tecnico (Vt): il volume determinato dalla parte dell'unità immobiliare o dell'edificio strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnologici pertinenziali e strumentali all'edificio o all'unità immobiliare, nonché il volume determinato dalle tamponature, intercapedini e rivestimenti esterni delle pareti e dei solai finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico nei limiti indicati dalla legge;
- k) altezza dell'edificio (H): la distanza massima tra la quota media del terreno sistemato o del marciapiede e sino all'intradosso dell'ultimo solaio più alto della copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata;
- l) altezza utile dell'unità immobiliare (Hu): altezza utile dell'unità immobiliare (Hu): la distanza verticale fra il piano di calpestio e il soffitto escluse le eventuali intercapedini costituenti volumi tecnici; nei locali con pavimento a livelli diversi, la Hu



viene misurata dalla porzione di pavimento a livello più elevato se superiore al 30 per cento dell'area del locale;

- m) sagoma dell'edificio: la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro, inteso sia in senso verticale sia orizzontale, compresa la struttura della copertura, esclusi i volumi tecnici;
- n) distanza dai confini: la distanza minima in proiezione orizzontale dai confini fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio.
- o) abbattimento di barriere architettoniche su edifici o unità immobiliari esistenti: gli interventi e le opere rivolti a realizzare ascensori, rampe esterne, servoscala, piattaforme elevatrici, bussole a protezione degli ingressi, nonché tutti gli interventi e le opere necessari a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici di cui al decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), e successive modifiche, e la realizzazione di servizi igienici, autorimesse e posti auto coperti per le stesse finalità;
- p) adeguamento igienico-funzionale di edifici esistenti: tutte le opere dirette ad adeguare gli edifici o le unità immobiliari esistenti alle disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria e di sicurezza, nonché quelli diretti a conservare o migliorare la funzionalità degli edifici coerentemente con la destinazione d'uso ammessa;
- q) area funzionalmente contigua: l'area suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile e purché la distanza non superi il raggio di m. 1.000

Art. 22 - Criteri di calcolo dei parametri edilizi

1. I criteri per il calcolo dei parametri edilizi sono definiti all'articolo 2 del DPR n. 018/2012 e sono misurati in metri (m), in metri quadrati (mq) se relativi a superfici o in metri cubi (mc) se relativi a volumi, osservando i seguenti criteri generali e le indicazioni grafiche successivamente riportate:

- a) il calcolo della superficie coperta (S_c) si effettua attraverso la proiezione ortogonale sul lotto di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio, escluse:
 - 1) le rampe di scale aperte;
 - 2) le strutture la cui proiezione ortogonale non superi il limite stabilito dalla legge, poste a tutela dell'unità immobiliare o dell'edificio oppure a protezione degli ingressi e delle aperture, quali pensiline, sporti di gronda, vetrine, verande, bussole, porticati, terrazze e poggioli;
 - 3) le tamponature, le intercapedini e i rivestimenti nei limiti individuati dall'articolo 37 della legge;
 - 4) le tettoie a copertura della superficie per parcheggio (S_p) nei limiti dell'articolo 16, comma 1, lett. j) della legge.
- b) il calcolo dell'altezza dell'edificio (H) si misura a partire dalla quota media del terreno sistemato come da progetto con indicazione del caposaldo o dalla quota del marciapiede esistente, in corrispondenza del sedime dell'edificio, sino alla intersezione dell'intradosso del solaio di copertura dell'edificio posto alla quota più elevata con il filo esterno della facciata, e in caso di:
 - 1) coperture a falda lineare con pendenza inferiore o uguale al 45 % o curve la cui tangente all'imposta abbia pendenza inferiore al 45 %, è esclusa dalla misura la superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata;



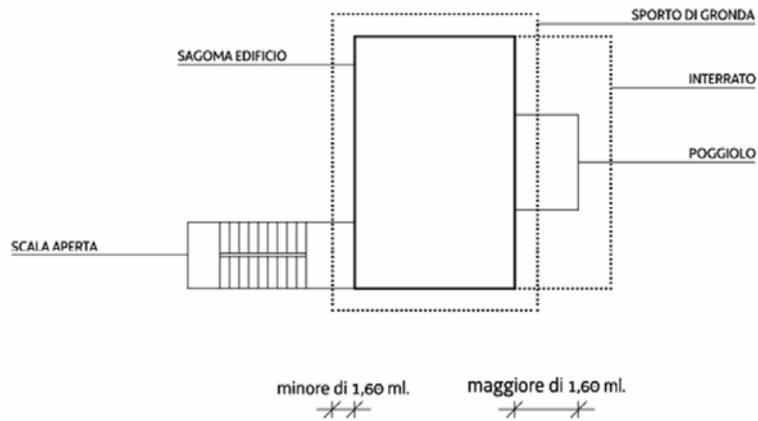
- 2) coperture a falda lineare con pendenza superiore al 45 % o curve la cui tangente all'imposta abbia pendenza superiore o uguale al 45 %, si aggiunge il 50 % della differenza tra la quota dell'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio con la quota di colmo dell'intradosso del solaio di copertura, con l'esclusione della superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata;
 - 3) coperture a falda unica, sia curva che lineare, si aggiunge il 50 % della differenza tra la quota dell'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio con la quota di colmo dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio;
 - 4) manufatti costituenti volumi tecnici, tralicci per le linee elettriche o telecomunicazioni, serbatoi idrici, canne fumarie, torrette da camino e simili, emergenti dalla copertura sono esclusi dal calcolo dell'altezza purché pertinenti all'edificio.
- c) il calcolo dell'altezza utile dell'unità immobiliare (Hu) si misura fra il piano di calpestio e l'intradosso del soffitto e nel caso di:
- 1) travature a vista, la misura si effettua tra il piano di calpestio e l'intradosso del soffitto o del tavolato;
 - 2) locali aventi soffitti inclinati ad una o più pendenze o curvi, la misura si effettua applicando la compensazione delle altezze prevista dalla LR 44/1985 a prescindere dalla destinazione d'uso dei locali;
 - 3) locali aventi soppalchi o altezze di pavimento diverse, l'altezza utile è verificata per ciascuna di esse secondo i criteri di cui ai punti precedenti.
- d) il calcolo della superficie per parcheggio (Sp) si effettua al lordo delle murature, dei pilastri insistenti sull'intera area, inclusa l'area di accesso e di manovra, dei canali di ventilazione, delle rampe, delle scale, ascensori, delle aiuole spartitraffico o divisorie, qualora destinate a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi;
- e) il calcolo della superficie utile (Su) si effettua al netto pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre, dei vani scale e di tutte le superfici accessorie.

2. Per il calcolo della superficie coperta (Sc) e dell'altezza dell'edificio (H) si deve fare riferimento agli esempi di seguito schematizzati di cui all'Allegato A dell'articolo 2 del Regolamento di attuazione della LR 19/2009.

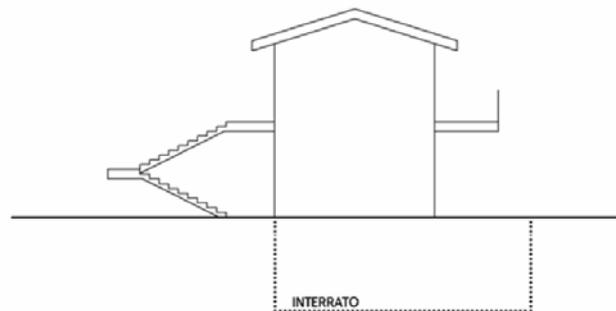


- Esempio di misura della SUPERFICIE COPERTA (S_c) con poggiolo la cui proiezione ortogonale supera la larghezza di 1,60 m [articolo 2 comma 1 lettera a) punti 1 e 2]

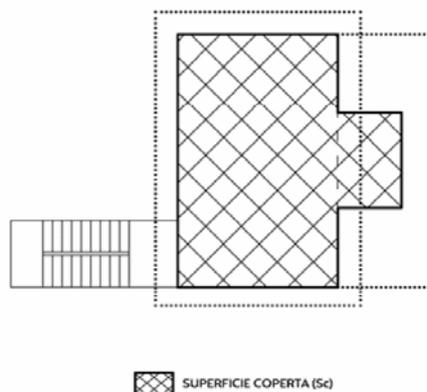
PIANTA



ALZATO



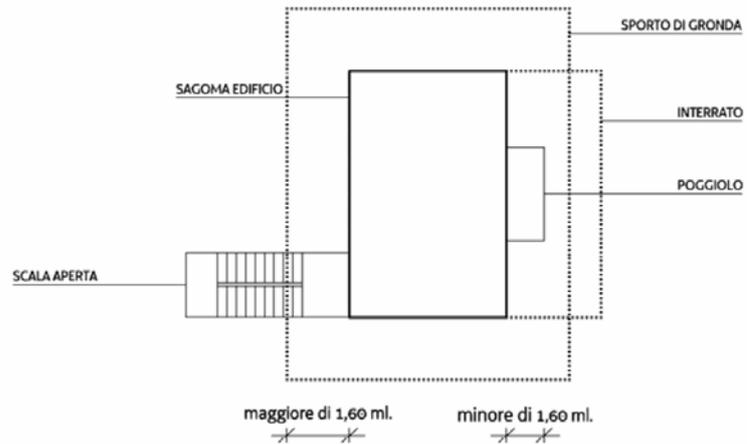
SUP. COPERTA



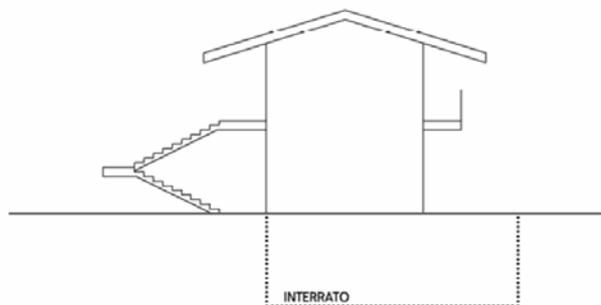


- Esempio di misura della SUPERFICIE COPERTA (S_c) con sporto di gronda la cui proiezione ortogonale supera la larghezza di 1,60 m [articolo 2 comma 1 lettera a) punti 1 e 2]

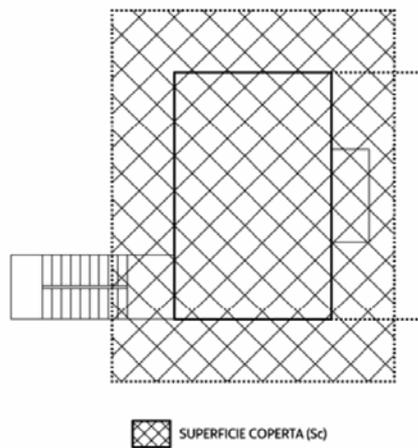
PIANTA



ALZATO



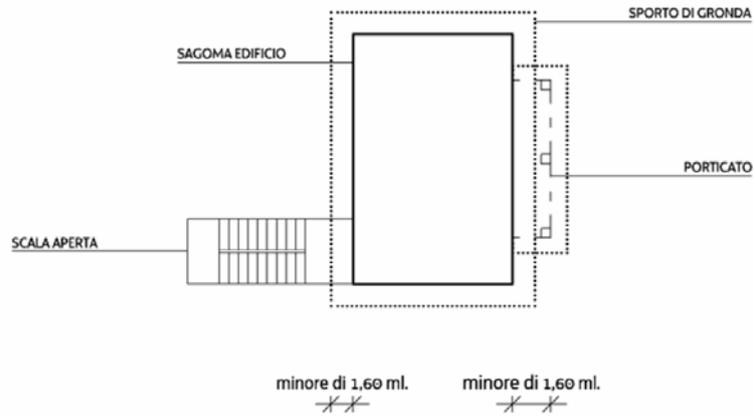
SUP. COPERTA



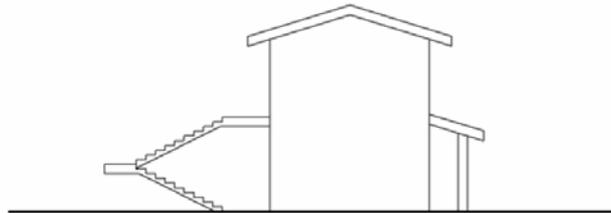


- Esempio di misura della SUPERFICIE COPERTA (S_c) con porticato la cui proiezione ortogonale non supera la larghezza di 1,60 m [articolo 2 comma 1 lettera a) punti 1 e 2]

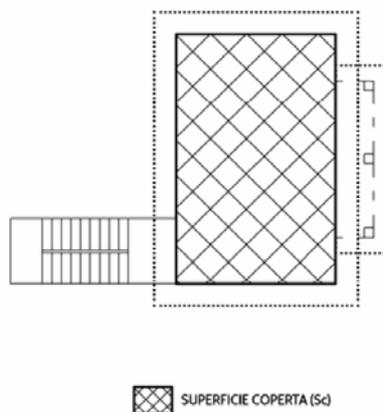
PIANTA



ALZATO



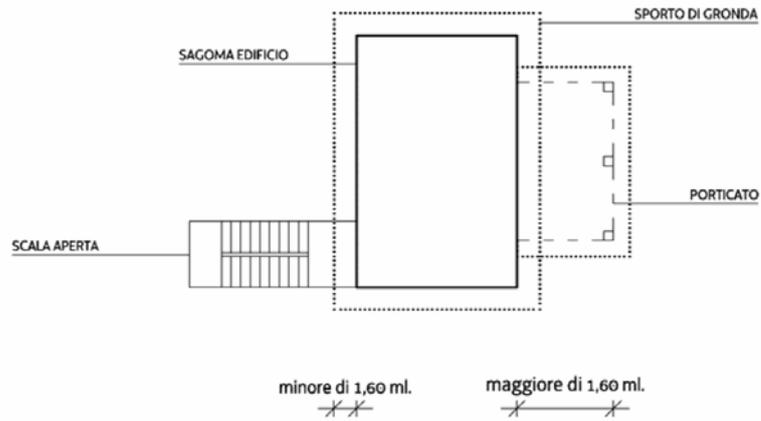
SUP. COPERTA



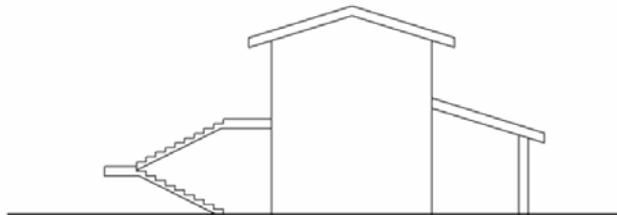


- Esempio di misura della SUPERFICIE COPERTA (Sc) con porticato la cui proiezione ortogonale supera la larghezza di 1,60 m [articolo 2 comma 1 lettera a) punti 1 e 2]

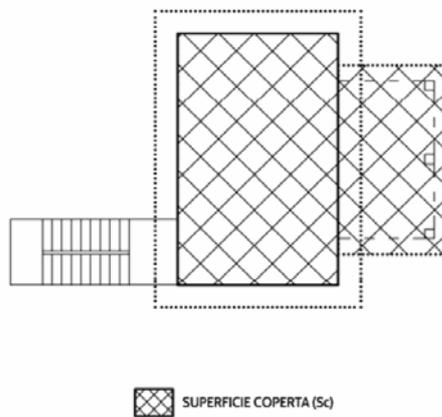
PIANTA



ALZATO



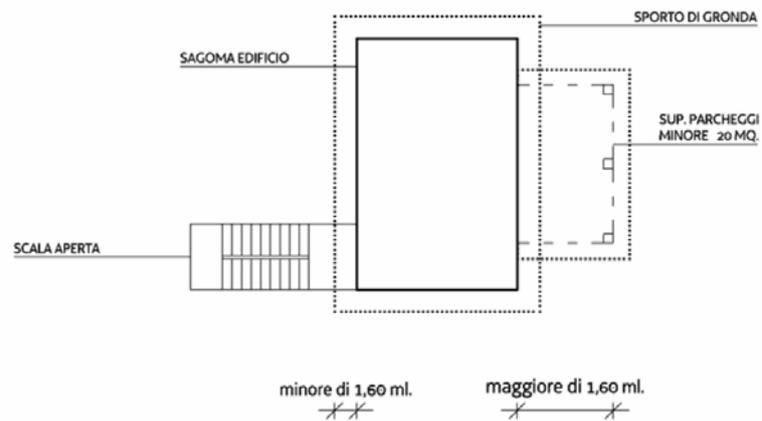
SUP. COPERTA



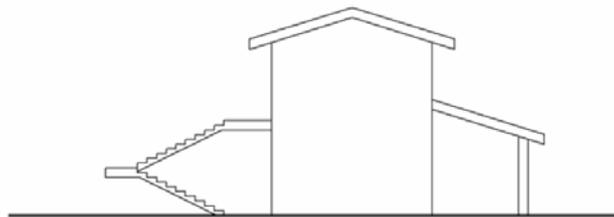


- Esempio di misura della SUPERFICIE COPERTA (S_c) con tettoia a copertura della SUPERFICIE PER PARCHEGGIO (S_p) nei limiti dell'articolo 16, comma 1, lett. j) della LR 19/2009 [articolo 2 comma 1 lettera a) punti 1 e 4)]

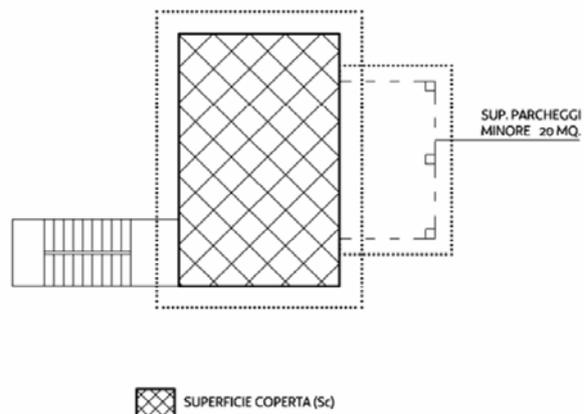
PIANTA



ALZATO



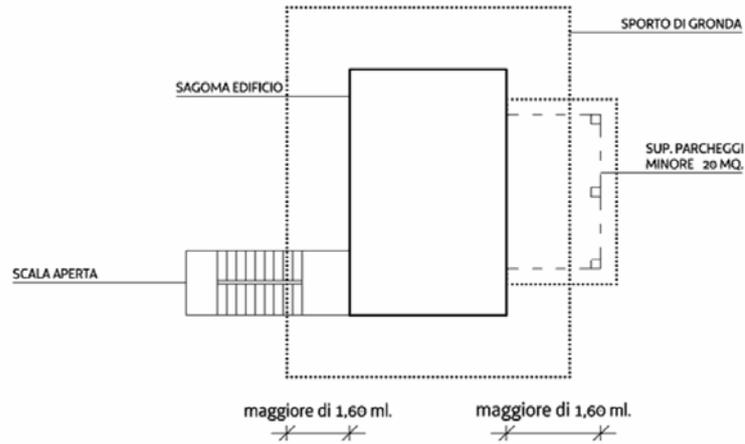
SUP. COPERTA



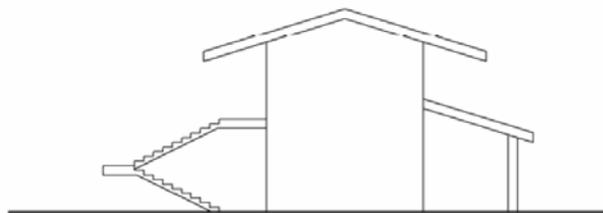


- Esempio di misura della SUPERFICIE COPERTA (S_c) con tettoia a copertura della SUPERFICIE PER PARCHEGGIO (S_p) nei limiti dell'articolo 16, comma 1, lett. j) della LR 19/2009 [articolo 2 comma 1 lettera a) punti 1 e 4)]

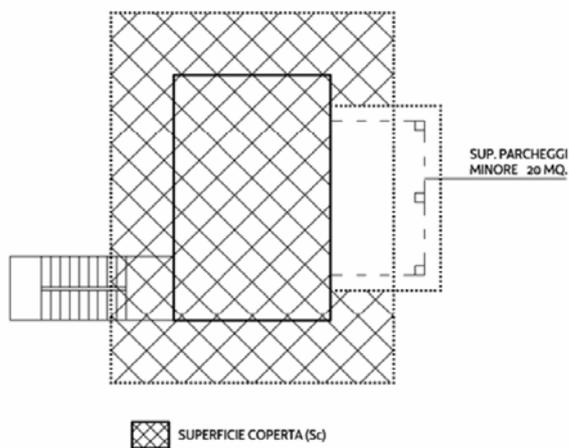
PIANTA



ALZATO



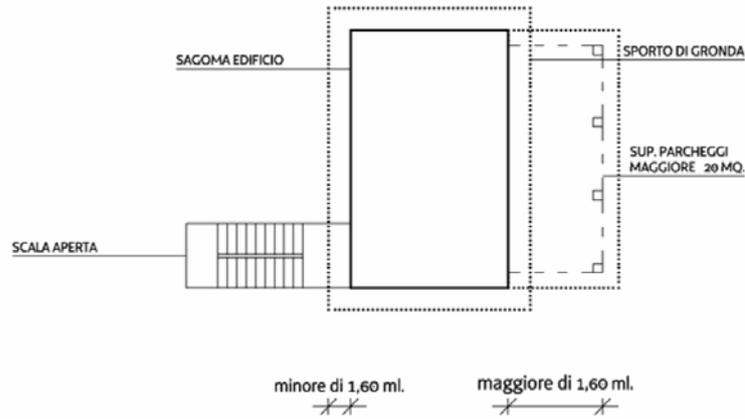
SUP. COPERTA



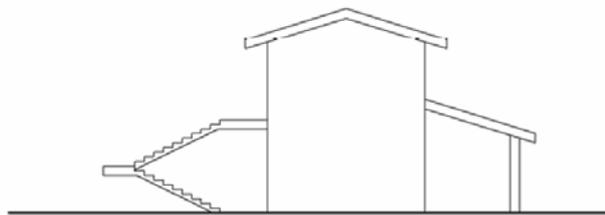


- Esempio di misura della SUPERFICIE COPERTA (S_c) con tettoia a copertura della SUPERFICIE PER PARCHEGGIO (S_p) superiore ai limiti dell'articolo 16, comma 1, lett. j) della LR 19/2009 [articolo 2 comma 1 lettera a) punti 1 e 4)]

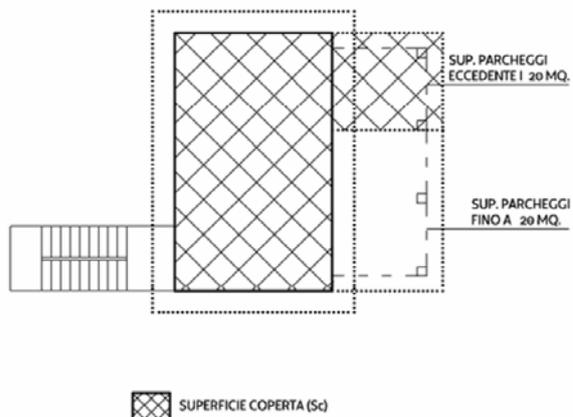
PIANTA



ALZATO



SUP. COPERTA

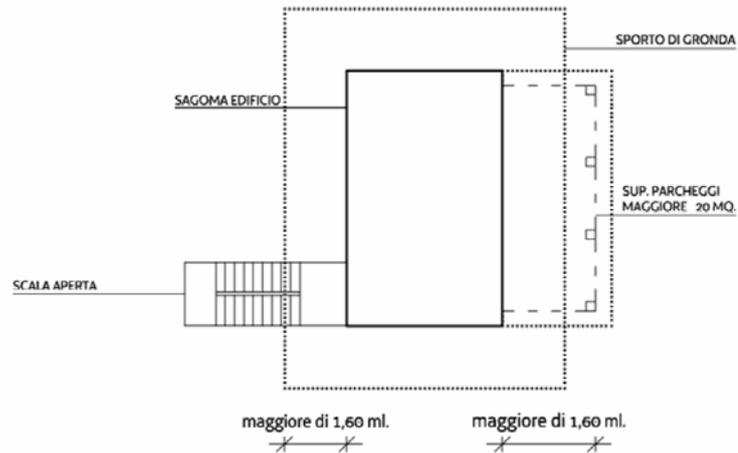


 SUPERFICIE COPERTA (S_c)

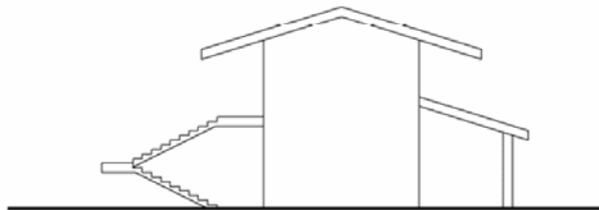


- Esempio di misura della SUPERFICIE COPERTA (S_c) con tettoia a copertura della SUPERFICIE PER PARCHEGGIO (S_p) superiore ai limiti dell'articolo 16, comma 1, lett. j) della LR 19/2009 [articolo 2 comma 1 lettera a) punti 1 e 4)]

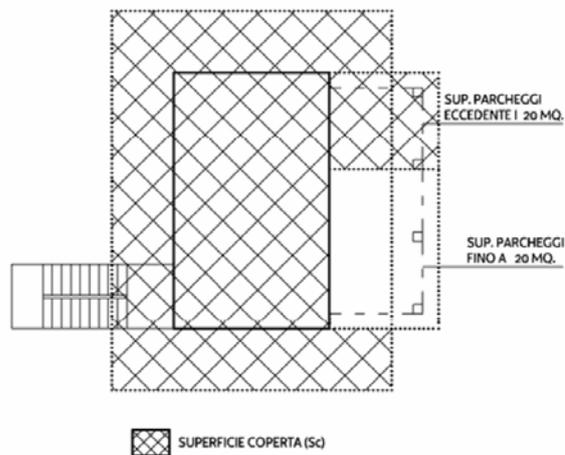
PIANTA



ALZATO

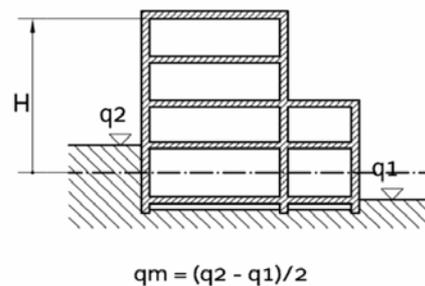
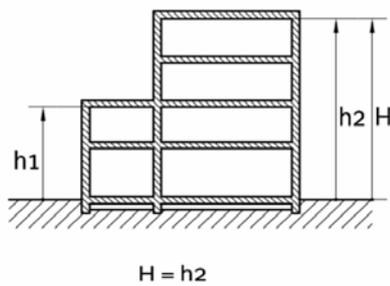
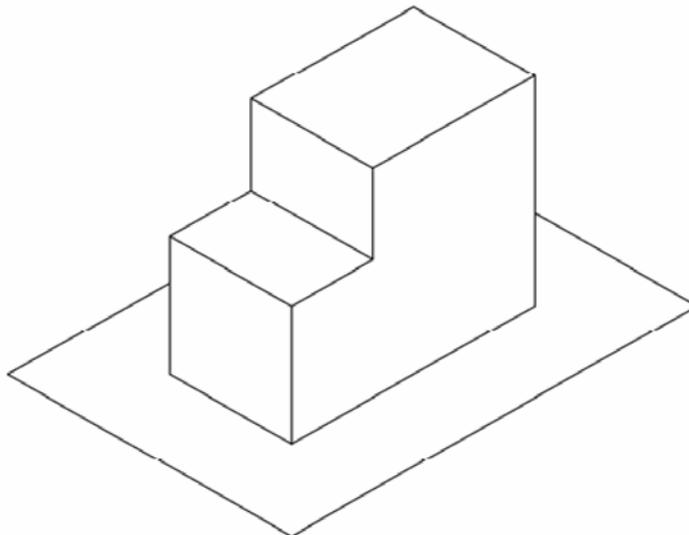
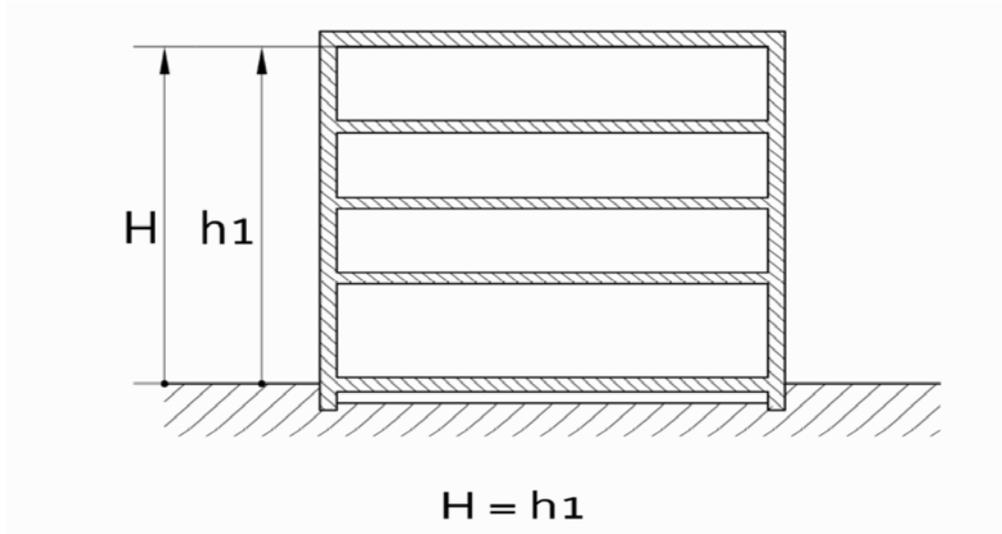


SUP. COPERTA





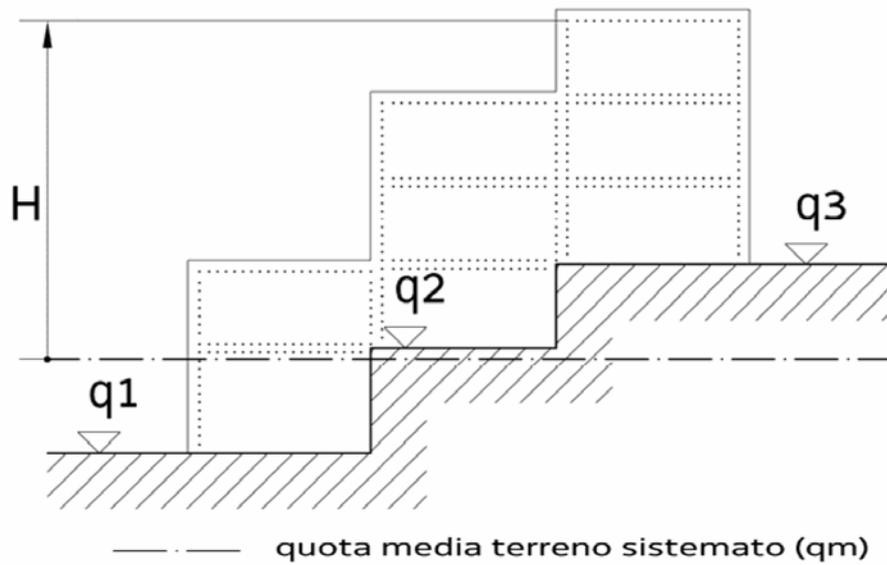
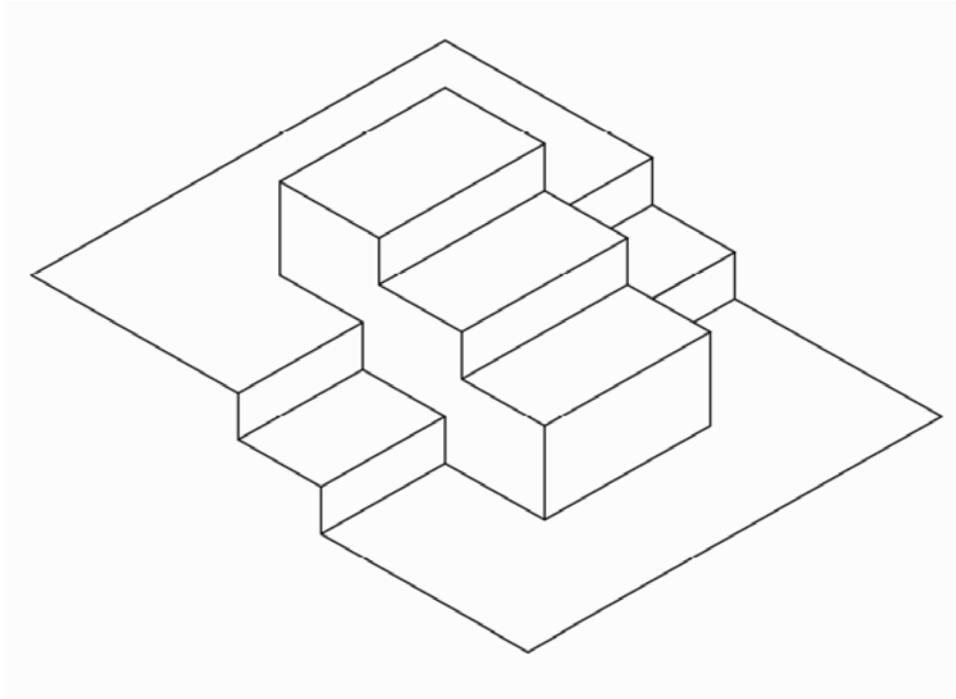
- Esempio di misura dell'ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) con copertura piana [articolo 2 comma 1 lettera b)]



— — — quota media terreno sistemato (qm)

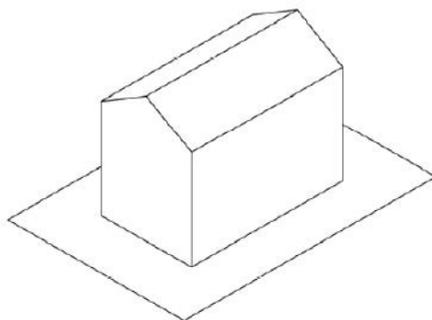


- Esempio misura dell'ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) con copertura piana [articolo 2 comma 1 lettera b)]

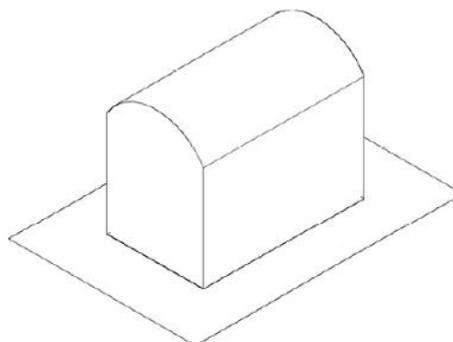


▪ Esempi di tipologia di COPERTURA

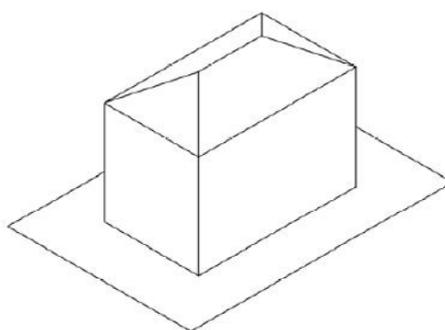
Coperture a falde lineari o curve



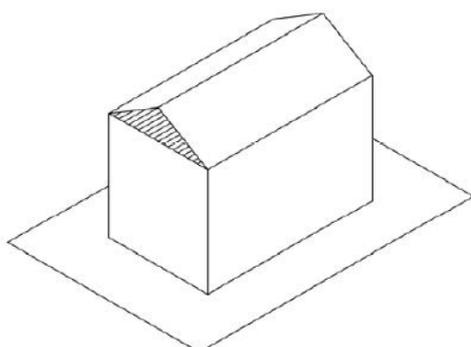
Copertura a 2 falde



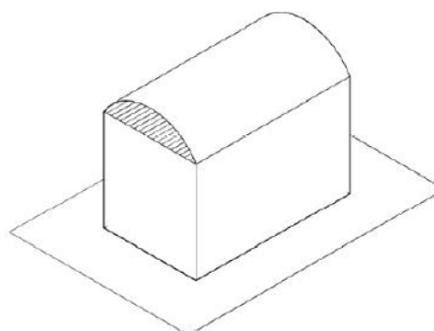
Copertura curva



Copertura a padiglione



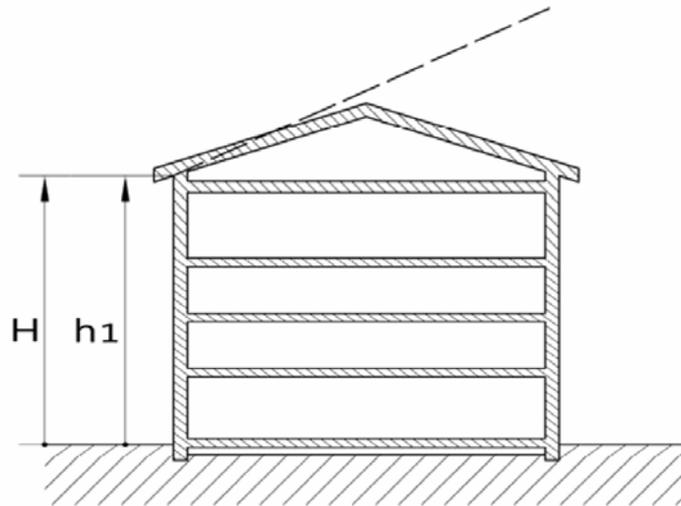
Copertura a 2 falde



Copertura curva

 Superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata

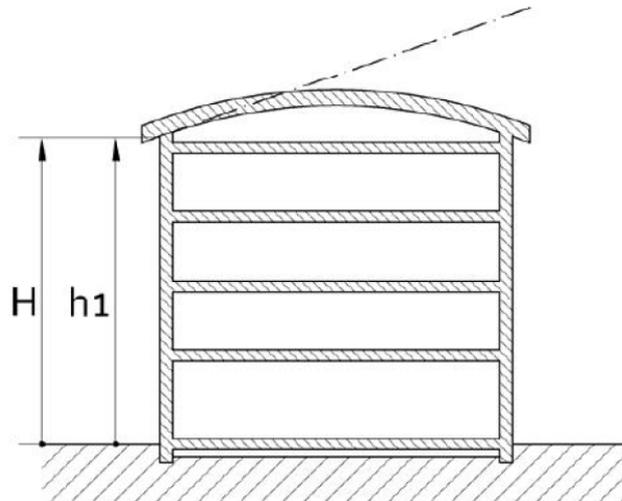
- Esempio misura dell'ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) con copertura a FALDE LINEARI [articolo 2 comma 1 lettera b) punto 1)]



$$H = h1$$

----- pendenza 45%

- Esempio misura dell'ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) con copertura CURVA [articolo 2 comma 1 lettera b) punto 1)]

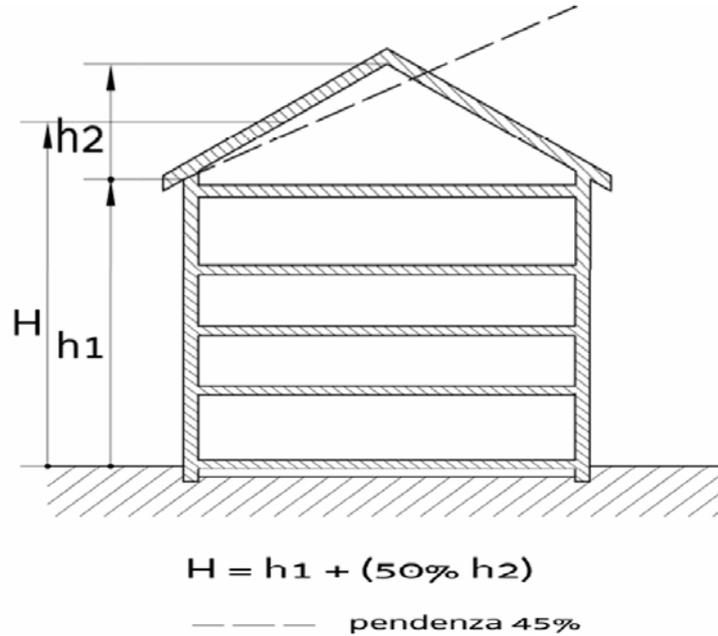


$$H = h1$$

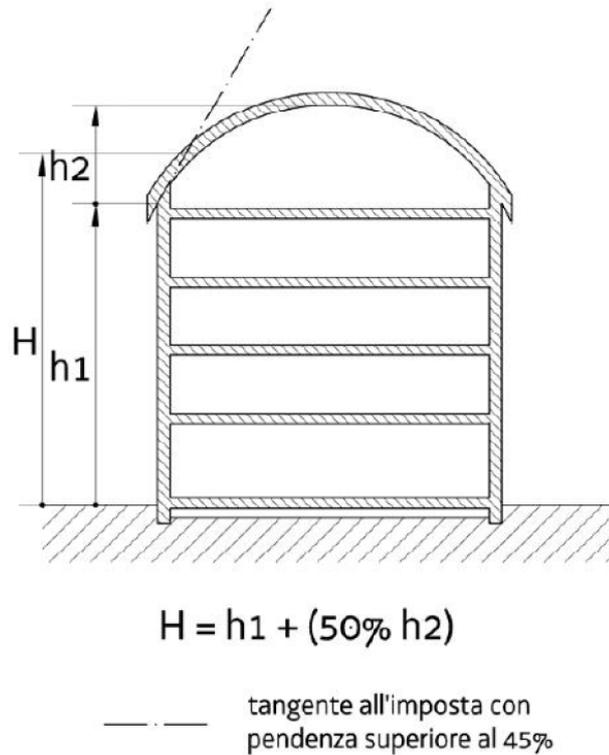
----- tangente all'imposta
con pendenza inferiore
o uguale al 45%



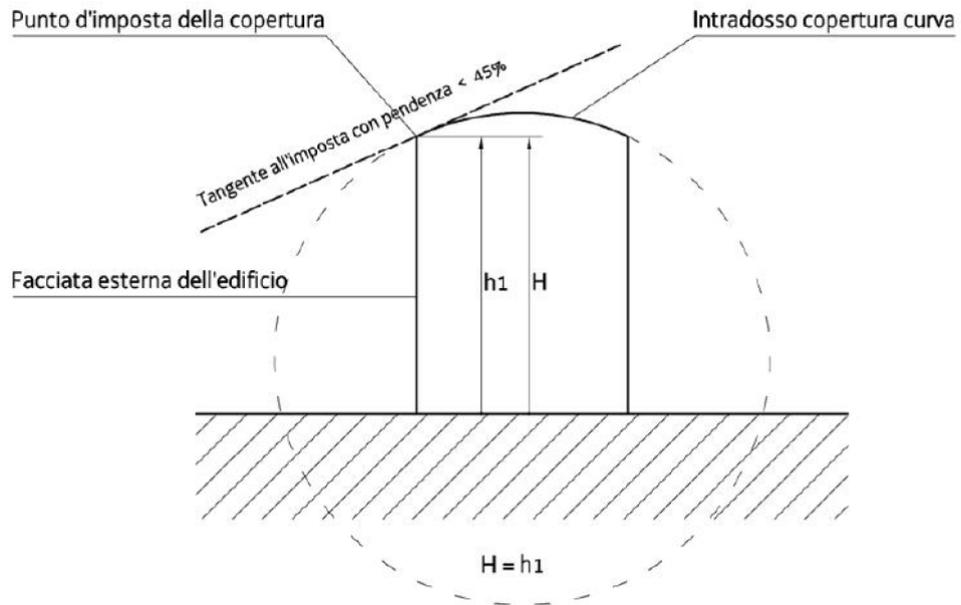
- Esempio misura dell'ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) con copertura a FALDE LINEARI [articolo 2 comma 1 lettera b) punto 2)]



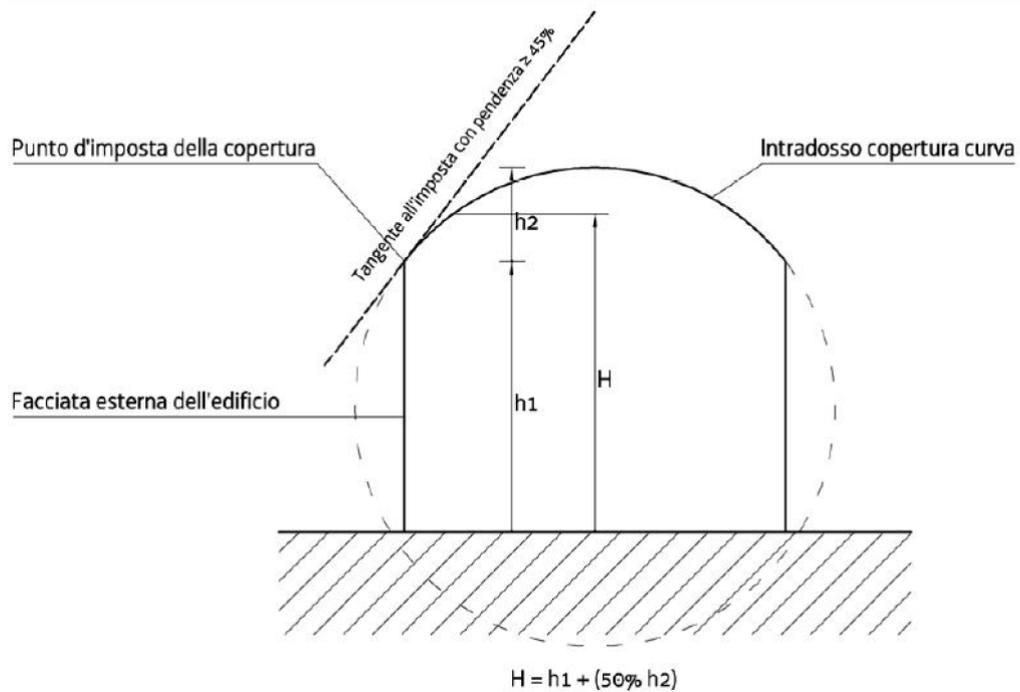
- Esempio misura dell'ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) con copertura CURVA [articolo 2 comma 1 lettera b) punto 2)]



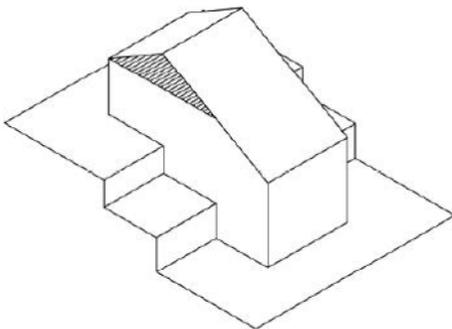
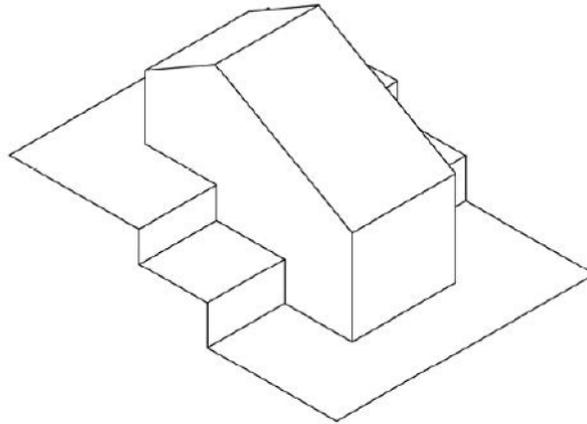
- Esempio misura dell'ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) con copertura CURVA [articolo 2 comma 1 lettera b) punto 1)]



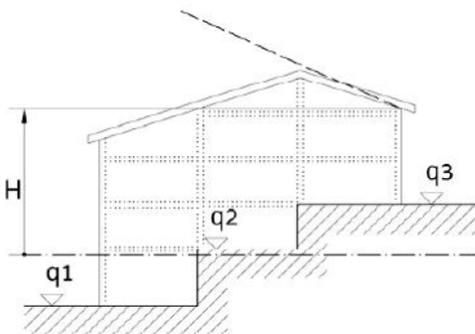
- Esempio misura dell'ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) con copertura CURVA [articolo 2 comma 1 lettera b) punto 2)]



Esempio misura dell'ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) con copertura A FALDE LINEARI



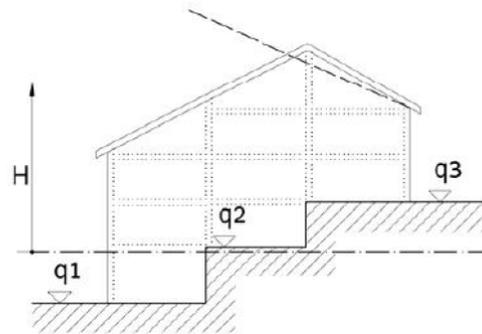
Superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata



$$q_m = (q_3 - q_1) / 2$$

— — — quota media terreno sistemato (q_m)
 - - - - - pendenza 45%

[articolo 2 comma 1 lettera b) punto 1)]



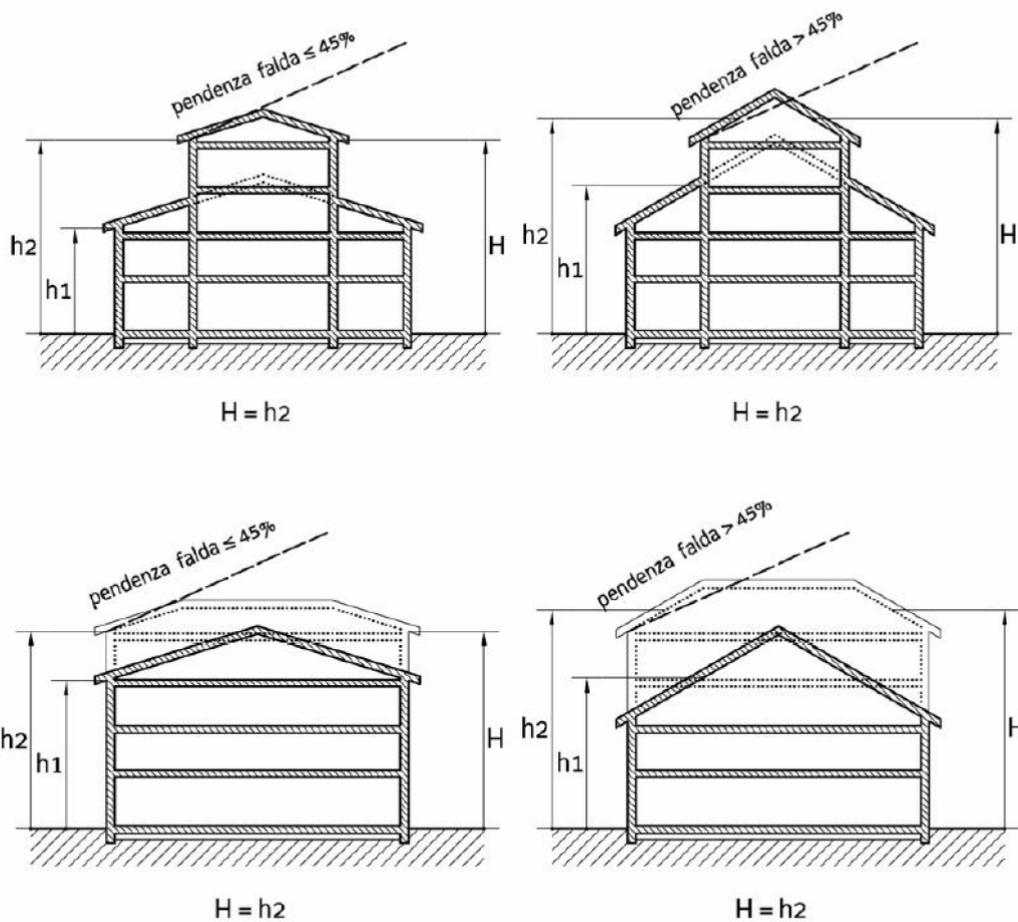
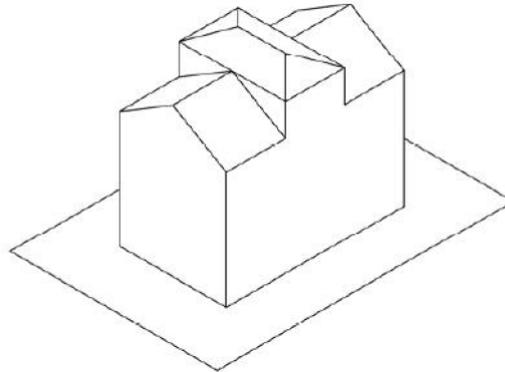
$$q_m = (q_1 + q_3) / 2$$

— — — quota media terreno sistemato
 - - - - - pendenza 45%

[articolo 2 comma 1 lettera b) punto 2)]



- Esempio misura dell'ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) con copertura A FALDE LINEARI

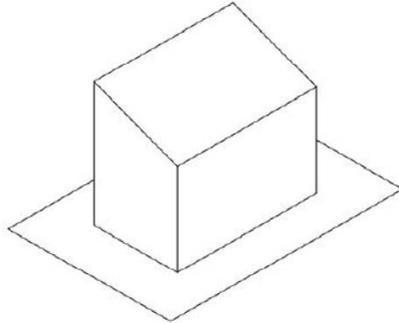


[articolo 2 comma 1 lettera b) punto 1)]

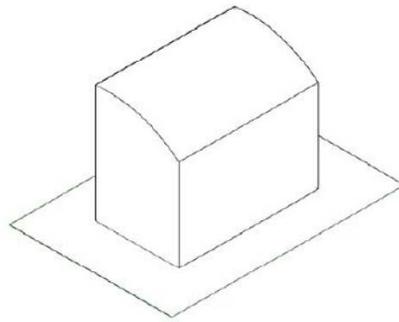
[articolo 2 comma 1 lettera b) punto 2)]



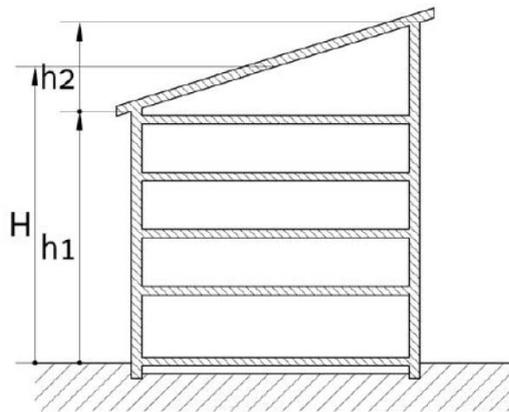
- Esempio misura dell'ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) con copertura A FALDA UNICA [articolo 2 comma 1 lettera b) punto 3)]



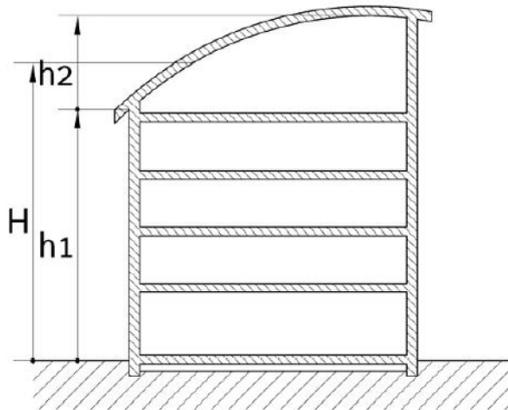
Copertura falda lineare



Copertura curva



$$H = h1 + (50\% h2)$$



$$H = h1 + (50\% h2)$$

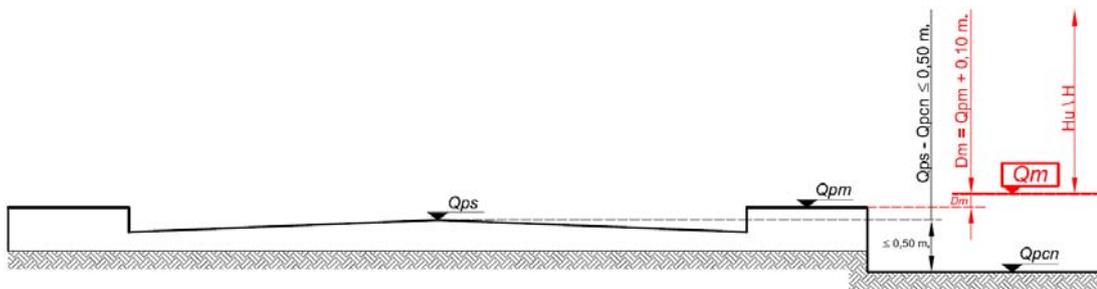
Art. 23 - Individuazione della quota media del terreno sistemato (Q_m) per il calcolo dell'altezza utile dell'edificio (H_u) e dell'altezza dell'edificio (H)

1. Il piano di campagna naturale corrisponde alla quota altimetrica media del terreno rilevabile prima dell'esecuzione dell'intervento urbanistico-edilizio.
2. E' vietato qualsiasi intervento o movimento di terra diretto ad influenzare artificialmente la determinazione del piano di campagna naturale.
3. La quota del piano stradale (Q_{ps}) di una strada pubblica o di uso pubblico corrisponde alla quota altimetrica media dell'asse stradale misurata lungo il tratto antistante il lotto oggetto dell'intervento.
4. La quota del piano del marciapiede (Q_{pm}) di una strada pubblica o di uso pubblico corrisponde alla quota altimetrica media del marciapiede misurata lungo il tratto antistante il lotto oggetto dell'intervento.
5. Tutte le quote indicate ai punti precedenti devono essere inequivocabilmente indicate nelle tavole grafiche di progetto e riferite in natura ad un caposaldo facilmente individuabile.
6. La differenza massima (D_m) tra la quota media del terreno sistemato (Q_m) e il piano di campagna naturale (Q_{pcn}) ai fini del calcolo dell'altezza utile (H_u) dell'edificio e dell'altezza dell'edificio (H) è determinata secondo i seguenti criteri:

1. CRITERIO

La quota del piano di campagna naturale (Q_{pcn}) del lotto è inferiore a quello del piano stradale (Q_{ps}) di viabilità pubblica o di uso pubblico e la differenza media fra le due quote non è superiore a m 0,50. (con presenza di marciapiede).

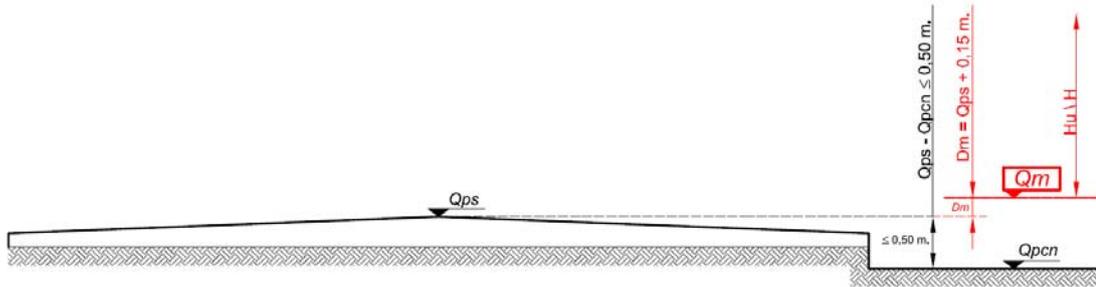
La differenza massima (D_m) è pari a m. 0,10 superiore alla quota del marciapiede (Q_{pm}) della strada pubblica o di uso pubblico di fronte alla quale è situato il lotto considerato.



2. CRITERIO

La quota del piano di campagna naturale (Q_{pcn}) del lotto è inferiore a quello del piano stradale (Q_{ps}) di viabilità pubblica o di uso pubblico e la differenza media fra le due quote non è superiore a m 0,50. (in assenza di marciapiede).

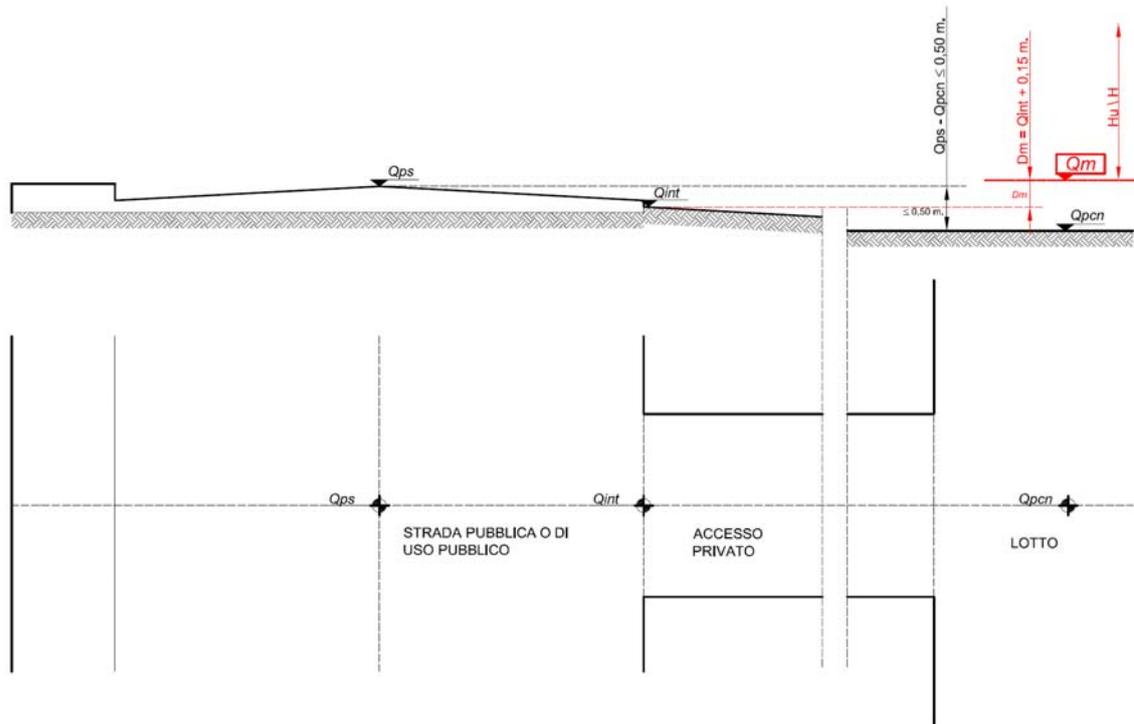
La differenza massima (D_m) è pari a m. 0,15 superiore alla quota del centro strada pubblica o di uso pubblico (Q_{ps}) di fronte alla quale è situato il lotto considerato.



3. CRITERIO

La quota del piano di campagna naturale (Q_{pcn}) del lotto è inferiore a quello del piano stradale (Q_{ps}) di viabilità pubblica o di uso pubblico non confinante direttamente con il lotto e la differenza media fra le due quote non è superiore a m 0,50.

La differenza massima (D_m) è pari a m. 0,15 superiore alla quota determinata dall'intersezione (Q_{int}) fra la strada pubblica o di uso pubblico esistente e quella di accesso al lotto considerato.

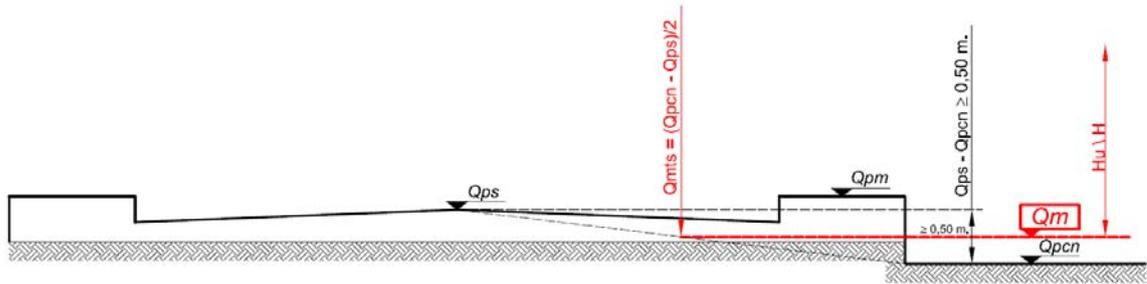




4. CRITERIO

La quota del piano di campagna naturale (Q_{pcn}) del lotto è inferiore a quello del piano stradale (Q_{ps}) di viabilità pubblica o di uso pubblico e la differenza media fra le due quote è superiore a m 0,50.

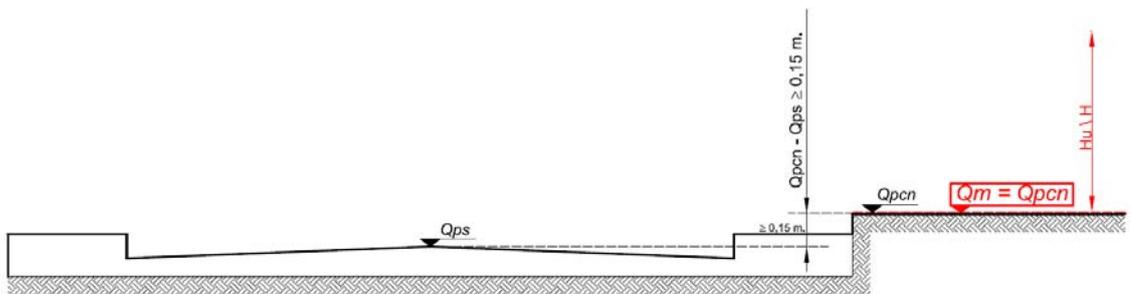
La quota media del terreno sistemato (Q_m) è pari alla media tra quota del piano di campagna naturale (Q_{pcn}) e la quota del centro strada (Q_{ps}) pubblica o di uso pubblico di fronte alla quale è situato il lotto considerato.



5. CRITERIO

La quota del piano di campagna naturale (Q_{pcn}) del lotto è superiore a quello del piano stradale (Q_{ps}) di viabilità pubblica o di uso pubblico e la differenza media fra le due quote è superiore a m 0,15.

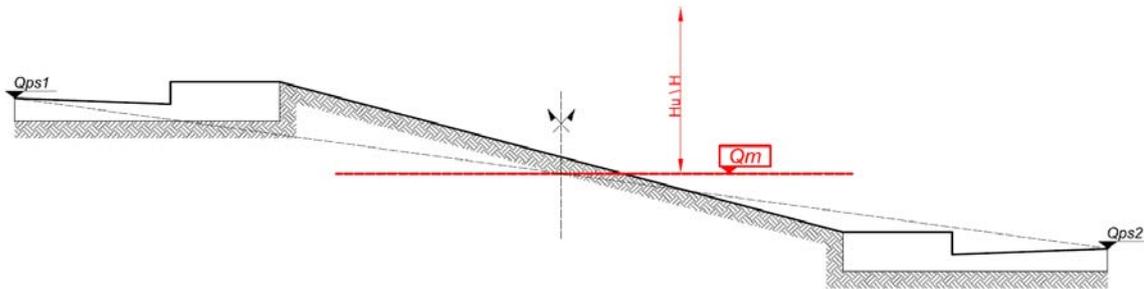
La quota media del terreno sistemato (Q_m) corrisponde alla quota del piano di campagna naturale (Q_{pcn}).



6. CRITERIO

Il lotto è compreso fra due strade pubbliche o di uso pubblico poste a quote diverse.

La quota media del terreno sistemato (Q_m) è individuata in corrispondenza della mezzeria del lotto stesso, 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 quota media del terreno sistemato (Q_m) 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.

**Art. 24 - Definizione degli interventi edilizi**

1. Ai fini della LR 19/2009 gli interventi aventi rilevanza urbanistica e edilizia comprendono tutte le opere eseguite su terreno inedificato o sul patrimonio edilizio esistente riconducibili alle seguenti categorie:

a) nuova costruzione: interventi rivolti alla trasformazione edilizia e infrastrutturale di aree libere attuata con qualsiasi metodo costruttivo; sono considerati tali, salva diversa disposizione della legge:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione permanente su suolo inedificato di manufatti, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività ricettiva-turistica dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) la realizzazione di manufatti pertinenziali di edifici esistenti che le norme tecniche dello strumento urbanistico comunale, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale, paesaggistico e storico-culturale delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali o la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività produttive dallo strumento urbanistico comunale;



b) ampliamento: interventi rivolti, anche mediante l'uso di strutture componibili o prefabbricate, alla creazione di nuovi spazi in termini di volume o di superficie, ottenuti con l'aumento delle dimensioni e della sagoma delle costruzioni esistenti;

c) ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che può portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dai precedenti; tali interventi comprendono:

- 1) l'inserimento, la modifica o l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio e degli impianti dell'edificio stesso;
- 2) la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti;
- 3) la completa demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, antincendio, igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche e le disposizioni della LR 19/2009;

d) ristrutturazione urbanistica: interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio preesistente attraverso un insieme sistematico di interventi comunque preordinati al recupero urbanistico di una struttura insediativa;

e) trasformazione territoriale: interventi diretti a produrre effetti sull'equilibrio ambientale pur non rientrando negli interventi edili tradizionali, volti principalmente:

- 1) allo sbancamento, al terrazzamento e al riporto di parti di territorio non strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e alle pratiche agro-silvo-pastorali;
- 2) alla realizzazione di serre permanenti, intese come impianto che realizzi un ambiente artificiale che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo, dotate di murature o con coperture o chiusure laterali fisse;
- 3) a intervenire sui corsi d'acqua e sulle aree boscate e non riconducibili agli interventi di difesa idrogeologica previsti dalle leggi regionali di settore.

2. Ai fini della LR 19/2009 gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia comprendono tutte le opere eseguite su terreno ineditato o sul patrimonio edilizio esistente che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico. Tali interventi sono riconducibili alle seguenti categorie:

a) manutenzione ordinaria, consistenti in:

- 1) riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture, infissi, serramenti e parti non strutturali degli edifici o delle unità immobiliari e delle aree di pertinenza, ivi compresi l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi costitutivi dell'edificio e sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o che implicino incremento degli standard urbanistici;
- 2) opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici esistenti;
- 3) attività destinate al controllo delle condizioni del patrimonio edilizio e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale delle sue parti, nonché tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio e sulle aree di pertinenza espressamente definiti di manutenzione ordinaria dalle leggi di settore;

b) manutenzione straordinaria: consistenti in tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, nonché per realizzare i servizi igienico-sanitari



e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi utili delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e aumento del numero delle unità immobiliari esistenti;

c) restauro e risanamento conservativo: rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; rientrano in tale categoria gli interventi di conservazione tipologica individuati dagli strumenti urbanistici comunali; resta ferma la definizione di restauro prevista dalle leggi statali in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio relativamente agli interventi da eseguirsi su beni vincolati;

d) attività edilizia libera: l'insieme di opere di tipo manutentivo o di nuova realizzazione espressamente individuate dalla legge e dalla cui esecuzione non dipendono alterazioni rilevanti dei luoghi o del patrimonio edilizio, e che come tali non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo, fatto salvo il rispetto degli eventuali atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e le prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione.

Art. 25 - Definizioni delle destinazioni d'uso

1. Ai fini del presente Regolamento le destinazioni d'uso sono quelle elencate all'articolo 5 della LR 19/2009 e successive modifiche e integrazioni:

- a) residenziale: superfici di unità immobiliari destinate all'uso abitativo;
- b) servizi: superfici di unità immobiliari adibite alle attività connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive;
- c) alberghiera: superfici di unità immobiliari, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrate da locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonché da eventuale ristorante e bar, definite dalla vigente legislazione di settore come strutture ricettive turistiche alberghiere, anche se gestite in forma periodica o stagionale, quali: alberghi, motel, villaggi albergo, villaggi turistici, strutture ricettive a carattere sociale e residenze turistico-alberghiere;
- d) ricettivo-complementare: superfici destinate ad attrezzature ricettive turistiche a carattere periodico o stagionale, definite dalla vigente legislazione di settore anche come strutture all'aria aperta, costituite prevalentemente da sedimi non edificati ma urbanizzati, con presenza limitata di edifici a uso comune e collettivo, nonché di eventuale ristorante e bar, o campeggi;
- e) direzionale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività amministrative o professionali, quali: uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti; la categoria comprende le seguenti attività:



- 1) ricreativa: superfici di unità immobiliari destinate a dancing, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali, beauty farms e attività per la rigenerazione del corpo diverse da quelle per la diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge, nonché le superfici anche di unità immobiliari destinate agli impianti e alle attrezzature sportive, tutti di natura privata, quali: campi di gioco, piscine, maneggi, golf escluse le residenze;
 - 2) sanitaria e assistenziale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali: strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale, tutti di natura privata;
 - 3) istruzione: superfici di unità immobiliari destinate ad attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge, nonché convitti e collegi, tutti di natura privata;
 - 4) ricerca tecnico-scientifica: superfici di unità immobiliari destinate ad attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni;
- f) commerciale al dettaglio: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda al consumatore finale; in questa categoria sono comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande se non collegate con le attività di cui alla lettera c), e tutti gli esercizi commerciali definiti al dettaglio dalla legislazione di settore;
- g) commerciale all'ingrosso: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori;
- h) trasporto di persone e merci: superfici di unità immobiliari adibite al parcheggio dei mezzi di trasporto, uffici e officine connesse all'attività, relative alle attività di movimentazione di collettame e persone;
- i) artigianale: superfici di unità immobiliari, anche senza pareti perimetrali, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite artigianali dalla legislazione di settore, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi, escluse quelle di cui alla lettera b) ;
- j) industriale: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite industriali dalla legislazione di settore;
- k) agricola e residenziale agricola: superfici di unità immobiliari, funzionalmente connesse all'esercizio dell'attività agricola quali accessori alla stessa e non comprese nelle lettere l), m) e n), nonché a uso abitazione in zona agricola dell'imprenditore agricolo professionale e degli addetti a tempo pieno nell'azienda, comprese le strutture destinate all'esercizio dell'agriturismo;
- l) artigianale agricola: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate all'attività artigianale complementare all'uso agricolo principale, limitatamente alla conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;



- m) commerciale agricola: superfici di unità immobiliari anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate alla diretta commercializzazione anche stagionale dei prodotti agricoli, complementare all'uso agricolo principale;
- n) allevamenti industriali in zona agricola: superfici di unità immobiliari destinate all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze e impianti, non classificabili come allevamenti aziendali sulla base dei parametri, riferiti alla dotazione di terreno e ai capi di bestiame allevabili, individuati con deliberazione della Giunta Regionale su proposta dell'Assessore competente in materia di pianificazione territoriale di concerto con l'Assessore competente in materia di risorse rurali;
- o) servizi e attrezzature collettive: le superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse.

2. Le destinazioni d'uso in atto delle unità immobiliari sono quelle stabilite dal permesso di costruire rilasciato ai sensi di legge o dalla denuncia di inizio attività e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o intavolazione, o, in assenza di questi, da altri documenti previsti dalla legge che comprovino la destinazione d'uso attuale in atto da oltre un biennio in conformità con lo strumento urbanistico comunale vigente.

3. Ai fini del comma 1 i progetti degli interventi soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività contengono la specificazione della destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti che li compongono secondo la classificazione dell' articolo 5 della LR 19/2009. Tale specificazione e' effettuata in relazione alle caratteristiche costruttive e alla dotazione di servizi degli edifici o di quelli ottenibili attraverso interventi di manutenzione ordinaria.

3. Si ha modifica di destinazione d'uso, con o senza opere edili, quando si modifica l'uso in atto di un'unità immobiliare, passando da una categoria all'altra tra quelle elencate dall' articolo 5 della LR 19/2009, per più del 25% della superficie utile dell'unità stessa.

4. Si ha parimenti modifica di destinazione d'uso anche quando i limiti di cui al comma 3 vengono superati attraverso più interventi successivi, siano essi assoggettati o meno a permesso di costruire, denuncia di inizio attività o nei casi di modifica senza opere edilizie.

Art. 26 - Requisiti delle unità immobiliari con destinazione residenziale (alloggi)

Altezza utile interna dei vani

- 1. L' altezza utile interna dei vani adibiti ad abitazione non può essere inferiore a m. 2,50.
- 2. L' altezza utile interna dei vani accessori, quali corridoi, disimpegni, servizi igienici e simili non può essere inferiore a m. 2,40.
- 3. Per gli edifici di nuova costruzione, nel caso di altezze non uniformi, le stesse possono essere compensate, purché non siano in alcun punto inferiori a metri 2,00 nei vani abitabili e a m. 1,70 in quelli accessori, e purché l'altezza media dei vani non sia inferiore rispettivamente a m. 2,50 per i vani abitabili e m. 2,40 per i vani accessori.
- 4. Per il recupero o la ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, nel caso di altezze non uniformi, le stesse possono essere compensate purché non siano in alcun punto inferiori a m. 1,50 nei



vani abitabili e a m. 1,40 nei vani accessori e purché l'altezza media dei vani abitabili non sia inferiore a m. 2,20.

5. Con la compensazione delle altezze, il volume del vano abitabile non può essere inferiore a quello determinato dalla superficie minima dello stesso, moltiplicata per l'altezza minima consentita di cui ai commi precedenti.

6. Per quanto concerne le altezze dei vani abitabili e accessori in zona urbanistica "A" valgono quelle prescritte nei singoli Piani di Recupero ed in loro assenza, non devono essere inferiori rispettivamente a m. 2,20 per i vani abitabili e a m. 2,00 per i vani accessori.

Superfici degli alloggi

7. Per alloggio si intende un'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale formata dalla seguente composizione minima:

- 1 cucina o angolo cottura;
- 1 soggiorno;
- 1 camera per due persone;
- 1 servizio igienico completo
- 1 disimpegno

8. I vani devono presentare le seguenti superfici minime:

- cucina mq. 6,00
- soggiorno mq. 14,00
- soggiorno con angolo cottura mq. 16,00
- camera per due persone mq. 14,00
- camera per una persona mq. 9,00

9. Per la zona urbanistica "A" dette superfici minime sono così ridotte:

- soggiorno mq. 12,00
- soggiorno con angolo cottura mq. 14,00
- camera per due persone mq. 12,00
- camera per una persona mq. 8,00

10. Per alloggio monostanza si intende un'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale formata da:

- vano ad uso soggiorno-letto-angolo cottura
- disimpegno
- servizio igienico completo

11. La superficie minima dell'alloggio monostanza è:

- per 1 persona mq. 28,00
- per 2 persone mq. 38,00

12. In zona urbanistica "A" detta superficie minima può essere ridotta a:

- per 1 persona mq. 25,00
- per 2 persone mq. 35,00



Requisiti degli alloggi – cucina, servizi igienici e ripostigli

13. La cucina e l'angolo cottura devono essere dotati di adeguato sistema di aspirazione fumi, vapori ed esalazioni.

14. Nelle nuove costruzioni e in caso di ristrutturazione relative ad un intero edificio la cucina e l'angolo cottura devono essere dotati di cappa aspirante collegata a canna di esalazione fumi sfociante fuori copertura.

15. Ogni alloggio deve essere dotato di un vano adibito a servizio igienico completo, nella fattispecie avente superficie sufficiente a contenere vaso sanitario, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.

16. I servizi igienici devono essere fisicamente separati dagli altri vani tramite idoneo disimpegno.

17. E' possibile la comunicazione tra un servizio igienico con la camera da letto, qualora nell'alloggio esista già un altro vano adibito a servizio igienico completo degli apparecchi igienici succitati.

18. È consentita la realizzazione di servizi igienici non finestrati se dotati di idonea ventilazione forzata pari ad almeno 5 volumi/ora con canna di esalazione sfociante fuori copertura. In questo caso dovrà essere garantita la presenza di un idoneo sistema per l'afflusso dell'aria di ricambio.

19. Nelle nuove costruzioni o in caso di completa demolizione e ricostruzione dell'edificio, gli alloggi devono essere dotati di almeno un servizio igienico completo degli apparecchi igienici succitati provvisto di aerazione ed illuminazione naturale.

20. È consentita la realizzazione di vani quali ripostigli, depositi, dispense o simili non finestrati se di superficie utile non superiore a mq. 4,00.

Requisiti degli alloggi – illuminazione e ventilazione

21. Si definisce abbaino una struttura architettonica costituita da una finestra posta in verticale, aperta sui tetti normalmente a falde inclinate e da piccole falde che raccordano la finestra con la falda del tetto principale.

22. Si definisce lucernaio una finestra ricavata nello spessore di falda del tetto.

23. Il calcolo delle superfici di ventilazione ed illuminazione dei vani è definito, in frazione, dal rapporto (R.I.) tra la superficie illuminante ed areante prospiciente spazi liberi esterni e la superficie utile del vano.

24. Ai fini del rispetto di tale rapporto, per la misurazione della superficie illuminante ed areante, si tiene conto delle dimensioni geometriche del foro architettonico.

25. Ai fini del rispetto del rapporto aerante concorrono pure le aperture degli abbaini, sempreché siano apribili, non quelle dei lucernai né quella della porta d'ingresso al vano scala comune.

26. Ai fini del rispetto delle norme igienico-sanitarie i vani abitabili devono avere un rapporto R.I. non inferiore ad 1/8.



27. Il rapporto R.I. dei servizi igienici dotati di foro finestra non deve essere inferiore ad 1/10.

28. Le scale comuni di edifici con più unità immobiliari possono essere direttamente illuminate ed areate dall'esterno rispettando il rapporto R.I. di 1/15, o in alternativa essere dotate di idonea ventilazione forzata al fine di garantire un adeguato ricambio d'aria, tenuto conto delle disposizioni in materia di sicurezza.

29. Per gli edifici esistenti compresi nella zona urbanistica "A" è consentito il mantenimento delle superfici finestrate apribili purché le stesse non risultino inferiori a 1/15 della superficie del pavimento.

30. Per gli edifici ricompresi nella zona urbanistica "A" valgono le normative previste nei specifici Piani Particolareggiati di Recupero ed in loro assenza devono soddisfare il rapporto R.I. di 1/15.

Isolamento dei vani

31. I locali abitabili devono presentare il piano di calpestio interna del piano terra ad una quota superiore o uguale a m. 0,15 rispetto alla quota del terreno sistemato.

32. Devono inoltre presentare un'intercapedine areata dal terreno sottostante non inferiore a m. 0,20.

33. Nelle nuove edificazioni, in presenza di vani interrati o seminterrati, deve essere prevista un'intercapedine areata, lungo le murature perimetrali interrate, non inferiore a m. 0,60 di larghezza e non superiore a m. 1,50. Potranno essere consentite grandezze maggiori esclusivamente nelle zone sottostanti i porticati al fine di consentire la costruzione dei pilastri del livello superiore in asse al muro dell'intercapedine.

34. La stessa intercapedine deve essere impostata ad una quota non inferiore a m. 0,20 al di sotto della quota del pavimento più basso dei vani interrati e presentare la dovuta aerazione direttamente con l'esterno.

35. Le intercapedini devono essere accessibili direttamente dall'esterno ed in esse non si possono ricavare ulteriori vani accessori quali depositi, ripostigli, centrali termiche ecc.

36. È vietato il collegamento tra intercapedini e qualsiasi vano dell'edificio tramite fori di porta.

37. In alternativa all'intercapedine di cui ai commi precedenti è consentita la realizzazione di sistemi di impermeabilizzazione dei muri perimetrali interrati purché la loro efficacia e funzionalità sia opportunamente dimostrata.

Soppalco

38. Si definisce soppalco il locale ricavato mediante la realizzazione di un solaio all'interno di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.

39. La superficie utile del soppalco non può superare il 30% della superficie utile del vano principale su cui insiste.



40. Nei locali d'abitazione, si possono realizzare soppalchi, purché la loro altezza media non sia inferiore a m. 2,00 mentre nella parte sottostante, l'altezza non sia inferiore a m. 2,10.

41. Qualora la loro copertura sia inclinata, l'altezza minima non dovrà essere inferiore a m. 1,50.

42. L'accesso diretto al soppalco deve essere garantito da una scala avente una larghezza minima di m. 0,80.

Scale e pianerottoli

43. Negli edifici residenziali le scale e pianerottoli a servizio di più alloggi devono avere una larghezza minima di m. 1,20.

44. Le scale e pianerottoli a servizio di singoli alloggi devono avere una larghezza minima di m. 0,80.

45. Sono consentite scale elicoidali e con i gradini a zampa d'oca, esclusivamente per edifici esistenti purché il lato più stretto della pedata non sia mai inferiore a m. 0,15 ed i gradini vengano interrotti da un pianerottolo, avente profondità di almeno m. 1,00 da prevedersi per ogni dislivello di quota di m. 1,40.

46. A protezione delle scale e dei pianerottoli, va posta un'adeguata ringhiera con corrimano o altra idonea soluzione nel rispetto dell'altezza minima di m. 1,00.

47. Le ringhiere a ritti verticali non devono essere attraversabili da una sfera avente diametro di m. 0,10, inoltre sono vietati elementi a protezione posti orizzontalmente.

Sottotetto

48. Per sottotetto si definisce lo spazio sottostante l'intradosso della copertura dell'edificio e sovrastante l'ultimo piano dell'edificio stesso che non ha le caratteristiche per essere utilizzato come vano abitabile.

49. Il sottotetto può essere dotato di abbaini o lucernai, nel rapporto massimo di un abbaino o un lucernaio ogni mq. 30 di superficie utile della stesso.

50. Nel sottotetto l'abbaino deve:

- avere una dimensione massima frontale comprensiva delle murature non superiore ad m. 1,80;
- avere una superficie finestrata non superiore a mq. 1,50;
- essere distanziato dal confine di proprietà e da altri abbaini o lucernai di almeno m. 2,50.

51. Nel sottotetto il lucernaio deve:

- avere superficie finestrata non superiore a mq. 1,50;
- essere distanziato dal confine di proprietà e da altri abbaini o lucernai di almeno m. 2,50.

52. Nel sottotetto non possono essere realizzati né servizi igienici né l'eventuale predisposizione impiantistica degli stessi.

53. In caso di collegamento tra l'alloggio e il soprastante sottotetto:



- *il sottotetto non deve avere una superficie utile superiore a quella dell'unità abitativa collegata;*
- *l'alloggio ed il sottotetto devono essere fisicamente separati.*

Interventi di recupero a fini abitativi del sottotetto di edifici esistenti

54. Il recupero a fini abitativi del sottotetto di edifici esistenti alla data dell'entrata in vigore della LR 19/2009 (18/12/2009) destinati in tutto o in parte a residenza è ammesso, senza modifiche alla sagoma, in deroga ai limiti e ai parametri degli strumenti urbanistici vigenti e della LR 44/1985 e successive modifiche, se contestuale ad interventi di ristrutturazione edilizia, restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria dell'edificio o di parte dello stesso. Gli interventi di cui al presente comma non possono comportare aumento del numero delle unità immobiliari e devono comunque rispettare un'altezza minima di m. 1,30 e un'altezza media di m. 1,90 e devono rispettare le superfici minime ed il rapporto aeroilluminante previsti nel presente articolo.

55. Al di fuori delle zone urbanistiche "A", gli interventi di recupero del sottotetto di edifici esistenti alla data succitata sono ammessi in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi anche se prevedono innalzamento della quota di colmo, variazione della pendenza di falda e apertura di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi, fino ad assicurare il rispetto delle superfici minime, del rapporto aeroilluminante e delle altezze minime previsti nel presente articolo. Tali interventi possono comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti nel rispetto degli standard urbanistici.

Art. 27 - Requisiti delle unità immobiliari con destinazione non residenziale

Altezza utile interna dei vani

1. L'altezza utile interna dei vani siti al piano terra, interrato o seminterrato adibiti ad attività commerciale, di esercizio pubblico, artigianale, produttiva industriale, collettive e similari, non può essere inferiore a m. 3,00. Detta altezza è ridotta a m. 2,70 qualora i vani siano posti ai piani superiori.
2. L'altezza utile interna dei vani adibiti ad attività direzionale non può essere inferiore a m. 2,50.
3. L'altezza utile interna dei vani accessori, quali corridoi, disimpegno, servizi igienici, archivi, depositi o simili per le destinazioni d'uso succitate non può essere inferiore a m. 2,40.
4. L'altezza utile interna dei vani negli edifici esistenti in zona urbanistica "A", non può essere inferiore a:
 - m. 2,20 per le attività commerciali, artigianali, direzionali;
 - m. 2,50 per le attività di pubblico esercizio.

Requisiti minimi dei servizi igienico-sanitari per l'attività industriale ed artigianale

5. Per addetto si definisce esclusivamente il personale che effettua direttamente l'attività di produzione, per il restante personale si applica quanto previsto nella relativa tipologia.
6. La dotazione di servizi igienici necessaria per gli addetti alla produzione è la seguente:
 - n. 1 servizio igienico ogni 10 addetti separati per sesso (se vi è presenza di ambo i sessi);
 - i servizi igienici devono avere una superficie minima di mq. 2,50 devono essere dotati di un disimpegno provvisto di lavabo a comando non manuale, devono avere una



superficie minima complessiva (composta da servizio igienico e disimpegno) non inferiore a i mq. 2,50 se singola e multipla di questa superficie, ridotta di mq. 0,50 per ogni wc eccedente il primo.

7. Gli spogliatoi per gli addetti alla produzione devono:
- essere divisi per sesso (se vi è presenza di ambo i sessi) ed individuati in un locale autonomo, che può essere anche seminterrato o interrato, purché adeguatamente aerato e protetto dall'umidità;
 - avere dimensioni sufficienti in rapporto al numero degli addetti stessi ovvero la superficie è valutata sulla base di mq. 1,20 liberi per ogni lavoratore dipendente;
 - contenere esclusivamente gli armadietti individuali del personale, ove saranno conservati gli indumenti ed oggetti personali.
8. La dotazione delle docce per gli addetti alla produzione è la seguente:
- n. 1 doccia ogni 5 addetti separati per sesso (se vi è presenza di ambo i sessi);
 - l'accesso alla doccia deve essere diretto dallo spogliatoio.

Requisiti minimi dei servizi igienico-sanitari per l'attività direzionale

9. Ogni 10 addetti è prevista la dotazione di 1 servizio igienico munito di vaso sanitario (o simile) e lavabo, oltre i 10 addetti i servizi igienici devono essere separati per sesso. In ogni caso vi è l'obbligo del disimpegno a separazione dei servizi igienici dagli altri vani.

10. I servizi igienici succitati devono avere una superficie minima complessiva non inferiore a mq. 2,50 se singola e multipla di questa superficie, ridotta di mq. 0,50 per ogni vaso sanitario (o simile) eccedente il primo.

Requisiti minimi dei servizi igienico-sanitari per l'attività commerciale

11. E' prevista la dotazione di almeno 1 servizio igienico munito di vaso sanitario (o simile) e lavabo, In ogni caso vi è l'obbligo del disimpegno a separazione dei servizi igienici dagli altri vani.

Requisiti dei vani – illuminazione e ventilazione

12. Il calcolo delle superfici di ventilazione ed illuminazione dei vani è definito, in frazione, dal rapporto (R.I.) tra la superficie illuminante ed areante prospiciente spazi liberi esterni e la superficie utile del vano.

13. Ai fini del rispetto di tale rapporto, per la misurazione della superficie illuminante ed areante, si tiene conto delle dimensioni geometriche del foro architettonico.

14. Ai fini del rispetto del rapporto aerante concorrono pure le aperture degli abbaini, sempreché siano apribili, non quelle dei lucernai ne quella della porta d'ingresso al vano scala comune.

15. Ai fini del rispetto delle norme igienico-sanitarie il rapporto R.I. non deve essere inferiore a:
- 1/10 per i vani riferiti ad attività commerciale, di esercizio pubblico, artigianale, produttiva industriale, collettive e similari;
 - 1/8 per i vani riferiti ad attività direzionale;
 - per i vani accessori (archivi, depositi, servizi igienici e simili) riferiti ad attività direzionale.

16. Tali rapporti possono essere derogati per:



- *i vani principali per la sola parte areante qualora sia prevista l'installazione di un impianto di aerazione artificiale;*
- *I vani accessori qualora sia prevista l'installazione di un impianto di illuminazione e/o aerazione artificiale.*

In entrambi i caso deve essere assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso dei vani.

17. Qualora sia prevista l'installazione di un impianto di aerazione artificiale, dovranno essere garantiti i seguenti parametri per:

Servizi igienici:

- *ricambio d'aria minimo pari a 5 volumi/ora con divieto di emissioni in facciata.*

Disimpegno dei servizi igienici:

- *se è esistente non vi è l'obbligo di ventilazione altrimenti ricambio d'aria minimo pari a 2 volumi/ora con possibilità di emissione in facciata;*
- *se è di nuova realizzazione ricambio d'aria minimo pari a 2 volumi/ora con possibilità di emissione in facciata.*

Spogliatoi:

- *ricambio d'aria minimo pari a 2 volumi/ora con possibilità di emissione in facciata.*

Docce:

- *ricambio d'aria minimo pari a 5 volumi/ora con possibilità di emissione in facciata.*

18. Le scale comuni di edifici con più unità immobiliari possono essere direttamente illuminate ed areate dall'esterno rispettando il rapporto R.I. di 1/15, o in alternativa essere dotate di idonea ventilazione forzata al fine di garantire un adeguato ricambio d'aria, tenuto conto delle disposizioni in materia di sicurezza.

19. Per gli edifici esistenti compresi nella zona urbanistica "A" è consentito il mantenimento delle superfici finestrate apribili purché le stesse non risultino inferiori a 1/15 della superficie del pavimento.

20. È consentita la realizzazione di vani quali ripostigli, depositi o simili non finestrati se di superficie utile non superiore a mq. 4,00.

Isolamento dei vani destinati ad attività direzionale

21. I vani destinati ad attività direzionale non possono essere ricavati nei piani interrati o seminterrati e devono presentare il piano di calpestio del piano terra ad una quota superiore o uguale a m. 0,15 rispetto alla quota del terreno sistemato.

22. Devono inoltre presentare un'intercapedine areata dal terreno sottostante non inferiore a m. 0,20.

23. Nel caso in cui la quota di calpestio interna del piano terra sia uguale a quella del marciapiede l'intercapedine areata si dovrà sviluppare in proiezione orizzontale per almeno m. 0,80 all'esterno della muratura perimetrale.

24. In ogni caso devono essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie di utilizzo, che pertanto in caso di diversità vanno intese come prevalenti rispetto alle disposizioni del presente articolo.

25. Per quanto non espressamente specificato nel presente articolo valgono le disposizioni previste dalle "Linee guida in materia di requisiti igienico-sanitari dei luoghi di lavoro destinati alle attività di produzione di beni e servizi di cui alla direttiva 123/2006 CE", approvate con Deliberazione della Giunta Regionale n.2117 del 16/11/13.



TITOLO V

ALTRE DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA E **SUL DECORO DELL'AMBIENTE URBANO**

Art. 28 - Verande e bussole

1. Per veranda si intende la chiusura, a protezione dagli agenti atmosferici, di un balcone, un poggiolo, una terrazza, un porticato o una loggia con materiali non strutturali e sagoma compatibile con l'estetica del fabbricato principale. La chiusura va eseguita con serramenti apribili per almeno 2/3 della loro superficie, con esclusione dell'altezza dei parapetti pari a m.1,00.
2. La realizzazione di verande dovrà avere carattere di uniformità estetica rispetto all'intero edificio, al fine di verificarne l'adeguato inserimento, tenendo conto delle altre verande eventualmente esistenti.
3. La veranda deve essere fisicamente separata dai vani contigui.
4. La veranda può comunicare con uno o più vani contigui con l'esclusione dei servizi igienici a meno che questi ultimi non siano dotati di aspirazione forzata. I vani eccedenti il primo devono essere dotati di almeno una finestra che si affaccia all'esterno della veranda.
5. Per bussola s'intende uno spazio chiuso, comunque esterno alle pareti perimetrali del fabbricato, specificatamente atto alla protezione dell'ingresso allo stesso dagli agenti atmosferici. Deve essere realizzata con materiali non strutturali, sagoma compatibile con l'estetica del fabbricato e con serramenti apribili per almeno 1/2 della loro superficie, con esclusione dell'altezza dei parapetti pari a m. 1,00.

Art. 29 - Tubazioni e canne fumarie

1. Tubazioni e canne fumarie possono essere collocate a distanza anche inferiori a quella prevista dal comma 2 dell'articolo 889 del Codice Civile così come contemplato dall'ultimo comma del medesimo articolo.
2. Gli impianti termici previsti in nuovi edifici devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio.
3. Esclusivamente per edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento le disposizioni del comma precedente possono non essere applicate nei seguenti casi:
 - *in caso di mera sostituzione di generatori di calore individuali qualora si adottino generatori di calore che per i valori di emissione dei prodotti della combustione appartengono alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI;*
 - *ristrutturazioni di impianti termici già esistenti siti in stabili plurifamiliari qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio e non sia 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. Le canne fumarie, i camini, ecc. dovranno inserirsi armonicamente con gli elementi analoghi esistenti.

Art. 30 - Pluviali e canali di gronda

1. I fabbricati confinanti con il suolo pubblico devono essere muniti di canali di gronda e di pluviali raccordati alla fognatura mediante pozzetto ispezionabile posto all'esterno delle costruzioni.

2. I pluviali ed i canali di gronda devono essere in metallo o altro materiale resistente con caratteristiche di durabilità ed essere convenientemente inseriti nel contesto cromatico dell'edificio.

3. Il posizionamento e l'andamento dei pluviali e dei canali di gronda deve essere coerente con i caratteri architettonici e compositivi della facciata.

4. I tubi pluviali, applicati alle facciate prospicienti le strade pubbliche o private o aperte al pubblico transito, devono essere posti entro lo spessore del muro per un'altezza di almeno m. 2,50 dal piano del marciapiede o dal piano stradale.

Art. 31 - Antenne radiotelevisive e satellitari

1. In caso di nuova costruzione di edifici composti da più unità abitative e di interventi su immobili esistenti, composti da più unità abitative, con opere che interessano nel loro complesso l'intero immobile (ristrutturazione edilizia, conservazione tipologica, restauro ecc.) è obbligatoria la centralizzazione rispettivamente delle antenne radio televisive e di quelle satellitari mediante l'installazione di antenne collettive.

2. I cavi devono:

- essere inseriti in appositi cavidotti all'interno delle murature;
- 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.

3. Le antenne satellitari (parabole) devono essere collocate sul tetto degli edifici. Qualora non fosse possibile possono essere installate in posizione di minimo impatto visivo rispetto l'area pubblica, in tal caso, il colore dovrà corrispondere allo sfondo dell'edificio in modo da ridurre al minimo l'impatto sulla facciata. Nelle aree di centro storico, è vietata l'installazione sulle facciate fronte strada.

Art. 32 - Impianti tecnici e a rete

1. Ad esclusione di quelli riguardanti attività produttive a carattere industriale, gli impianti tecnici, quali unità esterne a parete per condizionamento/riscaldamento, caldaie esterne e similari devono essere collocati in posizione non visibili dall'area pubblica.

Nel caso non fosse tecnicamente possibile l'impatto visivo deve essere ridotto al minimo, in tal caso il colore degli impianti tecnici dovrà intonarsi a quello dell'edificio in modo da ridurre l'impatto sulla facciata.



2. Negli edifici residenziali esistenti le tubazioni adduttrici della rete del gas devono essere accentrate in pochi punti e disposte in maniera organica con il disegno delle facciate; devono inoltre essere rispettose degli elementi decorativi, architettonici del prospetto dell'edificio.

3. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni edilizie devono essere previste adeguate opere di mascheratura delle condutture delle reti, armonizzandole con gli elementi compositivi della facciata.

4. Negli interventi soggetti a controllo tecnico edilizio il rispetto dei contenuti del presente articolo devono essere evidenziati con idonee rappresentazioni grafiche.

Art. 33 - Recinzioni

1. Le recinzioni ed i cancelli non devono ostacolare la visibilità ai fini della sicurezza della circolazione, in ottemperanza alle vigenti norme in materia del Codice della Strada.

2. L'altezza massima delle recinzioni all'interno del centro abitato è pari a m. 1,80.

3. L'altezza massima dello zoccolo murario delle recinzioni prospiciente la viabilità pubblica, qualora non servano a sostenere il terreno retrostante, è pari a m. 1,20.

4. Nei complessi residenziali omogenei le recinzioni devono uniformarsi per tipologia e dimensioni.

5. Le recinzioni di nuova realizzazione devono prevedere opportuni spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti come disposto dal successivo articolo.

Tali indicazioni non sussistono per le recinzioni in zona urbanistica a destinazione industriale, commerciale e sportiva.

6. Sono sottratte ai limiti di altezza di cui al presente articolo le pensiline a protezione degli accessi pedonali nelle recinzioni. La superficie coperta di dette pensiline non può essere superiore a mq. 3,00 e deve essere realizzata internamente al lotto di proprietà.

7. Devono essere salvaguardate e mantenute e non possono essere demolite, alterate e manomesse le murature storiche in pietra site in ambito comunale, in particolare le murature presenti nei recinti rurali denominate "Braide", i reliquati siti nella pendice carsica e le murature e recinzioni site nell'aree urbane di antica formazione.

Art. 34 - Aree per la raccolta differenziata dei rifiuti

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli oggetto di ristrutturazione edilizia se riferita all'intero edificio e in caso di interventi su edifici esistenti riguardanti modifiche degli spazi esterni pertinenziali o recinzioni, indipendentemente dalla destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, deve essere prevista la realizzazione di almeno un'area idonea a custodire le dotazioni preposte alla raccolta differenziata afferente all'edificio oggetto dell'intervento.

2. Qualora sia tecnicamente impossibile la realizzazione di tali aree, è possibile ottenere deroga al rispetto di tali disposizioni. Le ragioni tecniche alla base della richiesta di deroga devono essere dettagliatamente documentate dal progettista con adeguata relazione tecnica che sarà oggetto di valutazione insindacabile da parte dell'Amministrazione comunale.



3. Al fine di evitare l'ingombro degli spazi pubblici, tutte le aree preposte ad accogliere le dotazioni per la raccolta differenziata, siano esse individuali o collettive, devono obbligatoriamente svilupparsi all'interno di edifici od aree scoperte di pertinenza di proprietà privata e devono nel contempo essere rese accessibili agli operatori preposti alla raccolta dei rifiuti direttamente dalla pubblica via anche attraverso delle aperture integrate nei recinti fronte strada.

4. Le dimensioni utili minime complessive di tali aree in funzione del numero di unità immobiliari sono le seguenti:

- *fino a 2 unità immobiliari* m. 1,00 x 1,00
- *da 3 a 5 unità immobiliari* m. 1,50 x 1,50
- *da 6 a 9 unità immobiliari* m. 1,50 x 2,00
- *da 10 a 14 unità immobiliari* m. 1,50 x 3,50
- *superiore a 15 unità immobiliari* m. 1,50 x 5,50

Art. 35 - Spazi per il deposito di biciclette

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli oggetto di ristrutturazione edilizia se riferita all'intero edificio e in caso di interventi su edifici esistenti riguardanti modifiche degli spazi esterni pertinenziali deve obbligatoriamente essere prevista o reperita negli spazi comuni un'adeguata area attrezzata coperta per il deposito delle biciclette, carrozzine, passeggini e altri mezzi non motorizzati, in misura non inferiore all'1% della superficie utile di pavimento oggetto dell'intervento. Tale dotazione può non essere rispettata nel caso di comprovata impossibilità tecnica.

2. In tutti i cortili e spazi esterni pertinenziali, esistenti o di nuova edificazione, deve essere consentito l'accesso e la sosta delle biciclette dei residenti, dei visitatori o di chi lavora nei civici collegati al cortile o spazio esterno pertinenziale.

3. La realizzazione di spazi per il deposito di biciclette e mezzi non motorizzati è prescritta anche negli interventi di:

- *sistemazione delle stazioni dei mezzi di trasporto collettivo e delle relative aree di pertinenza;*
- *sistemazione o nuova realizzazione di giardini e parchi pubblici, nonché di infrastrutture per le attività sportive;*
- *sistemazione o nuova realizzazione di parcheggi per autoveicoli.*

Art. 36 - Sporgenze e tende su suolo pubblico

1. La collocazione di sporgenze e tende su suolo pubblico non devono pregiudicare la piena visibilità delle targhe stradali per la denominazione delle vie, dei cartelli indicatori di viabilità, dei semafori, dei numeri civici ed ostacolare la circolazione pedonale.

2. Verso strade e spazi pubblici non sono ammesse sporgenze di bussole.

3. Gli elementi strutturali o di finitura al piano terra degli edifici e fino ad una quota di m. 5,00 dalla quota più bassa esterna misurata in corrispondenza dell'affaccio, possono sporgersi verso strade e spazi pubblici al massimo per m. 0,25.

4. Sono ammesse sulle facciate degli edifici sporgenze facilmente amovibili e di modesta entità quali tettucci e pensiline alle seguenti condizioni e limiti:



- *in presenza di marciapiede o passaggio pedonale pubblico delimitato fisicamente a consentire il transito dei pedoni e ad impedire il transito di autovetture, la sporgenza non deve superare i m. 1,50 e deve essere arretrata di almeno m. 0,50 da limite della cordonata o del percorso pedonale; in ogni punto la quota dell'intradosso inferiore deve essere superiore a m. 2,70 al corrispondente punto in verticale dello spazio pubblico sottostante;*
- *In assenza di marciapiede la sporgenza non deve superare i m. 1,50 e in ogni punto la quota dell'intradosso inferiore deve essere superiore a m. 5,00 al corrispondente punto in verticale dello spazio pubblico sottostante.*

5. Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande è consentita su suolo pubblico o di uso pubblico la realizzazione di dehors chiusi intesi come strutture leggere secondo le disposizioni di cui all'Allegato A dell'articolo 28 del Regolamento di Polizia Urbana.

6. Le tende poste verso il suolo pubblico devono avere altezza minima dal piano di calpestio di m. 2,20 ed il loro oggetto deve rimanere arretrato di almeno m. 0,50 dal limite della cordonata del marciapiede o dell'eventuale passaggio pedonale.

7. La colorazione delle tende deve essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata dell'edificio.

8. Nello stesso edificio, anche se presenti più attività, le tende devono essere uniformate il più possibile per tipologia e profilo, altezza da terra, sporgenze e materiale.

Art. 37 - Insegne e preinsegne

1. Le insegne a bandiera possono essere collocate ad un'altezza di m. 2,70 dal marciapiede o da percorso pedonale delimitato fisicamente per consentire il transito dei pedoni e ad impedire il transito di autovetture e fino a m. 0,50 dalle cordonate o dalla fine del percorso. In mancanza di marciapiede o percorso pedonale succitati devono essere collocate a non meno di m. 5,00 dal piano stradale e con oggetto massimo di m. 1,20.

2. Le distanze minime tra insegne a bandiera e preinsegne e dai segnali stradali, previste dalla normativa del Codice della Strada e suo Regolamento di Attuazione sono ridotte a m. 15 lungo la viabilità pubblica nella parte di territorio di seguito individuata.

3. Dette insegne non possono superare la superficie di un mq. 1,00.
La zona nella quale è efficace detta deroga è racchiusa, da un lato, da via G. Garibaldi, via N. Bixio, via G. Carducci, via U. Foscolo, il tratto di via E. Valentinis che collega via Foscolo con via Tacitiana, il tratto di via Romana che collega via Tacitiana a via Sorgente, il prolungamento di via sorgente alla ferrovia, ad ovest da via Parini ed il prolungamento fino alla ferrovia che chiude l'area a nord. Nella deroga sono compresi i tratti stradali citati.

4. La distanza predetta va mantenuta, prima e dopo, anche dagli impianti semaforici, intersezioni stradali e dalla segnaletica stradale dotata di sistema a segnalazione luminosa degli attraversamenti stradali.



TITOLO VI

NORME GENERALI PER LA TUTELA DEL VERDE PRIVATO

Art. 38 - Oggetto e finalità

1. Il presente titolo ha come oggetto la salvaguardia e la formazione del verde 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. Di seguito, sono riportate le specie arboree ed arbustive e la classificazione di alcuni alberi in base alla dimensione della chioma a maturità indicate per il verde privato nel territorio comunale.

Tabella 1a

ALBERI - idonei all'ambiente locale			
Acer campestre L.	Acero campestre	Salix alba L.	Salice Bianco
Acer monspessulanum	Acero minore	Salix caprea	Salicone
Acer platanoides	Acero platanoide	Sorbus torminalis	Sorbo ciavardello
Acer pseudoplatanus	Acero di monte	Sorbus domestica	Sorbo domestico
Alnus glutinosa	Ontano nero	Taxus baccata L	Tasso
Carpinus betulus L	Carpino bianco	Tilia cordata	Tiglio riccio
Celtis australis	Bagolaro	Tilia platyphyllos	Tiglio nostrale
Cercis siliquastrum	Albero di Giuda	Ulmus minor (campestris)	Olmo campestre
Cornus mas	Corniolo	Aesculus hippocastanum	Ippocastano
Ficus carica L.	Fico	Aesculus carnea	Ippocastano a fiori rosa
Fraxinus excelsior	Frassino maggiore	Catalpa bignonioides	Catalpa
Fraxinus oxycarpa	Frassino ossifillo	Cupressus sempervirens	Cipresso
Fraxinus ornus	Orniello	Diospyros kaki	Cachi
Juglans regia L	Noce	Morus nigra	Moro -gelso nero
Mespilus germanica L.	Nespolo	Paulonia imperialis	Paulonia
Morus alba L.	Gelso bianco	Platanus acerifolia	Platano
Ostrya carpinifolia	Carpino nero	Prunus cerasifera	Mirabolano
Pinus halepensis	Pino d'Aleppo	Prunus domestica L.	Pruno, Susino
Populus alba	Pioppo bianco	Prunus amygdalus	Mandorlo
Populus nigra var.pyramidalis	Pioppo cipressino	Prunus armeniaca L.	Albicocco
Populus x canescens	Pioppo gatterino	Punica granatum L.	Melograno
Populus tremula	Pioppo tremolo	Tamarix gallica	Tamerice
Prunus avium L.	Ciliegio		
Prunus persica L.	Pesco		
Quercus cerris	Cerro		
Quercus ilex	Leccio		
Quercus petraea	Rovere		
Quercus pubescens	Roverella		
Quercus robur L.	Farnia		



Tabella 1b

ARBUSTI - idonei all'ambiente locale			
<i>Berberis vulgaris</i>	Crespino	<i>Prunus spinosa</i> L.	Prugnolo
<i>Clematis vitalba</i> L.	Vitalba	<i>Rhamnus cathartica</i> L.	Spino cervino
<i>Clematis viticella</i> L.	Viticella	<i>Rosa canina</i> L.	Rosa Canina (selvatica)
<i>Colutea arborescens</i> L.	Vescicaria	<i>Ruscus aculeatus</i>	Pungitopo
<i>Cornus sanguinea</i> L.	Sanguinella	<i>Salix cinerea</i> L.	Salice grigio
<i>Coronilla emerus</i>	Emero	<i>Salix eleagnos</i>	Salice da ripa
<i>Corylus avellana</i> L.	Nocciolo	<i>Salix triandria</i>	Salice diaceste
<i>Cotinus coggyria</i>	Scotano	<i>Sambucus nigra</i> L.	Sambuco
<i>Crataegus monogyna</i>	Biancospino	<i>Spartium junceum</i>	Ginestra odorosa
<i>Euonymus europaeus</i> L.	Fusaggine	<i>Staphylea pinnata</i>	Borsolo
<i>Frangola alnus</i>	Frangola	<i>Viburnum lantana</i>	Lantana
<i>Humulus lupulus</i> L.	Luppolo	<i>Viburnum opulus</i> L.	Pallon di maggio
<i>Juniperus communis</i>	Ginepro	<i>Buxus sempervirens</i>	Bosso
<i>Laburnum anagyroides</i>	Maggiociondolo	<i>Hedera helix</i> L.	Edera
<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Ligustro	<i>Laurus nobilis</i>	Alloro
<i>Lonicera caprifolium</i> L.	Caprifoglio	<i>Salix fragilis</i> L.	Salice fragile
<i>Paliurus spina Christi</i>	Marruca	<i>Syringa vulgaris</i>	Lillà
<i>Phillyrea latifolia</i>	Fillirea	<i>Viburnum tinus</i>	Viburno
<i>Prunus mahaleb</i>	Ciliegio canino		

Tabella 2 - Classificazione di alcuni alberi in base alla dimensione della chioma a maturità

Prima grandezza Raggio superiore a m. 6	Seconda grandezza Raggio da m. 3 a m. 6	Terza grandezza Raggio fino a m. 3
<i>Abies</i> spp. Abete	<i>Acer campestre</i> Acero campestre	<i>Acer monspessulanum</i> Acero minore
<i>Acer negundo</i> Acero americano	<i>Acer pseudoplatanus</i> Acero di monte	<i>Acer opulus</i> Acero opalo
<i>Aesculus hippocastanum</i> Ippocastano	<i>Aesculus x carnea</i> "Briotii" Ippocastano rosso	<i>Albizia julibrissin</i> Albizzia
<i>Ailanthus altissima</i> Ailanto	<i>Fraxinus ornus</i> Orniello	<i>Alnus glutinosa</i> Ontano nero
<i>Castanea sativa</i> Castagno	<i>Fraxinus oxycarpa</i> Frassino ossifillo	<i>Betula alba</i> Betulla
<i>Catalpa bignonioides</i> Catalpa	<i>Ginkgo biloba</i> Ginkgo	<i>Broussonetia papyrifera</i> Gelso da carta
<i>Cedrus</i> spp. Cedri	<i>Gleditsia triacanthos inermis</i> Spino di Giuda	<i>Cercis siliquastrum</i> Albero di Giuda
<i>Celtis australis</i> Bagolaro	<i>Carpinus betulus</i> Carpino	<i>Cornus mas</i> Corniolo
<i>Fagus sylvatica</i> Faggio	<i>Melia azederach</i> Melia	<i>Cupressus sempervirens</i> Cipresso
<i>Fraxinus excelsior</i> Frassino maggiore	<i>Morus alba</i> Gelso bianco	<i>Diospyros kaki</i> Cachi
<i>Juglans regia</i> Noce	<i>Morus nigra</i> Gelso nero	<i>Eleagnus angustifolia</i> Olivello di Boemia
<i>Juglans nigra</i> Noce americano	<i>Morus plataniifolia</i> Gelso foglia di platano	<i>Eryobotria japonica</i> Nespolo del Giappone
<i>Liquidambar styraciflua</i> Liquidambar	<i>Ostrya carpinifolia</i> Carpino nero	<i>Ficus carica</i> Fico
<i>Liriodendron tulipifera</i> Liriodendro	<i>Picea abies</i> Abete rosso	<i>Lagetroemia indica</i> Langestroemia



<i>Magnolia grandiflora</i> Magnolia	<i>Pinus nigra</i> Pino nero	<i>Laburnum anagyroides</i> Maggiociondolo
<i>Paulownia tomentosa</i> Paulonia	<i>Prunus avium</i> Ciliegio	<i>Malus floribunda</i> Melo da fiore
<i>Pinus pinea</i> Pino da pinoli	<i>Populus tremula</i> Pioppo tremulo	<i>Mespilus germanica</i> Nespolo
<i>Platanus x acerifolia</i> Platano	<i>Salix babylonica</i> Salice piangente	<i>Olea europaea</i> Olivo
<i>Populus alba</i> Pioppo bianco	<i>Taxodium disticum</i> Taxodio	<i>Populus nigra "Italica"</i> Pioppo cipressino
<i>Quercus ilex</i> Leccio		<i>Prunus domestica</i> Susino
<i>Quercus petraea</i> Rovere		<i>Robinia pseudoacacia</i> Acacia
<i>Quercus robur</i> Farnia		<i>Robinia ps. "umbraculifera"</i> Robinia
<i>Quercus x turneri</i> Quercia americana		<i>Pyrus calleryana</i> Pero da fiore
<i>Sophora japonica</i> Sofora giapponese		<i>Salix fragilis</i> Salice fragile
<i>Tilia sp</i> Tiglio		<i>Salix viminalis</i> Salice da vimini
<i>Ulmus pumila</i> Olmo siberiano		<i>Tamarix gallica</i> Tamerice
		<i>Taxus baccata</i> Tasso

Art. 39 - Abbattimento alberature

1. L'abbattimento di soggetti arborei su aree private aventi diametro del tronco, ad altezza di m. 1,00 dal colletto/suolo uguale o superiore a m. 0,20, oppure altezza superiore a m. 10, è soggetto al preventivo ottenimento di autorizzazione la cui richiesta deve essere presentata mediante apposito modulo ai sensi dall'articolo 14 del presente Regolamento a cui va allegata una planimetria che riporti in maniera chiara ed esaustiva:

- le presenze vegetali nell'area in oggetto per una porzione, oltre al soggetto/i arboreo interessato dall'intervento, di almeno m 10,00 oltre il limite d'intervento;
- idonea documentazione fotografica dello stato di fatto;

2. L'abbattimento delle alberature private è consentito in caso di:

- morte della pianta, grave patologia o avanzato deperimento della pianta, non altrimenti trattabili;
- pericolo per l'incolumità delle persone o danni alle cose, dimostrati con un'analisi fitostatica degli alberi;
- non compatibilità con nuovo progetto edilizio, che preveda comunque il reimpianto.
- presenza di piante spontanee sviluppatesi in spazi ridotti ed in competizione con piante preesistenti di maggior pregio;

3. Sono esclusi dagli obblighi di autorizzazione gli abbattimenti di soggetti arborei privati imposti con ordinanza sindacale e quelli dettati da evidenti ragioni di incolumità pubblica per persone e cose, pericolo per la viabilità, per le linee elettriche o per piante divenute sede di focolai di fitopatologie virulente (lotta obbligatoria). Non sono altresì soggetti alla richiesta di autorizzazione gli abbattimenti facenti parte di progetti di riqualificazione del verde approvati dall'Amministrazione Comunale, che producano, nel rispetto dei principi del presente regolamento, un miglioramento ambientale, paesaggistico ed estetico - culturale.

4. Nel caso di abbattimenti autorizzati, salvo diversa e documentata prescrizione dell'Amministrazione, gli alberi eliminati devono essere sostituiti con altrettanti esemplari, di specie approvata dagli uffici comunali competenti, ben conformati e sani, privi di ferite e



con circonferenza non minore di cm 20, rilevata a m. 1,00 d'altezza dal colletto, e altezza di m 3,00. La sostituzione potrà non essere prescritta nei casi in cui il proprietario fornisca elementi giustificativi idonei che saranno valutati dall'ufficio competente.

5. Qualora la presenza dell'alberatura esistente contrasti con le norme del Nuovo Codice della Strada e Regolamento di Attuazione, tale alberatura potrà essere eliminata senza obbligo di ripristino.

6. In caso di interventi edilizi ed urbanistici previsti in zone vincolate ai sensi del D.lgs. 42/2004, fatto salvo il caso in cui l'intervento sia soggetto a preventiva autorizzazione paesaggistica alle cui prescrizioni è fatto obbligo di attenersi, la scelta delle essenze delle piante dovrà essere effettuata privilegiando specie autoctone e tra queste quelle maggiormente caratteristiche oggetto del contesto di tutela.

7. L'abbattimento di alberi avvenuto in assenza di autorizzazione di cui al precedente comma 1 e gli interventi volti a danneggiare o compromettere la vita delle piante arboree comporta l'applicazione delle sanzioni per la violazione del presente regolamento.

Art. 40 - Reimpianti coattivi

1. Le alberature abbattute abusivamente 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. 41 - Aree di pertinenza delle alberature

1. Per area di pertinenza delle nuove alberature, calcolata considerando lo sviluppo dell'apparato aereo, come riportato dalla Tabella 2, del precedente articolo 38 e di quello radicale, si intende l'area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il centro del fusto dell'albero, secondo la seguente articolazione:

	altezza	raggio
▪ per piante di terza grandezza	< m. 12,00	≥ m. 2,00
▪ per piante di seconda grandezza	m. 12,00 – 18,00	≥ m. 4,00
▪ per piante di prima grandezza	> m. 18,00	≥ m. 6,00

2. Le aree di pertinenza delle nuove alberature possono essere interessate da pose di pavimentazioni, purché venga garantito il mantenimento di un'area permeabile, circostante il fusto, complessivamente di raggio non inferiore alle seguenti misure:

	altezza	Raggio/superficie
▪ per piante di altezza massima	< m. 5,00	≥ m. 0,50 o mq 0,79
▪ per piante di altezza massima	> m. 5,00	≥ m. 1,00 o mq. 3,14

Le sottofondazioni di pavimentazioni permeabili non devono comportare scavi che alterino lo strato superficiale del terreno per una quota superiore a cm. 20 misurata dalla quota originaria del piano di campagna.

3. In casi eccezionali, su validi e documentati motivi, l'Ufficio competente potrà autorizzare deroghe alle distanze prescritte dal presente articolo garantendo per quanto possibile la salvaguardia dell'apparato radicale o in alternativa il trapianto delle alberature o il reimpianto secondo i criteri dell' articolo 39.



Art. 42 - Distanze delle alberature da confini ed infrastrutture

1. Per le distanze dai confini, oltre a quanto indicato dal Codice Civile, dal nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione, dalle norme ferroviarie, dai Regolamenti dei Consorzi di Bonifica e dalla normativa di polizia idraulica, nella realizzazione di nuove aree verdi ed impianti, vanno rispettate le seguenti distanze minime, desunte anche dalla Tabella 2:

	<i>altezza</i>	<i>distanza minima</i>
▪ <i>per piante di terza grandezza</i>	<i>< m. 12,00</i>	<i>m. 3,00</i>
▪ <i>per piante di seconda grandezza</i>	<i>m. 12,00 – 18,00</i>	<i>m. 4,00</i>
▪ <i>per piante di prima grandezza</i>	<i>> m. 18,00</i>	<i>m. 6,00</i>

Art. 43 - Norme per la difesa delle piante in aree di cantiere

1. Nelle aree di cantiere è fatto obbligo di adottare tutti gli accorgimenti utili ad evitare il danneggiamento della vegetazione esistente. Nelle aree di pertinenza delle piante è altresì vietata ogni variazione del piano di campagna originario non previsto dal progetto edilizio.

2. Il transito di mezzi pesanti all'interno delle aree di pertinenza delle alberature, è consentito solo in caso di carenza di spazio e solo se saltuario e di breve durata.

Nel caso di transito abituale e prolungato, l'area di pertinenza utilizzata per il transito di mezzi pesanti, dovrà essere adeguatamente protetta dall'eccessiva costipazione del terreno.

3. Per la difesa contro i danni meccanici ai fusti, tutti gli alberi isolati, le superfici boscate e cespugliate poste nell'ambito di un cantiere devono essere protette in maniera opportuna, evitando infissione di chiodi o appoggi, installazione di corpi illuminanti e cavi elettrici.

4. Per la difesa contro i danni agli apparati radicali, nell'apertura di scavi oltre al rispetto delle distanze dalle piante esistenti, occorre porre la massima cura ed attenzione nell'asportazione del terreno evitando lesioni che sfibrino le radici più grosse che andranno recise con un taglio netto opportunamente disinfettato. Nel caso che l'apertura dello scavo si protragga nel tempo ed in condizioni di forte stress idrico della pianta, dovranno essere presi gli opportuni accorgimenti per mantenere umide le radici interessate dall'intervento (ad esempio con rivestimento in geojuta). In ogni caso, indipendentemente dalla durata dei lavori, gli scavi che hanno interessato apparati radicali andranno riempiti per almeno 50 cm di profondità rispetto al taglio effettuato sulle radici, da una miscela di terriccio composto da sabbia e torba umida.

5. Nel caso che i lavori producano presumibile alterazione del normale regime idrico delle alberature, queste dovranno essere convenientemente e costantemente irrigate durante il periodo vegetativo.

Art. 44 - Nuovi impianti e sostituzioni

1. Tutte le piante dovranno essere poste a dimora a regola d'arte, al fine di ottenere le massime garanzie di attecchimento e assicurare le condizioni ideali per lo sviluppo.

2. La scelta delle specie nei nuovi impianti e nelle sostituzioni deve tendere al mantenimento degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. I criteri per la scelta variano per tanto in funzione della zona in cui sono attuati gli interventi preservando maggiormente la naturalità del paesaggio nei contesti extraurbani e ad alto valore ambientale, lasciando invece una maggiore opportunità di scelta all'interno delle aree urbane.



La scelta delle specie dovrà rispettare i criteri e possibilmente seguire le prescrizioni ed indirizzi proposti dall'Ufficio competente per il verde del Comune.

3. Al fine della tutela del paesaggio e dei caratteri della vegetazione autoctona è sconsigliato l'impianto delle seguenti specie, in quanto infestanti o avulse dal contesto ambientale presente sul territorio comunale:

- *Abete (Abies spp)*
- *Broussonezia (Broussonetia papyrifera)*
- *Faggio (Fagus sylvatica)*
- *Indaco bastardo (Amorpha fruticosa)*
- *Bambù (Phyllostachys spp.)*
- *Falso bambù (Arundinaria japonica)*

4. E' severamente vietato piantare o seminare *Ailanthus altissima* o *glandulosa* (Ailanto) e ove presente ne va favorito il taglio e l'eradicazione, come previsto dall'articolo 78 bis e seguenti della LR 9/2007. Analogo trattamento di estirpazione, taglio e diserbo deve essere previsto per le specie erbacee infestanti e fortemente allergeniche *Ambrosia artemisifolia* (Ambrosia) e *Senecio inequidens* (Senecione sudafricano).

5. E' consigliato altresì l'impianto delle specie arboree ed arbustive indicate nelle Tabella 1a e 1b dell' articolo 38, considerando anche le caratteristiche riportate nella Tabella 2, evitando le essenze facilmente attaccabili da patologie trasmissibili alla flora esistente.

6. Gli alberi messi a dimora in sostituzione dovranno essere di prima scelta, privi di lesioni, in buono stato e correttamente allevate e trapiantate in vivaio.

Art. 45 - Norme per il verde negli interventi edilizi

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli oggetto di ristrutturazione edilizia se riferita all'intero edificio la superficie destinata a verde non potrà essere inferiore al 20% della superficie fondiaria interessata all'intervento; tale rapporto potrà essere ridotto in caso di dimostrata impossibilità tecnica.

2. I progetti relativi alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione del verde secondo quanto disposto dal presente Titolo.

3. Per le aree a parcheggio per le quali lo strumento urbanistico vigente preveda la piantumazione di essenze arboree, le stesse dovranno essere scelte fra le specie indicate dal presente titolo.

Art. 46 - Alberi di pregio in proprietà privata

1. Le specie arboree con le caratteristiche riportate negli elenchi della successiva tabella 3 sono soggette a particolare tutela in base a quanto dettato dal presente Titolo, in particolare è vietato ogni intervento di abbattimento, modifica sostanziale della chioma e dell'apparato radicale di alberi.



Tabella 3 - Criteri indicativi per la valutazione degli alberi di pregio:

<i>Specie autoctone - ALBERI DI 1ª GRANDEZZA (H > m. 18)</i>		
<i>con altezza > m. 20,00 e diametro > m. 0,90 misurato a m. 1,00 di altezza da colletto</i>		
Abies spp.	Aesculus hippocastanum	Populus alba
Acer platanoides	Quercus ilex	Populus nigra
Acer pseudoplatanus	Juglans regia	Populus canescens
Celtis australis	Ulmus minor	Platanus hybrida
Betula pendula	Ulmus glabra	Platanus orientalis
Castanea sativa	Picea abies	Quercus cerris
Cupressus sempervirens	Pinus nigra	Quercus robur
Fagus sylvatica	Pinus pinaster	Quercus petraea
Fraxinus excelsior	Pinus sylvestris	Tilia spp.
Fraxinus oxycarpa	Pinus pinea	

<i>Specie esotiche- ALBERI DI 1ª GRANDEZZA (H > m. 18)</i>		
<i>con altezza > m. 25,00 e diametro > m. 1,20 misurato a m. 1,00 di altezza da colletto</i>		
Cedrus spp.	Gleditsia triacanthos	Magnolia grandiflora
Chamaecyparis lawsoniana	Larix decidua	Sequoiadendron giganteum
Cryptomeria japonica	Libocedrus decurrens	Sequoia sempervirens
Gingko biloba	Liriodendron tulipifera	Sophora japonica

<i>Specie autoctone - ALBERI DI 2ª GRANDEZZA (m. 12 < H < m. 18)</i>		
<i>con altezza > m. 16,00 e diametro > m. 0,70 misurato a m. 1,00 di altezza da colletto</i>		
Acer campestre	Prunus avium	Populus tremula
Acer opalus	Morus alba	Pyrus pyraeaster
Acer monspessulanum	Morus nigra	Quercus pubescens
Carpinus betulus	Alnus glutinosa	Salix alba
Carpinus orientalis	Alnus cordata	Sorbus domestica
Ostrya carpinifolia	Alnus incana	Taxus baccata
Quercus crenata	Fraxinus ornus	

<i>Specie esotiche - ALBERI DI 2ª GRANDEZZA (m. 12 < H < m. 18)</i>		
<i>con altezza > m. 18,00 e diametro > m. 0,90 misurato a m. 1,00 di altezza da colletto</i>		
Ceratonia siliqua	Liquidambar styraciflua	Thuja gigantea
Catalpa bignonioides	Paulownia tomentosa	Dyospiros spp.

<i>Specie autoctone - ALBERI DI 3ª GRANDEZZA (m. 5 < H < m. 12)</i>		
<i>con altezza > m. 6,00 e diametro > m. 0,30 misurato a m. 1,00 di altezza da colletto</i>		
Pyracantha coccinea	Phyllirea spp.	Rhamnus spp.
Ilex aquifolium	Laburnum spp.	Frangula alnus
Cercis siliquastrum	Prunus dulcis	Sorbus aucuparia
Laurus nobilis	Malus spp.	Sorbus aria
Crataegus spp.	Mespilus germanica	Sorbus torminalis



Buxus sempervirens	Corylus avellana	Salix spp.
Cornus spp.	Olea europaea	Sambucus spp.
Erica arborea	Hippophaë rhamnoides	Viburnum spp.
Euonymus spp.	Prunus persica	
Juniperus communis	Prunus spinosa	

<i>Specie esotiche - ALBERI DI 3ª GRANDEZZA (m. 5 < H < m. 12)</i>		
<i>con altezza > m. 12,00 e diametro > m. 0,50 misurato a m. 1,00 di altezza da colletto</i>		
Albizzia julibrissin		
Eleagnus spp.		

2. Qualsiasi intervento sugli alberi di pregio, riveste carattere di assoluta eccezionalità. Tutti gli interventi di abbattimento, modifica sostanziale della chioma e dell'apparato radicale devono essere autorizzati dal Comune.

3. L'inottemperanza delle prescrizioni comporta l'automatico decadimento delle autorizzazioni e conseguente applicazione delle relative sanzioni.

4. Salvo casi particolari, in caso di abbattimento autorizzato di alberi di pregio, per ogni pianta dovranno essere poste a dimora, in sostituzione, anche in riferimento al luogo d'impianto, piante possibilmente della stessa specie, secondo le indicazioni impartite dall'Ufficio competente.

5. L'abbattimento di alberi avvenuto in assenza di autorizzazione di cui al comma 2 e gli interventi volti a danneggiare o compromettere la vita delle piante arboree di pregio, comporta l'applicazione delle sanzioni per la violazione del presente regolamento.

6. In caso di abbattimento o danneggiamento di più alberi ogni intervento sarà considerato una violazione del presente Regolamento.

7. Le piante abbattute senza autorizzazione di cui al precedente comma 2 devono comunque essere sostituite secondo le modalità del presente titolo triplicando il numero di piante sostitutive da localizzare nell'area di pertinenza o, per documentata impossibilità tecnica, in area pubblica da concordare con l'Amministrazione.



TITOLO VII **ATTIVITÀ URBANISTICA**

Art. 47 - Modalità di presentazione dei PAC di iniziativa privata

1. I proprietari di aree o edifici contermini o inclusi entro un ambito da attuarsi mediante PAC o altri strumenti attuativi secondo le disposizioni dello strumento urbanistico generale e che rappresentano, in base all'imponibile catastale almeno i due terzi del valore delle aree e degli edifici inclusi nell'ambito predetto, possono predisporre e presentare al Comune proposte di piano da adottarsi e approvarsi con le modalità di cui all'articolo 25 della LR 5/2007 e s.m.i.
2. La domanda di PAC, indirizzata al Sindaco, deve essere presentata su carta resa legale con l'applicazione della marca da bollo e deve essere firmata dal o dai proponente/i.
3. Il Piano attuativo Comunale (PAC) d'iniziativa privata deve contenere gli elaborati nel successivo articolo.
4. Gli elaborati di piano allegati alla domanda devono essere comunque trasmessi in formato digitale (sia in formato pdf sia in formato dwg o dxf) tramite posta elettronica certificata (comune.monfalcone@certgov.fvg.it). Il proponente è tenuto a fornire ulteriori copie informatiche del piano qualora si rendessero necessarie in tutto il corso dell'iter di approvazione dello stesso.
5. Contestualmente alla proposta di piano, il proponente trasmette lo schema di convenzione da approvarsi unitamente al piano con i seguenti contenuti:
 - a) *l'impegno a realizzare, nei modi consentiti dall'ordinamento, degli interventi di urbanizzazione previsti dal PAC;*
 - b) *la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria richieste dal Comune, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria richieste dal Comune nei limiti di cui alla successiva lettera c);*
 - c) *l'assunzione, a carico dei proponenti, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative al piano o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona a pubblici servizi. La quota è determinata in base ai criteri da stabilire con delibera comunale in relazione all'entità ed alle caratteristiche del piano;*
 - d) *il termine non superiore a dieci anni, a decorrere dalla data di stipulazione della convenzione, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere nonché le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla stipula della convenzione;*
 - e) *l'assunzione ad opera del proponente il piano dell'obbligo di trascrizione della convenzione nei registri tenuti dall'ufficio tavolare.*
6. Il Responsabile del procedimento verifica la regolarità formale della documentazione e degli elaborati progettuali presentati, acquisisce i pareri d'obbligo se questi interessano uffici o settori comunali; se necessario richiede l'integrazione della documentazione e acquisisce il parere del responsabile dell'istruttoria in merito alla corrispondenza degli elaborati progettuali allo strumento urbanistico e ad altri piani di settore, alle norme di legge e di regolamento vigenti e allo schema di convenzione.



7. Il proponente deve acquisire obbligatoriamente i pareri degli Enti erogatori dei servizi a rete prima della presentazione del PAC al Comune.

8. Il Responsabile del Procedimento si riserva di respingere la proposta di piano se gli elaborati presentati non sono sufficienti o sono carenti dal punto di vista progettuale e documentale. Gli elaborati da considerare come contenuto minimo ai fini dell'istruttoria sono quelli indicati alle lettere a), b), c), e), f) del comma 1 del successivo articolo 48.

9. Sulla base dell'istruttoria tecnica, e acquisiti i pareri necessari, è formulata la proposta di deliberazione da adottare con la modalità previste nel Regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale in seduta pubblica.

10. Il proponente ha la facoltà di chiedere al Comune all'atto della domanda di PAC che all'atto deliberativo di approvazione venga attribuito il valore di titolo abilitativo edilizio per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni e i nulla osta cui è subordinato il titolo abilitativo medesimo.

11. Nei casi previsti dal precedente comma la deliberazione di approvazione del PAC avrà effetto di "titolo abilitativo" solo dopo l'entrata in vigore del PAC. La data di pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione del PAC costituisce data del permesso di costruire. L'inizio dei lavori potrà avvenire dopo la stipula, la registrazione e l'intavolazione della convenzione.

Art. 48 - Documentazione tecnica per i PAC

1. In relazione alle specifiche caratteristiche delle aree interessate dal PAC, la documentazione da allegare alla domanda è costituita dagli elaborati di seguito elencati:

- a) Dichiarazione da presentare da parte delle ditte proprietarie attestante la proprietà degli immobili interessati dal PAC corredata dai seguenti documenti:
 - *estratto di mappa catastale, in corso di validità ed esteso fino a comprendere un tratto di strada pubblica e le particelle confinanti, dei terreni e dei fabbricati interessati dal PAC, con l'indicazione del foglio, dei mappali e delle loro relative superfici, rilasciato dall'Ufficio del Catasto competente territorialmente;*
 - *estratto tavolare in corso di validità oppure rilasciati entro i 6 mesi precedenti la domanda di PAC;*
 - *altri documenti, attestanti la proprietà e la consistenza dei terreni e dei fabbricati interessati.*
- b) Individuazione e localizzazione puntuale a livello urbanistico delle aree soggette a pianificazione attuativa inserite in un congruo intorno;
- c) Rilievo planimetrico ed altimetrico dell'area, in scala 1:200 o 1:500, esteso anche alle aree circostanti per una profondità non inferiore di m. 20 dai confini e con l'indicazione dei capisaldi di riferimento, delle opere di urbanizzazione primaria esistenti al contorno, delle eventuali servitù esistenti, di costruzioni, recinzioni, essenze arboree, eventuali beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli di legge o a particolari servitù, altri aspetti od elementi che caratterizzano l'ambito d'intervento, ecc.;
- d) Documentazione fotografica dell'ambito oggetto di PAC, con allegato schema di individuazione dei con visivi;
- e) Indicazione della destinazione d'uso delle singole aree e la definizione delle tipologie edilizie prevalenti nella zona;
- f) Elaborati grafici contenenti:



- *planimetria della zonizzazione di progetto, redatta in scala 1:200 o 1:500, con evidenziate le aree pubbliche destinate ad opere di urbanizzazione primaria e ad eventuali opere di urbanizzazione secondaria; i lotti di nuova edificazione e, ove occorra, i comparti edificatori costituenti unità fabbricabili, numerati progressivamente, con le loro relative destinazioni d'uso e con i rispettivi indici di utilizzazione e/o di edificabilità (superficie coperta, indici di utilizzazione fondiaria, altezze, distacchi, ecc.), e il perimetro d'involuppo massimo di ciascun edificio per singolo lotto; gli edifici, od altri elementi da sottoporre a vincoli speciali (allineamenti obbligatori, fasce di rispetto, elementi architettonici e/o ambientali di particolare pregio, ecc.);*
 - *tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi, se non previste negli elaborati di POC, con le relative eventuali indicazioni planovolumetriche anche a carattere esemplificativo ed indicativo, in opportuna scala, degli edifici previsti dal PAC;*
 - *profili regolatori, in opportuna scala, degli edifici prospettanti gli spazi pubblici;*
 - *schemi planimetrici, in scala 1:200 o 1:500, delle opere di urbanizzazione primaria, con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti ed, in opportuna scala, dei necessari particolari costruttivi, nonché degli spazi da destinarsi alle piazzole per i contenitori dei rifiuti;*
 - *schemi planimetrici, in scala 1:200 o 1:500, delle opere di urbanizzazione secondaria se presenti, e dei necessari particolari costruttivi;*
 - *planimetria, redatta in scala 1:200 o 1:500 su base catastale, delle aree da cedere al Comune con l'indicazione delle rispettive dimensioni e superfici;*
 - *relazione tecnica illustrativa, dalla quale risulti l'impostazione urbanistica e le finalità del progetto di PAC ed il corretto inserimento dello stesso nel contesto territoriale circostante, nonché il programma di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di attuazione generale del PAC stesso, le fasi ed i tempi di attuazione degli interventi;*
 - *norme tecniche di attuazione del PAC, comprendenti tutte le prescrizioni necessarie ad integrare le tavole grafiche, nonché criteri e modalità per l'attuazione degli interventi in esso previsti e contenenti, accanto alla tabella degli indici edilizi – urbanistici relativi ai singoli lotti edificabili, le tipologie edilizie e i tipi d'intervento proposti, i materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni, nelle recinzioni, nonché nelle opere di sistemazione esterna e in quelle delle urbanizzazione, tenendo in particolare evidenza gli aspetti di qualità edilizia, e un uso razionale delle risorse energetiche idriche e dei materiali;*
 - *computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;*
 - *planimetria, redatta in scala 1:200 o 1:500, della nuova viabilità da cedere con l'indicazione della segnaletica orizzontale e verticale;*
 - *proposta di numerazione civica.*
- g) Dichiarazione degli enti erogatori dei servizi a rete sulla sufficienza delle reti esistenti sull'area, con l'eventuale indicazione delle opere necessarie ad assicurare l'adeguata dotazione di servizi rispetto all'entità dell'intervento;
- h) Relazione geologica o relativa asseverazione, attestante la conformità del PAC rispetto alle condizioni geologiche del territorio;
- i) Asseverazione di rispondenza delle previsioni del PAC alle indicazioni e prescrizioni dello strumento urbanistico generale comunale;
- l) Relazione per verifica assoggettabilità alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) predisposta secondo i contenuti della Parte II del DLgs 152/2006;
- m) Relazione d'incidenza rispetto i siti d'interesse comunitario (SIC);

2. La documentazione di cui al comma precedente nei casi in cui il PAC comprenda beni e località sottoposti a tutela di cui al DLgs. 42/2004 è integrata da:



- una relazione contenente la valutazione degli aspetti paesaggistici del Piano redatta in considerazione dei criteri previsti dal DPCM 12 dicembre 2005 e s.m.i. per quanto compatibili, proporzionalmente al dettaglio stabilito dalla scala di rappresentazione del PAC.
3. Nel caso in cui il PAC costituisca variante non sostanziale alle previsioni dello strumento urbanistico generale la documentazione di cui ai precedenti commi è integrata dall'indicazione degli elementi di flessibilità inerenti l'ambito da assoggettare a PAC, sottoindicati:
- a) La perimetrazione delle aree, che può essere comunque modificata, ferma restando la funzionalità del comprensorio e nella misura stabilita dalla "Relazione di Flessibilità" allegata allo strumento urbanistico generale, rappresentando un estratto della tavola di zonizzazione con la situazione vigente e la situazione futura;
 - b) Le norme di attuazione del piano vigenti e modificate qualora la medesima relazione di Flessibilità lo consenta in relazione alle singole zone urbanistiche;
 - c) Una relazione illustrativa che illustri le modifiche da apportare allo strumento urbanistico generale e le motivazioni che hanno indotto la modifica stessa.
4. Quando al PAC viene attribuito valore di titolo abilitativo edilizio lo stesso deve essere integrato con gli elaborati ed la documentazione prevista per gli interventi soggetti a permesso di costruire.
5. Per l'approvazione del PAC il proponente deve depositare gli elaborati progettuali definitivi mediante dati strutturati georeferenziati in ambiente GIS.

Art. 49 - Disposizioni obbligatorie per la progettazione di PAC di iniziativa privata

1. Nella predisposizione dei PAC di iniziativa privata prevale l'interesse pubblico sull'interesse privato. L'interesse pubblico all'interno di un comparto edificatorio si manifesta nella corretta progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie alla funzionalità del comparto stesso secondo le prescrizioni del successivo comma 3.
2. Nella progettazione dei PAC:
- Le piattaforme stradali, le aree di parcheggio e gli stalli di sosta devono rispettare le norme funzionali e le geometrie definite dal DM 05/11/2001 e dal Regolamento viario comunale del Piano del Traffico nonché quanto previsto dal Codice della Strada.
 - Le aree di parcheggio di relazione in cessione devono essere localizzate al di fuori della piattaforma stradale;
 - Gli stalli di sosta (longitudinali o paralleli al marciapiede, a spina o a pettine) se localizzati lungo la carreggiata stradale non concorrono per il conteggio del relativo standard urbanistico;
 - Non sono ammesse aree di parcheggio e di verde in cessione localizzati in proiezione verticale sopra o sotto aree di proprietà privata;
 - Le aree di verde in cessione devono essere individuate in spazi facilmente accessibili dalla pubblica via, configurati con geometrie regolari e quando possibile in adiacenza ad altre aree verdi pubbliche esistenti;
 - Le aiuole, gli spartitraffico ed eventuali aree di risulta non sono conteggiate come standard urbanistico di verde;
 - Nella progettazione dei PAC si dovrà tener conto di quanto prescritto al titolo VI (norme generali per la tutela del verde privato) e VIII (requisiti degli edifici finalizzati al risparmio del fabbisogno energetico) del presente regolamento.



Art. 50 - Certificato di destinazione urbanistica e valutazione preventiva

1. Per il certificato di destinazione urbanistica edilizia (CDU) e per la valutazione preventiva si richiama l'articolo 34 della LR 19/2009.
2. Per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti chiunque ha diritto di ottenere dal Comune, un certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area e gli edifici interessati, secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati.
3. I proprietari di immobili o altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto di eseguire le opere e che intendono promuovere interventi aventi rilevanza urbanistica ed edilizia possono richiedere al Comune una certificazione urbanistico edilizia in cui siano indicate, per singola area o edificio di proprietà, tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché i vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici.
4. I proprietari di immobili o altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto di eseguire le opere e che intendono promuovere interventi aventi rilevanza urbanistica ed edilizia possono richiedere al Comune una valutazione preventiva sull'ammissibilità degli interventi edilizi o sulla residua potenzialità edificatoria per singola area di proprietà, anche con riferimento a eventuali vincoli di pertinenza urbanistica. La richiesta deve essere corredata da idonea documentazione sottoscritta da un tecnico abilitato alla progettazione.
5. Le domande inerenti il presente articolo sono a titolo oneroso e devono essere compilate e presentate sugli appositi modelli reperibili online dal sito internet del Comune di Monfalcone come previsto nell'articolo 14 del Regolamento.
6. I certificati e le valutazioni di cui al presente articolo, conservano validità per un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano modificazioni di leggi o dello strumento urbanistico vigente. In tal caso il Comune notifica a mezzo raccomandata o tramite posta elettronica certificata agli interessati l'adozione di varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi.
7. I certificati di destinazione urbanistica e le valutazioni preventive sono rilasciati entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda. In caso di mancato rilascio del certificato di destinazione urbanistica entro i termini citati esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi, ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
8. Gli interessati all'ottenimento di agevolazioni contributive o fiscali possono chiedere al Comune la classificazione degli interventi edilizi assoggettati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, secondo le categorie previste dalle leggi statali.



TITOLO VIII

REQUISITI DEGLI EDIFICI FINALIZZATI AL RISPARMIO DEL FABBISOGNO ENERGETICO

Art. 51 - Finalità e premesse

1. La normativa contenuta nel presente Titolo intende perseguire l'obiettivo di migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti, nel rispetto dell'ambiente.
2. Per l'attuazione di tale fine, alcune disposizioni del presente Titolo hanno natura cogente, altre d'indirizzo.
3. Le misure cogenti previste nel presente Titolo sono ad integrazione di quanto prescritto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente.
4. Ai fini dell'applicazione dei requisiti di efficienza energetica agli edifici, in funzione delle differenti destinazioni d'uso, il presente Titolo fa riferimento alle destinazioni d'uso previste dal Dpr 412/93 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 52 - Ambito di applicazione

1. Ove non diversamente specificato, i requisiti in materia di efficienza e risparmio energetico, uso razionale dell'energia e produzione energetica da fonti rinnovabili, contenuti nel presente Titolo, si applicano agli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, modifica degli edifici e degli impianti secondo quanto indicato dalle disposizioni legislative nazionali (D.lgs. 19/08/2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni) e dalle disposizioni legislative regionali (LR 23/2005 e successive modificazioni e integrazioni). Nel seguito, per brevità, l'insieme di tali disposizioni verrà indicato come "normativa generale".

Art. 53 - Certificazione energetica degli edifici

1. Relativamente agli obblighi di certificazione energetica degli edifici, le modalità di produzione, presentazione e rilascio dell'attestato di certificazione energetica, la classificazione energetica degli edifici e gli eventuali suoi aggiornamenti, si rimanda alla normativa generale.

Art. 54 - Contenimento del fabbisogno termico del sistema edificio-impianto

1. Ai fini del rispetto dei principi di contenimento del fabbisogno termico degli edifici e più in generale del risparmio energetico, gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati sulla base dei criteri e delle verifiche di efficienza energetica definite dalla normativa generale e dalle norme del presente regolamento in quanto integrative.

2. Gli interventi edilizi relativi a casi e configurazioni di progetto particolari, che non trovassero adeguata rispondenza nella procedura generale di calcolo e certificazione in vigore, possono essere verificati e studiati secondo altri metodi, procedure o specifiche tecniche definiti da organismi nazionali, istituti di ricerca o enti universitari, purché in accordo con



quanto definito dal D.lgs. 19/08/2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni, e specificatamente approvati allo scopo dall'Organismo Regionale di Accreditamento.

3. In tali casi il progettista e il certificatore energetico sono responsabili, per quanto di rispettiva competenza, nell'assicurare che le metodologie ed i criteri utilizzati siano conformi a quelli autorizzati dall'Organismo Regionale di Accreditamento e che i relativi risultati finali siano documentati in accordo alle specifiche indicazioni, se disponibili, allo scopo fornite da tale Organismo.

Art. 55 - Isolamento termico ed acustico dell'involucro e delle strutture edilizie

Per quanto attiene l'isolamento termico ed acustico si rimanda a quanto previsto dalla normativa generale in materia in tema di rispetto dei valori limite relativi a:

- *il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio;*
- *il rendimento stagionale dell'impianto termico;*
- *l'isolamento termico ed acustico e la verifica delle trasmittanze dell'involucro e delle strutture divisorie perimetrali e non.*

2. In caso di intervento di manutenzione straordinaria con rifacimento della copertura di edifici esistenti, i valori massimi di trasmittanza delle parti coinvolte nell'intervento devono in ogni caso rispettare i limiti definiti per le coperture degli edifici nuovi previsti dalla normativa vigente.

3. Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui al precedente comma 2, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

Art. 56 - Criteri generali per l'orientamento dell'edificio e controllo degli apporti solari

1. La collocazione ed il posizionamento degli edifici all'interno di un lotto o nell'ambito di un PAC devono privilegiare il rapporto con l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e sfruttare al meglio le risorse energetiche rinnovabili, mirando in particolare a favorire l'apporto energetico del sole nel periodo invernale e a mantenere sotto controllo il soleggiamento nel periodo estivo.

2. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale o di specifiche e motivate scelte di natura urbanistica o di valorizzazione storico-artistica, si raccomanda che gli edifici di nuova costruzione rispettino le seguenti disposizioni:

- *l'asse longitudinale principale posizionato lungo la direttrice est-ovest, con una tolleranza di 30°;*
- *gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa disposti a sudest, sud e sud-ovest;*
- *gli ambienti che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (autorimesse, ripostigli, lavanderie, corridoi o altro), disposti preferibilmente lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati;*
- *le distanze tra gli edifici all'interno dello stesso lotto tali da garantire sulle facciate, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile, secondo i criteri definiti al successivo comma 3;*



- *le aperture aero illuminanti massime collocate da sud-est a sud-ovest, e devono essere provviste di schermature esterne o altri sistemi che permettano di rispettare il requisito del minimo soleggiamento estivo di cui al comma 4 del presente articolo.*

3. L'orientamento dell'edificio e delle sue superfici deve in ogni caso garantire la migliore esposizione possibile in funzione dell'apporto di energia solare e del miglior rispetto dell'obiettivo indicato al comma 1 del presente articolo.

4. Al fine di favorire l'apporto energetico del sole nel periodo invernale, ciascuno degli elementi trasparenti che chiude gli spazi principali dell'organismo edilizio deve avere assicurato alle ore 10, 12, 14 del 21 dicembre un'area soleggiata non inferiore all'80% della superficie trasparente dell'elemento stesso. In particolari condizioni del sito, quali la preesistenza di manufatti ombreggianti l'organismo edilizio, il requisito indicato è convenzionalmente raggiunto con il soleggiamento dell'80% di ciascuna delle finestre dei piani non in ombra nelle ore in cui viene verificato il requisito.

5. Al fine di limitare un apporto eccessivo del calore solare in estate, durante il periodo estivo l'ombreggiamento di ciascuno degli elementi trasparenti delle chiusure esterne degli spazi dell'organismo edilizio destinati ad attività principali deve essere uguale o superiore all'80%. Tale livello deve essere verificato, sempre con buon esito, alle ore 11, 13, 15, 17 del 21 giugno (ora solare).

6. Le disposizioni del presente articolo hanno valore di indirizzo, ma assumono valore vincolante nei lotti ricadenti all'interno dei PAC approvati successivamente al presente regolamento. Nei casi in cui le presenti disposizioni abbiano valore vincolante, la deroga è comunque possibile se motivata da vincoli oggettivi adeguatamente dimostrati dal progettista e riconosciuti sussistenti dall'Amministrazione comunale. In tal caso il progettista accompagnerà la richiesta di deroga con una relazione tecnica ove verranno specificate le misure progettuali assunte per far sì che la soluzione proposta, nel suo insieme, risulti in grado di fornire vantaggi energetici equivalenti.

Art. 57 - Serre bioclimatiche, tetti verdi e altri sistemi passivi

1. Sia nelle nuove costruzioni che nel recupero degli edifici esistenti, i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (quali, ad esempio, le serre bioclimatiche non abitabili, i muri di accumulo, i muri di Trombe, i sistemi strutturali a "doppia pelle", i camini solari, i tetti captanti, ecc.) sono considerati volumi tecnici e non sono computati ai fini volumetrici alle condizioni di seguito indicate.

2. Le serre bioclimatiche non abitabili sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini dei parametri di edificabilità, purché rispettino simultaneamente le seguenti condizioni:

- *si integrino nell'organismo edilizio, nuovo o esistente, in maniera tale da valorizzarlo.*
- *siano collocate sulle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud-est e sud-ovest.*
- *siano dotate di aperture verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione, e non siano climatizzate mediante sistemi di riscaldamento o raffrescamento attivi.*
- *siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo.*
- *non devono alterare i rapporti aereo illuminanti previsti dal presente regolamento, né possono contribuire, per i locali limitrofi, al raggiungimento degli stessi; devono inoltre garantire idonea aerazione ed illuminazione naturale.*



- devono dimostrare, attraverso i necessari calcoli energetici redatti da un tecnico abilitato ed allegati al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare, e/o la funzione di spazio intermedio. In particolare la serra bioclimatica deve ridurre il fabbisogno energetico dell'unità immobiliare alla quale è collegata in misura non inferiore al 5% per le unità di superficie utile di pavimento inferiore o pari a mq. 100 ed in misura non inferiore al 3% negli altri casi. Il guadagno energetico si deve ricavare dal rapporto tra il valore del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale EP.h, con serra, ed il valore dello stesso calcolato senza serra. Le chiusure trasparenti della serra devono rispettare i requisiti di ombreggiamento estivo e di soleggiamento invernale indicati nel presente Capo, in particolare all'articolo 56 commi 3 e 4.
- la struttura di chiusura delle serre deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro dei supporti; i serramenti devono presentare buona resistenza all'invecchiamento ed al degrado estetico e funzionale e la separazione con il locale retrostante deve essere mantenuta mediante una parete che utilizzi i serramenti esistenti o altri aventi maggiore contenimento delle dispersioni.
- non possono comportare la permanenza di persone, cioè devono avere dimensioni minime e funzionali esclusivamente al contenimento del fabbisogno energetico, presentando una sola apertura per assicurarne la manutenzione.
In particolare:
 - la profondità massima della serra deve essere inferiore a m 1,50, salvo casi particolari che potranno essere valutati dall'Amministrazione comunale, per adeguati motivi di ordine architettonico, impiantistico e tecnico/funzionale;
 - eventuali aperture nella parete devono avere superficie complessiva inferiore a mq. 2,50.

3. Altri sistemi passivi - quali i muri di accumulo, i muri solari, i muri collettori ed altre soluzioni simili per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva - devono essere progettati e supportati da una relazione redatta da un tecnico abilitato che dimostri la riduzione di combustibile fossile e/o il guadagno energetico procurato - ovverosia la differenza tra l'energia dispersa in presenza ed in assenza di tali sistemi.

4. Per gli interventi sulle coperture degli edifici, compatibilmente con i vincoli di natura artistica, architettonica e di resistenza delle strutture, è consentita la realizzazione di tetti verdi (piani o inclinati) con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate, dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali.

5. Le differenti tipologie di copertura a verde devono essere progettate e realizzate in accordo con quanto definito in proposito dalle norme UNI.

6. Lo sfruttamento di questa tecnologia richiede che sia garantito l'accesso per la manutenzione.

Art. 58 - Inerzia termica dell'involucro edilizio

1. L'inerzia termica dell'edificio nel suo complesso, la ventilazione delle coperture e delle facciate, il corretto uso dei materiali di isolamento, l'attenuazione dell'irraggiamento solare diretto, la corretta esposizione degli ambienti devono essere valutati in sede di progetto al fine di favorire il controllo del surriscaldamento estivo. In particolare le pareti opache perimetrali degli edifici (verticali, orizzontali o inclinate) devono garantire un'inerzia termica in grado di mantenere condizioni di comfort negli ambienti durante il periodo estivo, evitando il



surriscaldamento dell'aria grazie alla capacità di accumulare calore e di attenuare e ritardare gli effetti delle variazioni di temperatura esterna.

2. Fatto salvo il rispetto di prescrizioni più restrittive poste dalle normative generali, le disposizioni del presente articolo hanno valore di raccomandazione e linee guida al progetto, assumendo carattere obbligatorio in caso d'interventi edilizi che coinvolgano superfici di copertura a diretto contatto con ambienti abitabili (sottotetto, mansarda, ecc.).

3. In aggiunta e ad integrazione di quanto definito in proposito dalle normative generali in materia, l'inerzia termica richiesta al comma 1, per gli elementi della copertura e per le pareti orientate nel quadrante che va da nord-est fino a sud e poi fino a nord-ovest, può essere verificata adottando in alternativa i criteri di seguito indicati:

- *massa superficiale (Ms) delle pareti opache (verticali, orizzontali, inclinate) maggiore di 230 kg/mq;*
- *il coefficiente di sfasamento delle superfici opache (Dt, f) ed il coefficiente di attenuazione (f.a) devono rispettivamente i valori limite indicati nella seguente tabella (rif. UNI EN ISO 13786):*

Tabella – Valori limite del coefficiente di sfasamento e di attenuazione

Strutture	Dt.f	f.a
Per le pareti perimetrali opache	≥ 8 h	≤ 0,35
Per il solaio orizzontale a copertura della superficie abitabile dell'ultimo piano	≥ 9 h	≤ 0,30

4. La verifica di cui al comma 3 del presente articolo può anche essere eseguita utilizzando differenti parametri e metodi di calcolo, purché supportati da una norma riconosciuta a livello nazionale o europeo e purché il progettista possa dimostrare che i criteri ed i valori limite assunti sono in grado di produrre condizioni di comfort almeno equivalenti a quelle garantite dai metodi sopra indicati.

Alla stessa stregua gli effetti positivi possono essere raggiunti, in alternativa, con l'utilizzo di tecniche e materiali innovativi, che permettano di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'andamento dell'irraggiamento solare. In tal caso, deve essere prodotta dal progettista una adeguata documentazione e certificazione delle tecnologie e dei materiali adottati che ne attestino l'efficacia rispetto alle predette disposizioni.

5. Il requisito di cui al presente articolo è applicabile agli edifici nuovi, agli interventi di demolizione e ricostruzione, in manutenzione straordinaria o ristrutturazione, agli interventi di ampliamento volumetrico, qualora il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente, agli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito.

6. Nei casi in cui l'intervento è limitato a specifiche parti dell'involucro, il requisito è applicabile solo agli elementi oggetto dell'intervento.

7. I valori dei parametri relativi alle caratteristiche fisico tecniche dei materiali utilizzate nei calcoli (quali, ad esempio, la conduttività termica o la capacità termica, il calore specifico, la densità di massa dei materiali componenti dell'involucro) devono essere chiaramente supportati da documenti tecnici e normativi riconosciuti a livello regionale o nazionale o europeo.

8. In caso contrario, le caratteristiche fisico tecniche dei materiali impiegati dovranno essere supportate da apposite certificazioni rilasciate da istituti riconosciuti dalla UE, e che dovranno



essere consegnate, al termine dei lavori, unitamente alla dichiarazione di conformità delle opere.

9. In assenza di indicazioni normative, è in ogni caso responsabilità del progettista assicurare l'attendibilità e l'adeguatezza delle caratteristiche dei materiali utilizzati per garantire l'inerzia termica dei differenti elementi costruttivi.

Art. 59 - Schermatura e protezione dall'irraggiamento solare

1. Nei casi previsti dalla normativa generale, fermo restando il rispetto dei requisiti minimi d'illuminazione naturale diretta previsti dal presente Regolamento, le superfici vetrate esterne devono essere provviste di opportuni elementi di schermatura esterni.

Tali dispositivi di schermatura (quali frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.) devono essere applicati all'esterno del serramento e devono garantire un efficace controllo del surriscaldamento riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale.

2. In caso di superfici trasparenti inclinate, i sistemi di schermatura devono in generale garantire l'ombreggiamento dall'interno.

La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni quali mensole o aggetti frangisole. Le schermature possono eventualmente essere costituite da vegetazione a foglie caduche, integrata da sistemi artificiali. La presenza di logge, qualora si dimostri che, in funzione del loro orientamento e dimensione, genera una efficace protezione dal sole, può soddisfare il requisito di cui al presente articolo.

3. L'efficacia della schermatura può essere ottenuta anche attraverso l'adozione di materiali e tecnologie passive che siano idonee a filtrare l'irraggiamento solare sulle finestre ed a mitigare il surriscaldamento dell'ambiente, pur conservando una corretta illuminazione naturale.

4. Le misure di progetto previste devono essere accuratamente descritte dal progettista nella relazione tecnica, assieme all'indicazione dei risultati attesi ed, in particolare, delle temperature superficiali delle pareti attese nei locali interni, durante il periodo estivo.

5. Al fine di dimostrare l'efficacia e la corretta disposizione di eventuali sistemi fissi di schermatura, il progettista potrà adottare i criteri per il controllo dell'ombreggiamento e del soleggiamento indicati ai commi 3 e 4 del precedente articolo 56.

Art. 60 - Materiali ecosostenibili

1. Ai fini della sostenibilità ambientale e della qualità edilizia, si raccomanda l'uso di materiali e finiture naturali o riciclabili che, nella fabbricazione, posa in opera e nello smaltimento finale, richiedono un basso consumo di energia e comportano un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

2. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.



Art. 61 - Isolamento acustico

1. Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio si raccomanda l'adozione di misure migliorative che, per quanto riguarda i rumori esterni ed i rumori provenienti da altre unità abitative, garantiscano un isolamento acustico superiore del 5% rispetto ai valori d'isolamento imposti dalla normativa vigente.

2. Le medesime misure migliorative, per quanto riguarda i rumori da calpestio e da impianti, sono da adottare assumendo limiti di rumore ammissibile inferiori del 5% rispetto ai valori prescritti dalla normativa vigente.

Art. 62 - Utilizzo di energie rinnovabili

1. Per tutte le categorie di edifici, di proprietà pubblica o privata, è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica, sulla base di quanto previsto dalle normative generali in materia.

2. Negli edifici pubblici e privati, oltre ai casi obbligatori previsti dalla normativa generale, è raccomandato, per gli edifici soggetti a interventi di ampliamento o ristrutturazione edilizia, progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale che almeno il 50% del fabbisogno annuo dell'energia primaria richiesta per la produzione dell'acqua calda sanitaria sia soddisfatto attraverso impianti alimentati da fonti rinnovabili - quali collettori solari termici, risorse geotermiche, pompe di calore a bassa entalpia, biomasse.

3. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centro storico.

4. Qualora l'acqua calda sanitaria derivi da una rete di teleriscaldamento o da reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili, il requisito sopra indicato si riterrà soddisfatto.

5. Qualora l'ubicazione dell'edificio renda tecnicamente impossibile l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici, oppure esistano condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale delle fonti rinnovabili così come indicato dalle disposizioni normative, è possibile ottenere deroga al rispetto di tali disposizioni.

6. Le ragioni tecniche alla base della richiesta di deroga devono essere dettagliatamente documentate dal progettista, nella relazione tecnica di progetto inerente le caratteristiche energetiche dell'edificio e saranno valutate dall'Amministrazione comunale.

7. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a mq. 500 e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascun spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o meno.



Art. 63 - Impianti solari termici

Salvo motivate richieste di deroga, approvate dall'Amministrazione comunale, gli impianti solari termici devono rispettare le seguenti indicazioni:

- *i collettori solari devono essere installati su tetti piani o su falde o facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, est, ovest, ed essere integrati con l'architettura dell'edificio;*
- *i collettori disposti su falde inclinate e quelli installati su facciate, balaustre o parapetti di edifici devono essere adagiati in modo complanare alla superficie di appoggio;*
- *nel caso di coperture piane, i pannelli e i loro serbatoi possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi, se disposti su più file;*
- *i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici.*

2. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali relative all'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.

Art. 64 - Impianti solari fotovoltaici

1. Salvo motivate richieste di deroga, approvate dall'Amministrazione comunale, il progetto degli impianti solari fotovoltaici deve rispettare le seguenti indicazioni:

- *L'individuazione di una superficie della copertura dell'edificio o di aree di pertinenza tali da consentire l'installazione dei moduli fotovoltaici richiesti;*
- *la presenza di un vano tecnico accessibile, per la manutenzione degli impianti, dove possano essere ospitati i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete, con caratteristiche idonee ad ospitare un quadro elettrico ed i dispositivi di interfaccia con la rete;*
- *la realizzazione dei collegamenti dei moduli fotovoltaici al vano tecnico, di norma richiedente un cavedio di sezione opportuna, per consentire l'alloggio di due canaline destinate ad ospitare i tubi corrugati per i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico ed il collegamento alla rete di terra.*

2. La scelta delle superfici per la installazione dei moduli fotovoltaici deve tener conto del grado di ombreggiamento che può interessare tali aree per effetto di altre parti dell'edificio stesso o di altre costruzioni limitrofe.

3. L'applicazione del presente articolo è raccomandata, ma non obbligatoria, per gli edifici soggetti ad interventi di ampliamento o soggetti a ristrutturazione edilizia non integrale, e non è richiesta nel caso di edifici che siano già collegati a sistemi di produzione dell'energia elettrica alimentati da energie rinnovabili o assimilate.

4. La collocazione dei pannelli solari sulle facciate e/o sulle coperture degli edifici deve in ogni caso rispettare gli stessi criteri precisati all'articolo 63.

Art. 65 - Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile e recupero e riutilizzo delle acque piovane

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, fatte salve necessità specifiche di attività produttive, in tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, quando la superficie destinata a verde pertinenziale o a cortile è superiore a mq. 200, è obbligatorio il recupero e l'utilizzo di acque meteoriche,



raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde, la pulizia dei cortili e dei passaggi.

2. In tal senso le coperture dei tetti devono essere munite di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

3. Nei casi indicati al precedente comma 1, per la raccolta delle acque meteoriche, si deve prevedere una adeguata cisterna o vasca, il cui volume totale deve essere calcolato in funzione del volume di pioggia captabile nel corso dell'anno, nonché in funzione del consumo totale annuo di acqua necessaria per l'irrigazione e la pulizia dei cortili (volume minimo da prevedere) o per gli altri eventuali usi previsti (quali l'alimentazione delle cassette di scarico dei vasi sanitari, l'alimentazione delle lavatrici a ciò predisposte, gli usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione passiva/attiva, ecc.).

4. La raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche sono raccomandati, oltre ai casi indicati al precedente comma 1, anche quando la superficie a verde e/o a cortile risulta inferiore a mq. 200, sia ai fini dell'irrigazione e del lavaggio delle superfici, sia per altri usi, quali quelli indicati al precedente comma 3, non necessitanti dell'uso di acqua potabile.

5. In tutti gli impianti previsti per il recupero delle acque piovane, l'acqua piovana che cade sulle coperture deve essere canalizzata e convogliata in idonei serbatoi o vasche di raccolta, dove è mantenuta al fresco e al buio, in un ambiente pulito e a perfetta tenuta.

Il serbatoio o la vasca di raccolta (o vasca volano) devono essere dotati di un filtro per l'acqua in ingresso e di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per smaltire l'eventuale acqua in eccesso.

L'impianto deve prevedere un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria.

La rete così costituita non può essere collegata in alcun modo alla rete dell'acqua potabile, e le sue bocchette devono essere dotate della dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente, così da poter essere facilmente individuate dall'utenza.

6. In tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio e negli interventi di ristrutturazione degli impianti idrici ed igienici, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua nelle cassette di cacciata. Il dispositivo, comandabile manualmente, deve consentire la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua:

- *il primo compreso tra 7 e 12 litri;*
- *il secondo compreso tra 5 e 7 litri.*

Art. 66 - Riduzione degli effetti del gas radon e dell'inquinamento elettromagnetico interno

1. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, è raccomandata una adeguata ventilazione su ogni lato del fabbricato.

2. In particolare, nei locali interrati, seminterrati o al piano terra, si devono adottare accorgimenti (quali vespai areati, aerazione permanente naturale dei locali, pellicole impermeabili al gas, ecc.) per impedire l'eventuale passaggio del gas negli ambienti soprastanti, in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle raccomandazioni europee ed individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'ente preposto.



3. In tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, al fine di ridurre il più possibile l'esposizione degli utenti, si raccomanda di minimizzare, negli ambienti interni, il livello dei campi elettromagnetici a frequenza 50 Hz, impiegando, almeno nei locali di permanenza abitativa prolungata (camere da letto), impianti di distribuzione a stella associati a disgiuntori e cavi schermati o impianti a bassa tensione.

È altresì utile prevedere il decentramento di contatori e l'allontanamento delle dorsali di conduttori dai posti letto.

4. Per gli interventi di recupero degli edifici esistenti, si consiglia che almeno nei locali di permanenza abitativa prolungata (camere da letto) siano impiegati disgiuntori e cavi schermati.

Art. 67 – Misure in favore del risparmio energetico negli edifici

1. Gli interventi edilizi che garantiscono il raggiungimento delle classi energetiche minime seguito indicate dà titolo ad una riduzione dell'entità del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per il rilascio dei titoli abilitativi di cui alla LR 19/2009.

2. Il presente articolato definisce i criteri e le modalità operative nonché le percentuali di riduzione degli oneri di urbanizzazione applicabili qualora l'edificio nel suo complesso soddisfi i requisiti indicati nella seguente tabella:

Tipologia di intervento	Classe energetica minima	Percentuale riduzione oneri di urbanizzazione dovuti
Interventi per la realizzazione di nuovi edifici	A	30%
Ristrutturazione edilizia con completa demolizione e ricostruzione	A	30%
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	A	30%
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	B	25%

3. La riduzione dei contributi consentita dalla presenti disposizioni può sommarsi ad eventuali altre analoghe forme di incentivo o di finanziamento previste da organizzazioni pubbliche o private.

Modalità d'accesso alle riduzioni previste

4. Per aver titolo alle riduzioni sopra previste si dovranno seguire le modalità operative di seguito descritte:

- *Contestualmente alla presentazione della domanda di permesso di costruire o della SCIA o della Denuncia di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire, la persona avente titolo ad eseguire gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti o ristrutturazione edilizia, presenta la domanda di riduzione dell'entità del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione, redatta su apposito modulo predisposto dall'ufficio e firmata congiuntamente dal progettista e dal titolare della richiesta di permesso di costruire o della Denuncia di Inizio Attività; La domanda, corredata di tutti gli eventuali documenti per essa richiesti, dovrà*



specificare i requisiti costruttivi e prestazionali tra quelli di seguito indicati in Tabella A di cui ci si intende avvalere per avere accesso alla riduzione.

- Il tecnico istruttore della pratica, provvederà, in sede di determinazione del contributo di costruzione, a verificare se, sulla base dei documenti consegnati, il richiedente abbia titolo o meno a poter accedere alla riduzione richiesta, e se tale riduzione sia coerente con le condizioni e gli importi previsti dalle presenti disposizioni. Gli esiti di tale verifica, se favorevoli, saranno comunicati al richiedente contestualmente alla richiesta di versamento del contributo dovuto; se negativi saranno comunicati al richiedente prima della determinazione del contributo.

- La riduzione accordata dovrà essere garantita da polizza fideiussoria d'importo pari a quello della riduzione, incrementato dell'importo corrispondente all'interesse legale calcolato dalla data di efficacia a quella di scadenza del titolo abilitante all'esecuzione delle opere.

Tali garanzie saranno svincolate al termine della costruzione ad avvenuta presentazione dei documenti richiesti per comprovare il raggiungimento dei dichiarati obiettivi di risparmio energetico;

- Qualora verifiche o ispezioni richieste e/o autorizzate dal Comune, sia in corso d'opera che a conclusione dei lavori, dovessero evidenziare che i criteri oggetto della domanda di riduzione non sono stati rispettati, il richiedente perderà diritto alle riduzioni richieste. In tal caso il richiedente dovrà versare al Comune una somma pari al valore attualizzato della riduzione accordata, maggiorata di un importo calcolato come previsto dall'art.54 LR 19/2009.

Nel caso in cui la relazione peritale finale asseverasse che le opere esistenti sono conformi ai criteri per i quali è stata riconosciuta la riduzione degli oneri, ma ciò non risultasse vero a fronte di successive verifiche, il richiedente verserà al Comune una somma pari al valore attualizzato della riduzione accordata, maggiorata di un importo calcolato come previsto dall'art.54 LR 19/2009 e il firmatario della Relazione peritale finale verrà sanzionato con la comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti;

- Le garanzie fornite dal richiedente al momento del pagamento degli oneri di urbanizzazione potranno essere svincolate al termine dei lavori, a seguito della avvenuta presentazione della Relazione peritale finale redatta da un professionista incaricato o dal Direttore dei lavori e, per quanto necessario:

a -. della certificazione energetica finale dell'edificio, comprovante il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico previsti;

b -. eventuali degli altri documenti finali comprovanti che le opere realizzate rispettano i requisiti di efficienza energetica e di sostenibilità per i quali era stata presentata richiesta di riduzione degli oneri.



TITOLO IX DISPOSIZIONI FINALI

Art. 68 - Sistema normativo vigente e norme di rinvio

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 approvazione del presente regolamento.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si applicano le disposizioni e sanzioni previste dalla vigente normativa in materia.

Art. 69 - Piano di Recupero del Quartiere di Panzano

1. Sono fatte salve eventuali diverse disposizioni previste dalla normativa del Piano di recupero del Quartiere di Panzano.

Art. 70 - Sanzioni

1. Per quanto attiene alla disciplina delle sanzioni urbanistico-edilizie si rinvia al Capo VI "Vigilanza e sanzioni" della LR 19/2009 nonché al Regolamento Attuativo DPR n. 018/Pres dd. 20.1.2012.

La violazione delle disposizioni di carattere inderogabile e cogente contenute nel presente regolamento comporta, a seconda dei casi, l'applicazione delle sanzioni previste dal DLgs. 192/2005 e dalla L. 10/1991 e successive modifiche ed integrazioni. In mancanza, si applicano le sanzioni previste dal DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Salve le sanzioni già previste dalla normativa edilizia, chiunque non osservi le norme successivamente richiamate è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 50,00 a 300,00 Euro:

- *articolo 10* - *Interventi non soggetti a controllo tecnico edilizio, obbligo di rispettare prescrizioni estetiche;*
- *articolo 17* - *Disposizioni inerenti il cantiere, mancanza dei relativi documenti;*
- *articolo 30* - *Disposizioni inerenti la collocazione dei pluviali (salvo ordinanza di rimozione);*
- *articolo 31* - *Disposizioni inerenti la collocazione di antenne radiotelevisive;*
- *articolo 34* - *Disposizioni inerenti sporgenze, tende (salvo ordinanza di rimozione);*
- *articoli 39, 43* - *Abbattimento alberature, Norme per la difesa delle piante in cantiere.*

3. La mancata collocazione del numero civico di cui all'articolo 20 comma 5, a seguito di richiesta da parte del Comune con individuazione della scadenza ad adempiere, sarà sanzionata con un importo da 25,00 a 150,00 Euro.

4. Alla contestazione delle violazioni alle disposizioni del presente regolamento si procede, per quanto non previsto dalla normativa edilizia, nei modi e nei termini stabiliti dalla legge 24.11.1981 n. 689 e dalla legge regionale 17.01.1984 n. 1, in particolare entro 60 giorni dalla contestazione o dalla notifica delle violazioni, gli interessati possono chiedere di essere sentiti o far pervenire scritti difensivi al Dirigente del Servizio Gestione del Territorio e Patrimonio Immobiliare.