

Comune di Orvieto



REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO

PROCEDURA DI APPROVAZIONE

Approvato con Delibera di C.C. N. 87 del 24.09.2001.

Vigente a decorrere dalla data di esecutività della Delibera del 06.10.2001.

Modificato con Delibera di C. C. N. 92 del 31.07. 2003

Modificato con Delibera di C. C. N. 98 del 21.09.2005

**Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico
è stato redatto da :**

- Arch. Caterina Sebastiani - Capo Servizio Urbanistica del Comune di Orvieto, con la collaborazione dei Tecnici del Settore Urbanistica.



COMUNE DI ORVIETO

REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO

Premessa

Le norme del presente Regolamento indicano le modalità, i contenuti, la disciplina e le linee di indirizzo cui attenersi per la definizione, progettazione ed esecuzione degli interventi, nell'ambito del territorio comunale, secondo le leggi vigenti e in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

Struttura e organizzazione del Regolamento

Il Regolamento Edilizio e Urbanistico del Comune di Orvieto si articola in quattro parti:

Parte Prima : *Disposizioni Generali.*

Parte Seconda : *Norme di Tutela Speciale per la zona omogenea "A" e Linee di Indirizzo per la salvaguardia del Centro storico di Orvieto e dei centri Storici minori.*

Parte Terza : *Norme di Tutela Speciale per la zona omogenea "E" e Linee di Indirizzo per la salvaguardia del territorio agricolo e criteri generali di tutela per le zone agricole di particolare valore ambientale.*

Parte Quarta: *Allegati*

Allegati relativi a specifici aspetti metodologici e di calcolo ed esemplificativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica :

A : *Tavole esemplificative relative al calcolo di parametri edilizi ed urbanistici.*

Contenuto del Regolamento

1. **La Parte Prima – Disposizioni Generali** contiene disposizioni e riferimenti di carattere generale derivanti da norme di livello nazionale o regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale.
2. **La Parte Seconda - Norme di Tutela Speciale e Linee di Indirizzo per la zona omogenea “A”** contiene norme prescrittive e linee guida finalizzate ad orientare la progettazione e l'esecuzione di interventi edilizi nei centri storici e nei nuclei storici nella finalità della tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.
3. **La Parte Terza - Norme di Tutela Speciale e Linee di Indirizzo per la zona omogenea “E ”** contiene norme prescrittive e linee guida finalizzate ad orientare la progettazione e l'esecuzione di interventi edilizi nelle zone agricole del territorio comunale e nelle zone di particolare valore ambientale, nelle aree naturali protette, nelle zone di particolare interesse naturalistico e ambientale. Contiene, inoltre, norme di natura ed interesse eminentemente locali, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie proprie del territorio agricolo comunale, alla sua organizzazione, gestione e sviluppo.
4. **La Parte Quarta - Allegati** contiene disposizioni relative a specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica. In questa parte del Regolamento vengono definite, esemplificazioni dei metodi di calcolo contenuti nella Parte Prima - Disposizioni Generali.

Aggiornamento del Regolamento

L'entrata in vigore di nuove norme di legge statali o attinenti alle materie considerate nel presente Regolamento Edilizio comporta l'adeguamento automatico del presente testo regolamentare. Ogni qualvolta l'entrata in vigore di nuove norme di carattere

nazionale o regionale o l'approvazione di variazioni allo strumento urbanistico generale rendano contrastanti o superati articoli o disposizioni del presente Regolamento, gli stessi sono automaticamente disapplicati. In questo caso, o nel caso in cui emergano necessità di interpretazione o di chiarimento di specifici punti delle presenti norme, viene predisposto, entro 60 giorni dalla entrata in vigore delle nuove norme di livello superiore o dall'evidenziarsi delle difficoltà interpretative, atto dirigenziale o determinazione della Giunta Comunale, con il quale vengono evidenziate le norme non più in vigore in quanto sostituite da quelle di livello superiore o, nell'altro caso, interpretazione autentica. L'atto viene allegato al Regolamento Edilizio, ed è reso pubblico attraverso i più opportuni canali di informazione e rimane efficace sino alla approvazione da parte del Consiglio Comunale, del Regolamento edilizio variato.

Norma Transitoria

Le presenti norme si applicano dalla data di esecutività dell'atto di approvazione. Per i titoli abilitativi, già rilasciati alla data di approvazione del presente Regolamento, e i cui lavori siano regolarmente iniziati vige la precedente regolamentazione.



COMUNE DI ORVIETO

REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO

INDICE

Premessa

Struttura e organizzazione del Regolamento Edilizio

Parte prima – Disposizioni Generali

Capitolo I : NATURA, OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1	Natura del Regolamento Edilizio.....	1
Art. 2	Oggetto del Regolamento Edilizio.....	1
Art. 3	Contenuto del Regolamento Edilizio.....	1

Capitolo II : DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI : TITOLI ABILITATIVI

Art. 4	Atti abilitativi alla esecuzione di opere edilizie.....	3
Art. 5	Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)	3
Art. 6	Denuncia Inizio Attività (D.I.A.).....	5
6.1	Interventi subordinati a denuncia di inizio attività	5
6.2	Disciplina della denuncia di inizio attività	9
Art. 7	Permesso di costruire	11
7.1	Interventi subordinati a permesso di costruire.....	11
7.2	Procedimento per il rilascio del permesso a costruire	14
7.3	Onerosità del permesso di costruire	15
7.4	Adempimenti conseguenti al rilascio del permesso di costruire	16
Art. 8	Modalità e documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire	18
8.1	Disposizioni di carattere generale	18
8.2	Acquisizioni di pareri, visti, certificazioni, dichiarazioni, NN.OO. e simili	18

8.3	Documentazione da allegare alla domanda	19
8.4	Relazione Tecnica Illustrativa	20
8.5	Documentazione fotografica generale e di dettaglio	22
8.6	Elaborati relativi allo Stato Attuale	22
8.7	Elaborati relativi allo Stato di Progetto	23
8.8	Elaborati relativi allo Stato di Sovrapposizione	24
8.9	Ulteriore documentazione da allegare al Progetto.....	25
8.10	Ulteriori prescrizioni in merito al Progetto	25
8.11	Progetti incompleti	25
Art.9	Procedimento edilizio abbreviato	26
Art. 10	Obbligo di comunicazione per alcune opere non soggette a specifici adempimenti preliminari	27
Art. 11	Varianti in corso d'opera o varianti minori	29
11.1	Definizione	29
11.2	Adempimenti	29
Art. 12	Varianti ordinarie.....	30
12.1	Definizione	30
12.2	Adempimenti	30
Art. 13	Varianti essenziali.....	30
13.1	Definizione	30
13.2	Adempimenti	32
Art. 14	Autorizzazione e provvedimenti in materia ambientale	32
14.1	Procedimento amministrativo per il rilascio della autorizzazione ambientale	32
14.2	Documentazione da allegare alla domanda di rilascio della autorizzazione ambientale	33
Art. 15	Accertamento di conformità	33
15.1	Accertamento di conformità ai sensi dell' art. 17 della L.R. 21/2004.....	33
14.2	Opere sanabili ai sensi dell' art. 17 della L.R. 21/2004	34
Art. 16	Interventi ammissibili con procedura di urgenza.....	35
Art. 17	Permessi in deroga	35
Art. 18	Interventi edilizi in deroga.....	36
Art. 19	Deliberazioni su opere pubbliche	37
 Capitolo III : COMMISSIONE COMUNALE PER LA QUALITA '		
ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO		
Art. 20	Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio	38

Art. 21	Competenze	38
Art. 22	Composizione e nomina	39
Art. 23	Dichiarazioni di indirizzi di qualità architettonica e urbana.....	40
Art. 24	Funzionamento	41
Art. 25	Progetti che devono essere sottoposti al parere della C.Q.A.P.....	42
Art. 26	Progetti che non devono essere sottoposti al parere della C.Q.A.P.....	43
Art. 27	Progetti in aree vincolate	45
Art. 28	Ordine del Giorno dei Lavori.....	46
Art. 29	Conferenza dei Servizi.....	46

Capitolo IV : STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Art.30	Piani Attuativi (P.A.)	48
Art. 31	Piani attuativi di iniziativa privata o mista	50
Art. 32	Piani Attuativi di iniziativa pubblica	51
Art. 33	Piani di Recupero.....	51
Art. 34	Elaborati dei Piani urbanistici Attuativi (P.A.).....	52
Art. 35	Elaborati dei Piani di Recupero	54
Art. 36	Elaborati dei Piani Attuativi in zona agricola.....	56
Art. 37	Convenzioni.....	56
Art. 38	Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.), Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) e Programmi Urbani Complessi (P.U.C.)	57
38.1	Programmi di Recupero Urbano.....	57
38.2	Programmi Integrati di intervento	58
38.3	Programmi Urbani complessi	58
38.4	Disposizioni Generali.....	59
Art. 39	Disciplina degli Accordi di Programma in Variante agli Strumenti urbanistici Generali	59

Capitolo V : NORME E PARAMETRI DI CARATTER EDILIZIO ED URBANISTICO

Art. 40	Definizioni edilizie ed urbanistiche.	61
Art. 41	Parametri Urbanistici	61
41.1	ST = Superficie territoriale.....	61
41.2	SF = Superficie fondiaria.	61
41.3	RC= Rapporto di copertura	61
41.4	OUP = Opere di urbanizzazione primaria.	62
41.5	OUS = Opere di urbanizzazione secondaria.....	62
41.6	UT = Indice di utilizzazione territoriale.	62

41.7	UF = Indice di utilizzazione fondiaria.....	62
41.8	IT = Indice di fabbricabilità territoriale.....	62
41.9	IF = Indice di fabbricabilità fondiaria	63
41.10	AP = Area di pertinenza o area pertinente.....	63
41.11	Comparto.....	63
41.12	UE = Unità Edilizia.....	64
41.13	UMI = Unità Minima di Intervento.....	64
Art. 42	Parametri Edilizi	64
42.1	Organismo edilizio.....	64
42.2	Piano di un edificio.....	65
42.3	Piano fuori terra.....	65
42.4	Piano interrato	65
42.5	Piano seminterrato.....	66
42.6	Piano ammezzato.....	66
42.7	Sagoma del fabbricato	66
42.8	SLP = Superficie Lorda di Pavimento.....	66
42.9	SC = Superficie Coperta.....	67
42.10	HMX =Altezza massima del fabbricato	67
42.11	HMP =Altezza media ponderale	68
42.12	V = Volume ammesso dallo strumento urbanistico generale o volume di progetto	68
42.13	VI = Volume interrato	70
42.14	VST = Volume sottotetto	71
42.15	VT = Volume tecnico	72
42.16	Logge e Porticati	73
Art. 43	Parametri Ecologici e ambientali.....	75

Capitolo VI : NORME SULLE DISTANZE

Art. 44	Distanze tra i fabbricati.....	79
44.1	Distanza tra fabbricati	79
Art. 45	Distanze dai confini e dalle strade	80
45.1	Distanza dai confini.....	80
45.2	Costruzioni in aderenza al confine	81
45.3	Distanza dalle strade	81
Art. 46	Distanze dai corsi d'acqua.....	82

Capitolo VII : NORME E CRITERI GENERALI.

Art. 47	Interventi di nuova costruzione.....	84
47.1	Criteri generali per l'applicazione degli indici.....	84

47.2	Criteri generali per l'applicazione degli indici in zona agricola.....	85
47.3	Tolleranze di costruzione	85
Art. 48	Interventi sugli edifici esistenti.....	85
Art. 49	Ruderi o edifici parzialmente o totalmente crollati.....	86
Art. 50	Demolizioni e ricostruzioni	86
Art. 51	Costruzioni di impianti e stazioni di servizio	87
Art. 52	Interventi di Enti Pubblici o Enti erogatori di servizi pubblici.....	87
Art. 53	Ville, edifici e nuclei aventi valore storico-architettonico.....	88

Capitolo VIII : DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.

Art. 54	Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale.....	89
Art. 55	Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	89
55.1	Definizione degli interventi.....	89
55.2	Manutenzione Ordinaria (MO).....	90
55.3	Manutenzione Straordinaria (MS).....	91
55.4	Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC).....	92
55.5	Articolazione degli interventi	93
55.6	Ristrutturazione Edilizia (RE)	95
55.7	Ristrutturazione Edilizia (RE - D1)	96
55.8	Ristrutturazione Edilizia (RE - D2).....	101
55.9	Interventi eccedenti la Ristrutturazione Edilizia RE - D1 e RE - D2.....	102
55.10	Ristrutturazione Urbanistica (RU).....	105
55.11	Specifiche categorie di intervento	105
55.12	Interventi ammissibili in attesa della formazione di PA.....	106
Art. 56	Interventi di nuova costruzione.....	106
56.1	Norme generali	106
56.2	Ammissibilità degli interventi	107
56.3	Nuova Costruzione	107
56.4	Nuovo Impianto	107
Art. 57	Sistemazione delle aree scoperte	108
Art. 58	Recinzioni	111

Capitolo IX: PARCHEGGI E AUTORIMESSE PRIVATE

Art. 59	Parcheggi privati : norme generali.....	112
Art.60	Modalità di calcolo della superficie per parcheggi	112
Art. 61	Categorie di parcheggi privati	113

Art. 62	Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L.122/89	114
Art. 63	Programma Urbano dei Parcheggi	115

Capitolo X : DISCIPLINA DI CANTIERE

Art. 64	Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi.....	116
Art. 65	Cantieri di lavoro	117
Art. 66	Occupazione di suolo pubblico e recinzioni	117
Art. 67	Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali	118
Art. 68	Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività	118
Art. 69	Richiesta dei punti fissi di allineamento e quote	120
Art. 70	Prescrizioni per il cantiere	120
Art. 71	Documenti da conservare presso il cantiere.....	121
Art. 72	Comunicazione di ultimazione lavori	121
Art. 73	Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	122
Art. 74	Sanzioni Amministrative	123

Capitolo XI : ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 75	Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche	125
Art. 76	Norme di riferimento	125
Art. 77	Modalità e prescrizioni tecniche	126
Art. 78	Dichiarazione di conformità	127
Art. 79	Deroghe	128

Capitolo XII : AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Art. 80	Certificazione di agibilità.	129
Art. 81	Richiesta del certificato di agibilità	129
Art. 82	Documentazione obbligatoria.	130
Art. 83	Procedimento di rilascio del certificato di agibilità	132
Art. 84	Verifiche	133
Art. 85	Domande per immobili oggetto di condono edilizio	134
Art. 86	Attestazione di agibilità di immobili di vecchia costruzione.....	134

Capitolo XIII : REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

Art. 87	Ambito di applicazione.....	136
Art. 88	Requisiti relativi all'impermeabilità delle costruzioni.....	136
Art. 89	Condotti di evacuazione dei prodotti di combustione.....	136
Art. 90	Isolamento termico degli edifici	138
Art. 91	Isolamento acustico degli edifici.	138

Art. 92	Impianti elettrici.....	139
Art. 93	Prevenzione incendi.....	140
Art. 94	Modalità di scarico delle acque	140
Art. 95	Approvvigionamento idrico.....	141
Art. 96	Impianti igienici.....	142
Art. 97	Scale.....	143

Capitolo XIV : REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

Art. 98	Classificazione dei locali di abitazione.....	144
98.1	Norme generali.....	144
98.2	Norme generali.....	144
98.3	Norme generali	144
98.4	Locali abitabili.	144
98.5	Locali di abitazione permanente. (L1)	144
98.6	Locali di abitazione non permanente. (S1).....	144
98.7	Locali non abitabili	145
Art. 99	Locali fuori terra, interrati e seminterrati.....	145
Art.100	Illuminazione dei locali di abitazione.....	146
100.1	Requisiti illuminotecnici generali.....	146
100.2	Illuminazione dei locali di abitazione permanente	146
100.3	Illuminazione dei locali di abitazione non permanente.....	146
100.4	Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti.....	146
Art. 101	Requisiti relativi all'aerazione	147
101.1	Requisiti di aerazione generali	147
101.2	Aerazione dei locali di abitazione permanente.....	147
101.3	Aerazione dei locali di abitazione non permanente.....	148
101.4	Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti.....	148
Art. 102	Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali ad uso residenziale	149
102.1	Modalità di misura della superficie di un locale.....	149
102.2	Dimensionamento degli alloggi.....	149
102.3	Dimensionamento dei singoli vani.....	150
102.4	Servizi igienici e disimpegni	151
102.5	Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti.....	151
Art. 103	Altezza dei locali ad uso residenziale	151
103.1	Modalità di misura dell'altezza libera di un locale	151
103.2	Altezza dei locali di abitazione permanente	151
103.3	Altezza dei locali di abitazione non permanente.....	152
103.4	Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti.....	152

Art. 104 Soppalchi	153
Art. 105 Locali sottotetto	154

**Capitolo XV : REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO O CON
FUNZIONI DIVERSE**

Art. 106 Classificazione dei luoghi di lavoro.....	156
106.1 Definizioni generali.....	156
106.2 Definizioni generali.....	156
106.3 Ambienti di lavoro.....	156
106.4 Ambienti di vendita.....	156
106.5 Ambienti di ufficio	156
106.6 Ambienti di supporto.....	157
106.7 Ambienti di servizio	157
106.8 Ambienti non agibili.....	157
Art. 107 Norme generali per la aerazione dei luoghi di lavoro.....	157
107.1 Aerazione naturale.....	157
Art. 108 Norme generali per la illuminazione dei luoghi di lavoro	158
108.1 Illuminazione naturale.....	158
Art. 109 Illuminazione e aerazione dei luoghi di lavoro.....	158
109.1 Ambienti di lavoro	158
109.2 Ambienti di vendita.....	159
109.3 Ambienti di ufficio	160
Art. 110 Requisiti dei luoghi con funzioni diverse regolate da norme specifiche.....	160
Art. 111 Funzioni non regolate da norme specifiche	161

**Capitolo XVI : DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI
D'USO**

Art. 112 Destinazioni d'uso.....	162
112.1 Norme generali.....	162
112.2 Mutamento delle destinazioni d'uso	163
112.3 Casi specifici nei quali non si determina mutamento delle destinazioni d'uso	165

Capitolo XVII : SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

Art. 113 Acque pluviali ed acque reflue	168
Art. 114 Raccolta e smaltimento delle acque pluviali.....	168
114.1 Caratteri costruttivi dell'impianto	168
114.2 Separazione da altri tipi di acque reflue	169
114.3 Recapito finale.....	169

Art. 115 Raccolta e smaltimento delle acque reflue	170
115.1 Recapito in pubblica fognatura.....	170
115.2 Recapiti diversi dalla pubblica fognatura.....	170
115.3 Fosse biologiche.....	171
115.4 Fosse settiche.....	171
115.5 Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione	172
115.6 Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione	172
115.7 Fitodepurazione	173
Art. 116 Impianti di depurazione degli scarichi industriali.....	174

Capitolo XVIII : NORME A TUTELA DEL PUBBLICO DECORO

Art. 117 Opere esteriori ai fabbricati	175
Art. 118 Interventi di manutenzione degli edifici esistenti.....	175
Art. 119 Opere di finitura e aspetto esteriore degli edifici.....	176
Art. 120 Finiture di nuovi edifici in zone di urbanizzazione recente	177
Art. 121 Impianti e canalizzazioni	177
Art. 122 Aggetti sulla pubblica via o su suolo pubblico	178
Art. 123 Infissi	178
Art. 124 Modifica di logge e porticati.....	179
Art. 125 Manutenzione delle aree inedificate	179
Art. 126 Immissione su spazi pubblici.....	180
Art. 127 Concessione di spazi pubblici.....	180
Art. 128 Pubblicità segnaletica di esercizio e targhe	181
Art. 129 Forme ammesse per pubbliche affissioni.....	183
Art. 130 Chioschi, Edicole e strutture affini	183
Art. 131 Deroghe per manifestazioni temporanee.....	184

Parte Seconda : Norme di speciale Tutela - Linee Guida

Capitolo XIX : NORME DI TUTELA SPECIALE PER LA ZONA OMOGENEA "A"

Art. 132 Norme di speciale tutela e linee di indirizzo per l'esecuzione degli interventi edilizi nei centri storici	185
Art. 133 Criteri generali di tutela per la zona omogenea "A"	185
133.1 Disciplina delle variazioni d'uso	185
133.2 Prescrizioni di carattere edilizio	186
133.3 Prescrizioni per le aree inedificate di pertinenza.....	187
133.4 Prescrizioni per le coperture.....	188
133.5 Accessori di copertura e aggetti verticali	190
133.6 Impianti e canalizzazioni.....	191

133.7	Ulteriori criteri di tutela per il centro storico di Orvieto ed i centri storici minori	192
-------	---	-----

**Capitolo XX : NORME SUL COLORE, SUI MATERIALI E ALTRI
ELEMENTI CHE INTERESSANO L'ASPETTO
ESTERIORE DEGLI EDIFICI**

Art. 134	Finalità dei criteri di tutela specifici.	194
Art. 135	Composizione architettonica delle facciate.	194
Art. 136	Murature di prospetto con paramento originale a faccia vista.	195
136.1	Prescrizioni di carattere generale.....	195
136.2	Pulitura e consolidamento di murature a faccia vista.....	195
136.3	Stuccatura di murature a faccia vista.....	196
136.4	Reintegrazioni, ripristini e ricostruzioni.....	196
Art. 137	Murature di prospetto con paramento originale intonacato.	197
137.1	Prescrizioni di carattere generale.....	197
137.2	Modalità di esecuzione degli interventi.....	198
Art. 138	Prescrizioni per il rifacimento delle tinteggiature.....	199
138.1	Prescrizioni di carattere generale.....	199
138.2	Materiali e Tecniche ammesse	199
138.3	Colori delle tinteggiature.....	200
Art. 139	Elementi architettonici e decorativi in pietra o tufo.....	201
139.1	Prescrizioni di carattere generale.....	201
139.2	Elementi architettonici in muratura intonacata o simulati pittoricamente.....	202
Art. 140	Aperture di prospetto ed elementi di contorno	202
140.1	Vani di porte e finestre	202
140.2	Porte e portoni	204
140.3	Vetrine e simili	204
140.4	Elementi in ferro.....	205
Art. 141	Balconi e aggetti orizzontali	205
141.1	Prescrizioni di carattere generale.....	205
Art. 142	Altri elementi di facciata	206
142.1	Campanelli, citofoni e videocitofoni	206
142.2	Cassette postali.....	206
142.3	Targhe indicanti arti, mestieri e professioni	206
Art. 143	Attrezzature per la pubblicità e il commercio.....	207
143.1	Disposizioni generali.....	207
Art. 144	Insegne frontali e pubblicità di esercizio	207
144.1	Disposizioni generali.....	207

144.2	Tende frangisole.....	208
Art. 145	Arredi e attrezzature da collocare sul suolo pubblico.....	209
145.1	Disposizioni generali.....	209

Parte Terza : Norme di speciale Tutela - Linee Guida

**Capitolo XXI : NORME DI TUTELA SPECIALE E LINEE DI INDIRIZZO
PER GLI INTERVENTI IN ZONA OMOGENEA "E"**

Art. 146	Norme di speciale tutela e linee di indirizzo per l'esecuzione degli interventi in zona agricola.....	211
Art. 147	Criteri generali di tutela per la zona omogenea "E".	211
147.1	Norme di carattere generale	211
147.2	Nuove costruzioni	212
147.3	Nuove costruzioni residenziali	212
147.4	Ampliamenti.....	213
147.5	Interventi di recupero	214
147.6	Interventi di demolizione e ricostruzione	214
147.7	Annessi agricoli.....	216
147.8	Recupero di annessi agricoli ai fini residenziali, agrituristici o per attività extralberghiere	218
147.9	Attività produttive in zona agricola.....	219
147.10	Attività extralberghiere ed agrituristiche in zona agricola	220
147.11	Piano Aziendale.....	221

Capitolo XXII : RISPARMIO ENERGETICO, SVILUPPO DELLE FONTI RINNOVABILI E CORRETTO IMPIEGO DELL'ENERGIA

Art. 148	Risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili.....	223
148.1	Prescrizioni generali.....	223
Art. 149	Linee guida per la progettazione.....	223
Art. 150	Interventi sul tessuto urbano ed edilizio	224
Art. 151	Incentivi per gli interventi finalizzati al comfort ambientale, risparmio energetico e soluzioni di architettura bioclimatica	225
151.1	Disposizioni generali.....	225
151.2	Incentivi di carattere economico	226
151.3	Incentivi di carattere edilizio-urbanistico	228
Art. 152	Soluzioni di architettura bioclimatica.....	230
152.1	Calcolo dei volumi e superfici per interventi finalizzati a soluzioni bioclimatiche.....	230
152.2	Serre solari	230

CAPITOLO XXIII : NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 153	Costruzione temporanee	233
Art. 154	Costruzione temporanee ad uso sportivo	233
Art. 155	Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili	234
Art. 156	Deroghe	234
Art. 157	Sanzioni	234
Art. 158	Norme finali.....	234

Parte Quarta - Allegati

ALLEGATO A : TAVOLE ESEMPLIFICATIVE RELATIVE AL CALCOLO DI ALCUNI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

HMX	Altezza massima del fabbricato : Misurazione in gronda	237
HMX	Altezza massima del fabbricato : Misurazione a terra	238
HMX	Altezza massima del fabbricato : Misurazione con solaio di copertura piano	239
V	Volume ammesso dallo strumento urbanistico generale o volume di progetto ($P < 35\%$)	240
V	Volume ammesso dallo strumento urbanistico generale o volume di progetto ($P > 35\%$)	241
HMP	Altezza media ponderale.....	242
SC -VI	Superficie coperta e volume interrato	243

CAPITOLO I : NORME PRELIMINARI .

NATURA E OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1 Natura del Regolamento Edilizio.

- 1.1 Il Regolamento Edilizio Comunale, redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380 e successive modifiche ed integrazioni e art. 5 bis della Legge Regionale 18 febbraio 2004 n. 1, è atto normativo le cui disposizioni, nell'obiettivo di pubblico interesse e di tutela dei valori architettonici e ambientali, regolano l'ordinato sviluppo edilizio e disciplinano le modalità costruttive degli immobili e delle relative pertinenze, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità. .

Art. 2 Oggetto del Regolamento Edilizio.

- 2.1 Il presente Regolamento disciplina , nell'ambito del territorio comunale, l'esecuzione degli interventi urbanistici ed edilizi e ogni attività o intervento di modificazione e trasformazione dell'ambiente urbano ed extraurbano, connessi con l'attività edilizia, nel rispetto della normativa statale e regionale in materia ed in attuazione e connessione con la disciplina di pianificazione urbanistica generale e attuativa. In osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento, le Norme Tecniche di Attuazione del PRG dettano le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di piano.

Art. 3 Contenuto del Regolamento Edilizio.

- 3.1 Nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia, il presente Regolamento contiene :
- a. disposizioni e riferimenti di carattere generale derivanti da norme di livello nazionale o regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale, norme obbligatorie ed operanti che possono essere modificate solo da atti di livello pari o superiore al provvedimento che le ha istituite. Anche in assenza di esplicito atto di rettifica da parte del Comune le norme di livello nazionale e regionale richiamate nel presente Regolamento si intendono automaticamente modificate nel caso in cui vengano modificate o sostituite da conformi disposizioni di livello nazionale e regionale.
 - b. disposizioni desunte da norme di livello nazionale o regionale che non

prevalgono direttamente sulle norme locali; dette norme sono da considerarsi a tutti gli effetti norme locali la cui modifica od integrazione a livello nazionale o regionale non ha pertanto alcun effetto sulle norme del presente Regolamento, fino al momento in cui, il medesimo non sia modificato od integrato al fine di recepirle esplicitamente.

- c. disposizioni di natura ed interesse eminentemente locali, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie proprie del territorio comunale alla sua organizzazione, gestione e sviluppo; dette norme rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con Deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.
- d. linee guida finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di attività edilizie, in specifici ambiti territoriali; dette linee hanno valore di indirizzo ed assumono valore prescrittivo solo nei casi in cui ciò sia espressamente disposto dal presente Regolamento. Esse rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con Deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.
- e. allegati relativi a specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica. Rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con Deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.

CAPITOLO II : DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

TITOLI ABILITATIVI E PROCEDIMENTO EDILIZIO

ART. 4 **Atti abilitativi alla esecuzione di opere edilizie.**

- 4.1 L'esecuzione di interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, a seconda della loro natura ed entità, è soggetta a:
- a. Denuncia di Inizio Attività prevista e disciplinata dall'art. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380 e successive modifiche ed integrazioni e artt. 20 e 21 della L.R. 18 febbraio 2004 N. 1;
 - b. Permesso di Costruire previsto e disciplinato dall'art. 10 e succ. del del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380 e successive modifiche ed integrazioni e art. 13 e succ. della L.R. 18 febbraio 2004 N. 1.
- 4.2 Il presente Regolamento stabilisce al successivo art. 25, i casi in cui è obbligatorio richiedere, per il rilascio del permesso di costruire, il parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, secondo le modalità stabilite ai successivi articoli.
- 4.3 Non sono soggetti a permesso di costruire, né a denuncia di inizio attività, gli interventi di cui al successivo art. 10, costituenti attività edilizia libera, in forza dell'art. 6 del D.P.R. N. 380/2001 e art. 7 della L.R. N. 1/2004.

ART. 5 **SPORTELLO UNICO PER L' EDILIZIA (S.U.E.)**

- 5.1 Il Comune istituisce uno Sportello, operante anche con l'intervento coordinato di più uffici e/o in forma associata con altri Enti, il quale cura i rapporti tra il privato, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.
- 5.2 Al S.U.E. è assegnata la competenza in materia di procedimenti edilizi. In particolare il S.U.E. provvede :
- a. alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio del permesso di costruire, delle comunicazioni di cui all'art. 10 del presente Regolamento e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità nonché dei progetti approvati dalla competente Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 33, 39 e 40 del D. Lgs. N. 42/2004.

- b. alla ricezione delle istanze relative alla certificazione preventiva sulla esistenza e qualità dei vincoli di cui all'art. 10 della L.R. n. 1/2004.
 - c. alla adozione, nelle materie di cui alla lettera a., dei provvedimenti in materia di accesso ai documenti amministrativi, in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della L. 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme di attuazione approvate con apposita deliberazione consiliare.
 - d. allo svolgimento, anteriormente o contestualmente alla presentazione della singola istanza edilizia, di una verifica istruttoria con i tecnici incaricati, diretta a valutare la completezza documentale e la conformità urbanistica del progetto.
 - e. a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a. e sui contenuti degli strumenti urbanistici e del presente regolamento, anche mediante l'utilizzo gratuito dell'archivio informatico e/o per via telematica, nonché fornire informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure, lo stato dell'iter procedurale, e tutte le possibili informazioni utili disponibili.
 - f. alla consegna dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative, le determinazioni e i provvedimenti a carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico - ambientale, comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, ivi compreso il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. N. 380/2001.
 - g. alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza di permesso di costruire, della denuncia di inizio attività o concernente il certificato di agibilità.
- 5.3 Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità lo Sportello Unico per l'Edilizia, acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
1. il parere della ASL, nel caso in cui lo stesso non possa essere sostituito da autocertificazione;
 2. il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
- 5.4 Il S.U.E. cura altresì ogni aspetto necessario ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza dei servizi ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. n. 241/1990, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

ART.6 Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)

- 6.1 INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.
- 6.1.1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi elencati al comma 1 dell'art.20 della L.R. N. 1/2004, nonché tutti gli interventi non riconducibili nell'elenco di cui all'art. 7 e 13 della stessa L.R., sempre che sussistano tutte le condizioni e i requisiti specificati nella normativa regionale e comunale.
- 6.1.2 Le tipologie di intervento edilizio per le quali è obbligatorio utilizzare la procedura della denuncia di inizio attività sono, in base alle disposizioni vigenti, le seguenti:
- a. Opere di manutenzione straordinaria, così come definite dall'art. 3 lett. b) della L.R. N. 1/2004 e dal successivo art. 55.3 del presente Regolamento.
 - b. Opere di restauro e risanamento conservativo, così come definite dall'art. 3 lett.c) della L.R. N. 1/2004 e dai successivi artt. 55.4 e 55.5 del presente Regolamento.
 - c. Opere di ristrutturazione edilizia , così come definite dall'art. 3 lett. d) della L.R. N. 1/2004 e dal successivo art. 55.6 del presente Regolamento, ad eccezione degli interventi riguardanti immobili compresi nelle zone omogenee A ed E, di cui al Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968 N. 1444.
 - d. Opere necessarie alla eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, che interessino immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda (Beni Culturali) Titolo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, N. 42, nonché gli immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati dalla strumentazione urbanistica vigente, ovvero che interessino elementi strutturali dell'edificio , o comportino la realizzazione di manufatti che ne alterino la sagoma.
 - e. Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate, rientranti nella disciplina di cui all'art. 58 del presente Regolamento e conformi alle eventuali disposizioni e prescrizioni dello strumento urbanistico generale.
 - f. Realizzazione di impianti sportivi e ricreativi di modeste dimensioni, al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo o agriturismo senza creazione di nuove volumetrie costituenti volume urbanistico o S.U.L., ai sensi del presente Regolamento.
 - g. Opere da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture interne o pareti interne che interessino o costituiscano elementi aventi funzioni

strutturali.

- h. Interventi di revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, che non rientrino in quelli di manutenzione ordinaria così come definiti dal successivo art. 55.2.1 del presente Regolamento, ovvero che comportino la realizzazione di nuovi volumi che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni.
- i. Varianti a permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non alterino la sagoma dell'edificio, non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire e non siano riconducibili alle categorie di intervento di cui al successivo art. 7.
- j. L'esecuzione delle opere e degli interventi di cui all'art. 9, comma 1, della L. 24 marzo 1989, N. 122 (parcheggi pertinenziali), che non comportino deroga agli strumenti urbanistici.
- k. Interventi di cui all'art. 13 della L.R. N. 1/2004 e art. 7.1 del presente Regolamento, ossia interventi subordinati a permesso di costruire, se specificatamente disciplinati da Piani Attuativi o dal Piano Regolatore Generale, Parte Operativa, mediante puntali disposizioni relative alla consistenza planovolumetrica, alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di destinazione d'uso, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani.

6.1.3 In relazione alle distinzioni operate dalla legge di cui al precedente comma ed alle definizioni contenute nel presente Regolamento, si precisa quanto segue :

lettera "a": comprende la seguente categoria di intervento edilizio: la manutenzione straordinaria, così come definita dall'art. 3 lettera b) della L.R. n. 1/2004 e dall'art. 55.3.1 del presente Regolamento;

lettera "b": comprende due categorie di interventi edilizi: il restauro e il risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 3 lettera c) della L.R. n. 1/2004 e dagli artt. 55.4 e 55.5 del presente Regolamento;

lettera "c": comprende la categoria di intervento edilizio della ristrutturazione edilizia, così come definita dall'art. 3 lettera d) della L.R. n. 1/2004 e dall'art. 55.6. del presente Regolamento. Gli interventi di ristrutturazione edilizia subordinati a D.I.A. non possono comportare modifiche del

volume, della sagoma e dell'area di sedime del fabbricato. Rientrano nella presente disciplina gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sagoma ed area di sedime preesistenti. Sono consentite modifiche alla volumetria, sagoma ed area di sedime, esclusivamente per interventi finalizzati all'adeguamento alla normativa antisismica, alla prevenzione sismica e alla installazione di impianti tecnologici.

lettera “d”): comprende le opere finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti che comportino variazione della sagoma dell'edificio, rampe ed ascensori esterni od altri manufatti ed opere dirette a consentire una migliore utilizzabilità degli edifici, delle loro parti e delle loro attrezzature, eseguiti in aggiunta alla costruzione esistente, anche con incremento di superficie o di volume, con esclusione degli interventi in deroga ai sensi dell'art. 3 della L. N. 13/89, per i quali trova applicazione la procedura di cui all'art. 4.1 – b); comprende, inoltre, le opere finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti qualificati come beni culturali in base alle disposizioni di cui all'art. 10 e succ. del D.Lgs. N. 42/2004 ovvero qualificati come immobili di interesse storico, architettonico e culturale dagli strumenti urbanistici vigenti, previa acquisizione del preventivo rilascio del parere o della autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti, da allegare alla denuncia di inizio attività.

lettera “e”): comprende la realizzazione o la modifica di recinzioni, muri di cinta e cancellate; comprende inoltre la costruzione di muri di contenimento, quando questi svolgano anche la funzione di muri di cinta. In relazione alle disposizioni della L.R. N. 1/2004, sono eseguibili tramite denuncia di inizio attività, gli interventi di cui alla presente categoria, qualora non antistanti aree pubbliche o di uso pubblico, quali strade, piazze, parcheggi etc., e qualora riguardanti superfici di estensione inferiore o uguale a mq. 3000 (tremila), fatte salve le tipologie rientranti nella disciplina di cui all'art. 58 del presente Regolamento e in quella stabilita dalla normativa di P.R.G., per le quali è consentito procedere tramite D.I.A..

lettera “f”:

comprende la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni, al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo o agriturismo, senza realizzazione di volumetrie e/o di manufatti costituenti S.U.L., ancorché connessi alla disciplina sportiva (spogliatoi, servizi igienici, depositi ...).

E' ammessa la realizzazione di volumi tecnici di cui al successivo art. 42.15 nella misura strettamente necessaria per l'alloggiamento di impianti.

lettera “g”:

comprende le opere da eseguirsi internamente alle unità immobiliari, senza variazione della sagoma di cui al successivo art. 42.7 del presente Regolamento e dei prospetti, nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza delle costruzioni, e di quelle igienico - sanitarie sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti, concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture interne su elementi murari aventi funzione strutturale o la realizzazione di nuovi setti murari aventi funzione strutturale. Ricadono in questa categoria, gli interventi non comportanti modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne; sussistendo le precedenti condizioni, l'intervento si qualifica come ristrutturazione edilizia di cui alla precedente lettera "c".

lettera “h”:

comprende la revisione o installazione di impianti tecnologici alla condizione che essi si caratterizzino come impianti al servizio di edifici o di attrezzature esistenti, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso; comprende, inoltre, la realizzazione di volumi tecnici, che si rendano necessari a contenere e a consentire l'accesso agli impianti, qualora non possano essere collocati all'interno degli edifici e si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni entrate in vigore.

lettera “i”:

comprende le varianti a permessi di costruire, che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, , non alterino la sagoma della costruzione e non violino le eventuali prescrizioni impartite in sede di rilascio dl permesso di costruire, e, non rientrino nella disciplina degli interventi subordinati a permesso di costruire di cui al successivo art. 7.

lettera “j”:

sono subordinati alla procedura di inizio attività gli interventi

per la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di edifici esistenti, quando eseguiti nel sottosuolo dell'edificio o nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, in conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e alle disposizioni del presente Regolamento. Sono esclusi, pertanto, gli interventi che comportino deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

6.1.4 La denuncia di inizio attività è accompagnata da relazione asseverata, e cioè da dichiarazione con la quale il progettista abilitato attesti la conformità del progetto da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, ai piani di settore, alle disposizioni in materia di standard, alle norme del Regolamento Edilizio Comunale nonché il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza, di quelle concernenti l'abbattimento delle barriere architettoniche, nonché la sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria e la fattibilità dei collegamenti ai servizi pubblici e tecnologici, sostituendosi in questo accertamento di conformità all'Amministrazione Comunale.

6.1.5 La realizzazione degli interventi di cui al precedente comma 6.1.2. , interessanti immobili sottoposti, in base a specifica disciplina, a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale ovvero assoggettati alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n. 42, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti in materia.

6.1.6 Nel caso di opere per le quali non è possibile procedere tramite denuncia di inizio attività per il mancato rispetto di una o più delle condizioni di cui ai commi precedenti, si procederà mediante richiesta di permesso di costruire, secondo la disciplina stabilita dal successivo art.7.

6.2 DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.

6.2.1 Il procedimento amministrativo per le opere soggette a denuncia di inizio attività è regolamentato dall'art.21 della L.R. N. 1/2004.

6.2.2 Per la esecuzione delle opere è necessario procedere, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, al deposito della denuncia di inizio attività, redatta sugli appositi moduli

predisposti dall'Amministrazione Comunale.

- 5.2.1 6.2.3 La domanda deve essere corredata degli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento e di una dettagliata dichiarazione, a firma di un progettista abilitato, redatta sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, asseverante la conformità del progetto alla strumentazione urbanistica vigente e adottata, ai piani di settore e la conformità ad ogni disposizione di legge vigente, in materia di sicurezza, igienico-sanitaria, abbattimento delle barriere architettoniche, opere di urbanizzazione e collegamenti ai servizi pubblici e tecnologici. Alla denuncia di inizio attività è allegata, inoltre, la quantificazione, certificata dal progettista, del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dalla specifica normativa, e la attestazione del versamento del contributo. La denuncia di inizio attività deve essere corredata dall'indicazione del Direttore dei Lavori.
- 6.2.4 Il Direttore dei Lavori è tenuto a comunicare al Comune la data di effettivo inizio dei lavori, con l'indicazione dell'Impresa esecutrice; è tenuto, inoltre, a comunicare i dati di cui all'art. 3 del D. Lgs. N. 494/1996 e succ. mod. ed integr., con le modalità stabilite dallo stesso decreto e dall'art. 11 della L.R. N. 1/2004 (Adempimenti sulla regolarità contributiva delle Imprese).
- 6.2.5 Il Titolare della Denuncia di Inizio Attività è tenuto a comunicare al Comune l'eventuale variazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa e la data di ultimazione dei lavori.
- 6.2.6 Il Dirigente o il responsabile della competente struttura Comunale, ove entro il termine di cui al precedente art. 6.2.2 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, fermo restando, nel caso di false dichiarazioni, l'obbligo della denuncia alle autorità competenti. Con l'ordine di non effettuare il previsto intervento si procede alla restituzione del contributo versato.
- 6.2.7 Gli aventi titolo, nel caso di notifica dell'ordine motivato, hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività :
- a) mediante modificazioni ed integrazioni progettuali, necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia;

- b) mediante acquisizioni di autorizzazioni, assensi, nullaosta, pareri, ed altri atti comunque denominati.
- 6.2.8 La Denuncia di Inizio Attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a quattro anni, decorrenti dalla data di presentazione della stessa. I lavori debbono essere iniziati non prima di trenta giorni decorrenti dalla data di presentazione della Denuncia di Inizio Attività o dalla data di acquisizione dei necessari nullaosta, atti di assenso o autorizzazioni, qualora gli stessi non siano già allegati alla domanda. Della loro ultimazione l'interessato deve dare comunicazione scritta ai competenti Uffici comunali, allegando un certificato a firma del Direttore dei Lavori, attestante la conformità delle opere eseguite al progetto depositato. Contestualmente alla comunicazione di fine lavori il tecnico incaricato presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione prevista dall'art. 37 comma 5 del D.P.R. N. 380/2001.
- 6.2.9 La mancata denuncia comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 9 della L.R. N. 21/2004. Le stesse sanzioni si applicano in caso di opere realizzate in difformità dalla D.I.A..
- 6.2.10 I lavori non ultimati entro il termine di cui al precedente comma 6.2.8 sono completati previa nuova denuncia di inizio attività da inoltrare entro trenta giorni dalla data di scadenza.

ART. 7 **Permesso di costruire.**

- 7.1 INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE.
- 7.1.1 L'esecuzione degli interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata al previo permesso di costruire, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. N. 380/2001 e successive modificazioni e art. 17 della L.R. N. 1/2004.
- 7.1.2 Richieste di permesso di costruire potranno essere avanzate in tutti i casi in cui gli interventi siano assoggettati dalla legge al suddetto titolo abilitativo e non sia possibile avvalersi delle procedure di cui al precedente art. 6.
- 7.1.3 Sono soggette a permesso di costruire, le seguenti opere:

- a. gli interventi di nuova costruzione;
- b. gli interventi di ristrutturazione edilizia, che comprenda anche modifiche del volume della sagoma e dell'area di sedime;
- c. gli interventi di ristrutturazione edilizia , riguardanti immobili compresi nelle zone omogenee A ed E, di cui al D.M. 2 Aprile 1968, N. 1444;
- d. interventi di ristrutturazione urbanistica;
- e. opere di demolizione, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- f. recinzioni, muri di cinta e cancellate antistanti le sedi viarie e le aree pubbliche o di uso pubblico, nonché riguardanti aree di superficie superiore a tremila metri quadrati, qualora tali interventi non rientrino nelle disposizioni di cui all'art. 58 del presente regolamento e nelle norme di disciplina urbanistica e paesistica del Piano Regolatore Generale.

7.1.4 In relazione alle distinzioni operate dalla legge di cui al precedente comma ed alle definizioni contenute nel presente Regolamento, si precisa quanto segue :

lettera “a”: comprende tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, non rientranti nelle successive lettere. In particolare, sono comunque da considerarsi interventi di nuova costruzione:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;
- 2) l'ampliamento planovolumetrico dei fabbricati esistenti;
- 3) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio - ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, che siano utilizzati in forma permanente, per usi residenziali, produttivi o

per usi accessori, quali magazzini, depositi e simili, e, che non siano diretti a soddisfare attività o usi temporanei;

- 6) opere pertinenti agli edifici che comportino realizzazione di volumetrie e/o di manufatti costituenti S.U.L.;
- 7) la realizzazione a cielo aperto di depositi di merci o di materiali, di impianti per attività produttive ove comportino la esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

lettera "b" : comprende opere di ristrutturazione edilizia comportanti interventi diversi da quelli definiti dall' art. 3 comma 1, lettera d) della L.R. N. 1/2004. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione "in situ", anche con modifiche alla volumetria e alla sagoma preesistenti.

lettera "c" : comprende qualsiasi tipo di intervento ricadente nella categoria della ristrutturazione edilizia che interessi immobili compresi nella zone omogenee A (centri storici) ed E (zone agricole), o riguardante immobili di interesse storico, architettonico e culturale che, indipendentemente dalla loro collocazione territoriale o classificazione di zona, in base alle disposizioni dello strumento urbanistico generale e del presente regolamento, sono soggetti alla stessa normativa di tutela speciale.

lettera "d" : comprende gli interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definiti dall'art. 3 comma 1 lettera f) della L.R. N. 1/2004 e dall'art. 55.10 del presente Regolamento.

lettera "e" : comprende qualsiasi opera di demolizione, consistente in un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti. Per scavi o rinterri , si intendono quegli interventi sul territorio che comportano

modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere. Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e modesti interventi connessi alla sistemazione di spazi verdi .

7.2 PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COTRUIRE.

- 7.2.1 Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale, del Regolamento Edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, con le procedure di cui all'art. 20 del D.P.R. N. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e art. 17 della L.R. N. 1/2004.
- 7.2.2 La domanda è redatta su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del Comune ed è sottoscritta dal soggetto legittimato e da tecnico progettista abilitato.
- 7.2.3 Contestualmente al deposito della domanda deve essere prodotta una attestazione concernente il titolo, idonea a provare la legittimazione del titolare a chiedere il provvedimento abilitativo all'attività edilizia.
- 7.2.4 Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla corresponsione del contributo di cui all'art.16 e succ. del D.P.R. N. 380/2001 e art. 23 e succ. della L.R. N. 1/2004, salvo i casi di gratuità, ai sensi dalla legislazione vigente in materia
- 7.2.5 Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
- 7.2.6 L'atto deve contenere i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, rispettivamente pari ad un anno e quattro anni decorrenti dalla data di rilascio del titolo.
- 7.2.7 Con provvedimento motivato, su istanza del richiedente, da presentare anteriormente alla data di scadenza, il termine per l'esecuzione dei lavori può essere prorogato per un periodo non superiore ad anni due, esclusivamente in considerazione di fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, di cui al

successivo comma 7.4.4, della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico - costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

7.2.8 Il Permesso di costruire non può essere rilasciato se prima non sia stato acquisito il parere della Azienda Sanitaria in ottemperanza a quanto disposto dalle normative vigenti. Il parere deve essere acquisito all'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire e allegato alla domanda., salvo i casi in cui lo stesso possa essere sostituito da asseverazione . Ogni altro parere, autorizzazione o nulla-osta necessario per la esecuzione delle opere progettate può essere acquisito separatamente e non costituisce condizione per il rilascio del titolo abilitativo.

7.2.9 Ove i pareri necessari al rilascio del permesso di costruire non siano già stati allegati alla domanda, l'Ufficio Competente può, anche mediante Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. N. 241/1990 e art. 29 del presente Regolamento, acquisire gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

7.2.10 Ove il titolare non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio del permesso di costruire , lo stesso viene a perdere ogni validità e per l'esecuzione delle medesime opere dovrà essere richiesto nuovo titolo abilitativo.

7.2.11 All'eventuale nuova richiesta si applicano le norme generali in materia edilizio - urbanistica, vigenti al momento del rilascio del nuovo atto abilitativo.

7.2.12 Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti norme urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di quattro anni dal rilascio del titolo medesimo.

7.3 ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

7.3.1 Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla corresponsione del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. N. 380/2001 e art. 23 della L.R. N. 1/2004, salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'art. 26 della stessa L.R. N. 1/2004 e ogni altra disposizione stabilita in merito dalla normativa statale, regionale e comunale.

- 7.3.2 L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilita con Deliberazione del Consiglio Comunale, in applicazione dei parametri stabiliti con provvedimento regionale e corrisposti dal titolare del permesso di costruire mediante versamento effettuato secondo le disposizioni emanate dall'Amministrazione stessa.
- 7.3.3 A scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta ai sensi di legge, l'intestatario del titolo abilitativo può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'art. 2, comma 5, della L. 11 febbraio 1994, N. 109, allegando all'istanza idonea progettazione esecutiva di dette opere, con conseguente cessione gratuita al Comune delle aree e/o delle opere realizzate. Le opere di urbanizzazione, devono essere realizzate contestualmente all'esecuzione dei lavori oggetto di permesso di costruire, prestando congrue garanzie finanziarie. Le opere di urbanizzazione da realizzarsi con le modalità e garanzie stabilite nell'atto abilitativo, sono conseguentemente acquisite al patrimonio indisponibile del Comune.
- 7.3.4 La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio del titolo abilitativo con l'indicazione delle modalità di pagamento e le eventuali garanzie dovute dal titolare.
- 7.4 ADEMPIMENTI CONSEGUENTI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.
- 7.4.1 Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio per un periodo di giorni 15 e tale affissione non determina la decorrenza dei termini di decadenza per l'impugnativa del titolo in sede giurisdizionale.
- 7.4.2 Chiunque interessato ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali del titolo abilitativo e dei relativi atti di progetto e può richiederne copia, previo pagamento delle spese di produzione, salvo i casi espressamente esclusi dalle leggi in materia e dal Regolamento Comunale approvato con Deliberazione di C.C. N. 81 del 20.09.1996 e succ. mod..
- 7.4.3 Quando i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità del permesso di costruire, a secondo del caso ricorrente, può procedersi alla proroga del termine di ultimazione, al rinnovo del permesso oppure al rilascio di un

nuovo permesso di costruire.

7.4.4 Il termine di ultimazione dei lavori indicato nell'atto abilitativo può essere prorogato nei casi di cui al precedente comma 7.2.7 e per fatti estranei alla volontà del titolare. Sono tali (e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione) i seguenti fatti :

- a) il provvedimento di sospensione dei lavori;
- b) il sequestro del cantiere;
- c) il fallimento dell'originario concessionario in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- d) impedimenti derivanti da calamità naturali.

7.4.5 Ricorrendo uno dei casi di cui al comma precedente, il titolare può avanzare, entro i termini di validità del permesso di costruire , apposita istanza di proroga, alla quale dovranno essere necessariamente allegati i documenti atti ad attestare la natura di fatto determinante il ritardo e la estraneità alla volontà del titolare. Alla istanza dovrà essere allegata relazione tecnica e documentazione fotografica attestante lo stato di esecuzione dei lavori.

7.4.6 Il permesso di costruire è inoltre prorogabile, anche non ricorrendo alcuno dei casi di cui al comma 7.4.4, quando le opere ancora da eseguire abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria. In tale eventualità i termini temporali di validità del permesso di costruire non possono essere prorogati oltre sei mesi dalla originaria scadenza, salvo che le opere da eseguire non rientrino tra quelle realizzabili tramite denuncia di inizio attività.

7.4.7 Per l'esecuzione delle opere non ultimate nei termini di validità del permesso occorre inoltrare istanza di rinnovo, prima del termine di decadenza del titolo abilitativo. Il rilascio del nuovo permesso di costruire è subordinato all'accertamento di conformità alla normativa urbanistico – edilizia, vigente al momento della domanda di rinnovo e, se necessario, previa conformazione delle opere non ultimate alla normativa medesima.

7.4.8 Il nuovo titolo abilitativo comporta, ove necessario, e qualora l'intervento non sia strutturalmente ultimato, l'aggiornamento e/o l'integrazione del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite, in conformità alle disposizioni di cui al

D.P.G.R. N. 373/1998 e N. 374/1998 e succ. e art. 16, comma 4, della L.R. N. 1/2004.

ART. 8 Modalità e documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire.

8.1 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE.

8.1.1 La domanda di permesso di costruire è inoltrata dal soggetto proprietario dell'area ove è localizzato l'intervento o da chi abbia titolo per richiederlo.

8.1.2 La domanda di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività è redatta su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del Comune ed è sottoscritta dal soggetto legittimato a norma del primo comma del presente articolo e da uno o più progettisti iscritti all'Ordine o all'Albo professionale.

8.1.3 Contestualmente al deposito della domanda deve essere prodotta documentazione idonea a provare la legittimazione del titolare a chiedere il provvedimento abilitativo all'attività edilizia.

La domanda deve essere corredata dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dal presente Regolamento in funzione di ciascun tipo di intervento. I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità al P.R.G., al presente Regolamento ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica.

8.1.4 Il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto, contestualmente, dal titolare e dagli interessati.

8.2 ACQUISIZIONI DI PARERI, VISTI, CERTIFICAZIONI, DICHIARAZIONI, NN.OO. E SIMILI.

8.2.1 L'acquisizione di pareri, visti, autorizzazioni, nulla osta, assensi, intese, previsti dalle vigenti norme e dal presente regolamento ai fini abilitativi dell'attività edilizia deve avvenire prima della presentazione della richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività. Ogni altro parere, autorizzazione o nulla - osta necessario per l'esecuzione delle

opere progettate può essere acquisito separatamente e non costituisce condizione per il rilascio dell'atto abilitativo.

- 8.2.2 I progetti delle opere da eseguire negli edifici dichiarati di interesse storico ed artistico ai sensi degli artt. 10 e succ. del D. Lgs. N. 42/2004 (già artt. 2 e succ. del D. Lgs. N. 490/99) debbono ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici dell'Umbria
- 8.2.3 Per i progetti relativi ad opere ricadenti in zone vincolate ai sensi degli artt. 136 e 142 del D. Lgs. N. 42/2004 (già artt. 139 e 146 D. Lgs. N. 490/99) si applicano le disposizioni di cui al Capo V della L.R. 18.02.2004 n. 1 e del presente Regolamento.
- 8.2.4 I progetti relativi o comprensivi di interventi di allaccio di strade o lotti privati, a strade pubbliche, di competenza dell'ANAS, dell'Amministrazione Provinciale o di altri Enti, devono conseguire la preventiva autorizzazione degli enti titolari.
- 8.2.5 Per le opere ricadenti in zone sottoposte a vincolo idrogeologico la preventiva autorizzazione è concessa dal Comune ai sensi dell'art. 16 della L.R. 8.6.1984 n. 29, con le modalità e termini previsti dalla disciplina regolante la materia, fermo restando le competenze delle C. Montane previste dalla L.R. 19 Novembre 2001, N. 28 e R.R. 17 Dicembre 2002, N.7.
- 8.2.6 Qualora prescritto dalle normative vigenti, i progetti devono essere sottoposti all'approvazione preventiva del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco .
- 8.2.7 Alla domanda per il rilascio del permesso di costruire deve essere allegata autocertificazione sottoscritta dal progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale o ad essa assimilabile, ovvero il parere della Azienda Sanitaria Locale . nei casi prescritti dalle norme vigenti .
- 8.3 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA.
- 8.3.1 Devono essere allegati al progetto, le seguenti certificazioni, dichiarazioni, nullaosta:
- a) documentazione che dimostri la legittimazione del richiedente o autocertificazione.

- b) dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora "in itinere" o già evasa, relativa a richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione.
- c) relazione asseverata attestante le caratteristiche e la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie, salvo i casi in cui necessiti il preventivo parere;
- d) dichiarazione sul contenimento dei consumi energetici, ai sensi della legislazione vigente.
- e) dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente.
- f) dichiarazione di conformità del progetto alla legislazione esistente in materia di scarichi, inquinamento atmosferico e acustico.
- g) relazione attestante gli interventi da eseguire relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi, polveri, rumore ecc....
- h) nulla osta preliminari al progetto:
 - eventuale parere sanitario;
 - eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici nonché della Soprintendenza Archeologica.

8.3.2 La presentazione della documentazione di cui ai precedenti commi è da porre in relazione alla natura dei singoli interventi edilizi. Il progettista, sotto propria responsabilità, può attestare che il progetto non incide sugli elementi di cui alle precedenti elencazioni.

8.4 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA .

8.4.1 Il progetto deve essere corredato dalla seguente documentazione :

- a) Relazione tecnica illustrativa dei criteri seguiti nella progettazione contenente l'illustrazione del progetto, la dimostrazione della conformità del medesimo al presente Regolamento, alle prescrizioni del P.R.G e alle altre norme in materia edilizio - urbanistica; dovrà contenere inoltre, tutti gli elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene ai suoi valori formali e di inserimento nel contesto ambientale. La stessa relazione dovrà inoltre illustrare le caratteristiche dei materiali da costruzione e di

finitura interna ed esterna, nonché, per interventi ricadenti negli ambiti interessati, esaustiva dimostrazione di conformità alle prescrizioni e norme di particolare tutela di cui ai Capitoli XIX e XX del presente Regolamento.

b) Nel caso di interventi ricadenti in zone vincolate, la relazione tecnica di cui al punto precedente dovrà contenere analisi atte a definire i caratteri e le qualità degli elementi che costituiscono l'ambiente tutelato e l'incidenza dell'intervento sugli stessi.

8.4.2 Nei casi previsti dalla normativa vigente in materia, il progetto dovrà contenere le seguenti ulteriori relazioni:

c) Relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, corredata della relativa documentazione illustrativa e di esplicita dichiarazione di conformità, in tutti i casi in cui l'intervento, per sua natura sia soggetto alla normativa in questione ovvero dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.

d) Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente in materia, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima.

e) Relazione di carattere idraulico, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente in materia, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima.

f) Relazione agro - forestale, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima.

g) Piano aziendale redatto da tecnico abilitato nei casi previsti al Capo II della L.R. N. 11/2005 e dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - Parte Strutturale, di disciplina generale dell'ambito territoriale rurale.

h) Piano di inserimento paesaggistico delle opere di trasformazione edilizia ed agraria, nei casi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - Parte Strutturale, di disciplina generale dell'ambito territoriale rurale.

i) Analisi storico - critico - stilistica, ogni qualvolta ciò sia

prescritto dal presente Regolamento.

8.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA GENERALE E DI DETTAGLIO.

8.5.1 La documentazione fotografica dovrà essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione dell'opera progettata in rapporto al contesto in cui si inserisce. La documentazione fotografica di dettaglio dovrà essere estesa a tutti gli elementi significativi, ai fini della valutazione della qualità del progetto, comprensivi delle preesistenze vegetazionali .

8.5.2 La documentazione fotografica dovrà riportare la data e la firma del richiedente e del tecnico progettista. Alla stessa dovrà essere allegata apposita planimetria con i relativi punti di vista.

8.6 ELABORATI RELATIVI ALLO STATO ATTUALE

8.6.1 La rappresentazione grafica dello stato attuale deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati :

— Estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento, per un raggio di almeno 200 ml. e esatta campitura della superficie fondiaria sulla quale è computato il volume edificabile.

— Planimetria relativa all'estratto del P.R.G. .

— Planimetria quotata d'insieme con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, con indicazione delle strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi.

— Rilievo quotato degli edifici esistenti, in scala non inferiore a 1:200 con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso e delle superfici utili riferite ai singoli vani , relative a tutti i piani, e le sezioni più significative, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio, o dell'unità immobiliare interessata

dal progetto, con indicazione dell'altezza dell'edificio e della altezza interna netta di ciascun piano.

- Eventuali particolari architettonici e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione.
- Rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto.

8.7 ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI PROGETTO

8.7.1 La rappresentazione dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati :

- Planimetria estratta dall'eventuale strumento attuativo con l'indicazione degli elementi fondamentali per la redazione del progetto (massimo ingombro, distacchi, consistenza planovolumetrica, destinazioni d'uso ammesse).
- Planimetria generale comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, e, come già indicato al comma precedente, contenente indicazioni delle posizioni delle eventuali costruzioni confinanti, con relative distanze ed altezze (scala non inferiore a 1:500), delle distanze dai confini, dalla viabilità pubblica e privata; prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione e gli edifici circostanti (scala non inferiore a 1:500).
- Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti.
- Piante, prospetti, sezioni, con tavole di confronto fra stato di fatto e stato di progetto. Le planimetrie in scala idonea, dovranno contenere l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle superfici utili dei singoli vani. La pianta del piano terreno dovrà contenere inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza. L'elaborato dovrà contenere indicazioni sulle pavimentazioni esterne, sulle specie arboree ed arbustive, sugli elementi di arredo e di illuminazione.
- Eventuali particolari architettonici e decorativi.
- Scheda sinottica di calcolo e di confronto, riportante gli indici di PRG per la zona omogenea interessata dall'intervento e gli indici edilizi di progetto, con esplicazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti e verifica di questi

ultimi rispetto a quelli ammessi dal P.R.G., dal presente Regolamento o dalle altre norme di riferimento vigenti.

- Verifica delle dotazioni di spazi di sosta e parcheggio previsti dalle vigenti disposizioni, in relazione alla natura dell'intervento e alle destinazioni d'uso finali.
- Verifica dei requisiti igienico - sanitari da documentare tramite planimetrie in scala opportuna contenenti la verifica dimensionale dei locali interni, dei rapporti aeroilluminanti, approvvigionamento idrico e planimetrie relative alla progettazione dello schema di fognatura; nel caso di attività produttive il progetto dovrà contenere relazione attestante il genere di industria, il numero degli addetti, le lavorazioni effettuate, i materiali trattati, prodotti o depositati, numero dei servizi igienici, rumore diffuso all'esterno, emissioni in atmosfera, rifiuti prodotti, ovvero dichiarazione che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
- Verifica dei requisiti degli impianti nei casi e secondo le disposizioni previsti dalla corrispondente disciplina.
- Verifica dei requisiti di fruibilità documentati tramite piante e sezioni dell'intervento con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative sopra indicate.
- Verifica dei requisiti di sicurezza delle strade, secondo la corrispondente disciplina, documentati tramite planimetria in scala adeguata del piano terreno relativa agli accessi sulla strada e alla verifica delle fasce di rispetto del confine stradale in funzione del manufatto e del tipo di strada su cui fronteggia tale manufatto.
- Progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando ciò sia prescritto.

8.8 ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI SOVRAPPOSIZIONE

- 8.8.1 La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve avvenire, di norma, mediante elaborati sovrapposti dello stato attuale e stato di progetto con colorazione convenzionale in giallo e rosso per, rispettivamente, gli interventi di demolizione e costruzione.

- 8.9 ULTERIORE DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL PROGETTO
- 8.9.1 Nei casi di onerosità del titolo abilitativo, a corredo del progetto, dovrà essere allegata la seguente ulteriore documentazione:
- calcolo delle superfici e dei volumi controfirmato dal progettista, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del Comune.
 - calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione, su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del Comune.
- 8.9.2 In caso di intervento di nuova edificazione o ampliamento, a corredo del progetto, dovrà essere allegata la seguente ulteriore documentazione:
- modello ISTAT, debitamente compilato.
- 8.10 ULTERIORI PRESCRIZIONI IN MERITO AL PROGETTO
- 8.10.1 Gli elaborati costituenti il progetto devono essere nel formato da cm. 21x29,7 a cm. 21x31 o ad esso ridotti mediante piegatura. Essi devono essere prodotti in duplice copia. Tutti gli elaborati devono essere sottoscritti dal richiedente avente titolo e riportare la firma ed il timbro professionale del progettista che deve necessariamente essere abilitato alla redazione del progetto per quel tipo di opera.
- 8.10.2 Nel caso di interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.146 del D. Lgs. N. 42/2004 dovrà essere prodotta una ulteriore duplice copia sia degli elaborati grafici che della documentazione fotografica.
- 8.11 PROGETTI INCOMPLETI
- 8.11.1 Qualora il Responsabile dell'Ufficio preposto a ricevere la domanda , accerti l'incompletezza degli elaborati tecnico - amministrativi prescritti dal presente Regolamento o da specifiche normative e disposizioni, dichiara, con apposito atto, l'irricevibilità della domanda, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 comma 2 della L.R. N. 1/2004.
- 8.11.2 Entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile può formulare motivata richiesta di integrazione esclusivamente per documenti che integrino o completino la documentazione già prodotta. Nel caso in cui l'interessato non

provveda alla integrazione del progetto entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta, si procederà all'archiviazione della pratica. Qualora la natura o complessità degli atti richiesti ad integrazione lo giustifichino, su motivata richiesta dell'interessato, potranno essere assegnati termini temporali maggiori.

ART. 9 PROCEDIMENTO EDILIZIO ABBREVIATO.

- 9.1.1 Per il rilascio di permesso di costruire, relativo ad interventi ricadenti nelle zone omogenee B, C, D, F, l'interessato può, su specifica richiesta, avvalersi del procedimento edilizio abbreviato di cui al presente articolo.
- 9.1.2 La domanda di procedimento edilizio abbreviato è redatta su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del Comune ed è sottoscritta dal soggetto legittimato e da uno o più progettisti iscritti all'Ordine o all'Albo professionale.
- 9.1.3 Contestualmente al deposito della domanda deve essere prodotta documentazione idonea a provare la legittimazione del titolare a chiedere il provvedimento abilitativo all'attività edilizia.
- 9.1.4 La domanda deve essere corredata dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dal presente Regolamento, in funzione di ciascun tipo di intervento. I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità al P.R.G., al presente Regolamento ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica.
- 9.1.5 La domanda di procedimento edilizio abbreviato è accompagnata da relazione asseverata, e cioè da dichiarazione con la quale il progettista abilitato attesta la conformità del progetto da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, ai piani di settore, alle disposizioni in materia di standard urbanistici, alle norme del Regolamento Edilizio Comunale nonché il rispetto delle norme igienico - sanitarie e di sicurezza, di quelle concernenti l'abbattimento delle barriere architettoniche, nonché la sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria e la fattibilità dei collegamenti ai servizi pubblici e tecnologici, sostituendosi in questo accertamento di conformità all'Amministrazione Comunale
- 9.1.6 La domanda deve essere corredata dei necessari pareri,

autorizzazioni o atti di assenso, nonché della quantificazione, certificata dal progettista, del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dalla specifica normativa, e la attestazione del versamento del contributo.

9.1.7 Il procedimento edilizio abbreviato è disciplinato dall'art. 18 della L.R. N. 1/2004.

ART.10 Obbligo di comunicazione per alcune opere non soggette a specifici adempimenti preliminari.

10.1.1 Non sono soggette a permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, la realizzazione delle opere richiamate all'art. 7 della L.R. N. 1/2004. In particolare sono eseguibili senza titolo abilitativo i seguenti interventi :

- a) le opere di manutenzione ordinaria , così come definite dall'art. 3 comma 1 lett. a) della L.R. N. 1/2004 e art. 54.2 del presente Regolamento;
- b) le opere finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche che non interessino immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo Primo del D. Lgs. N. 42/2004, nonché gli immobili di interesse storico architettonico e culturale individuati dagli strumenti urbanistici, alla condizione che le opere non interessino parti strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree esterne al centro abitato, con esclusione dell'attività di ricerca e utilizzo di acque.
- d) opere pertinenziali degli edifici , relativi ai manufatti per impianti tecnologici, con esclusione dei volumi tecnici di cui al successivo art. 42.15 e di arredo fisso o mobile , non qualificate quali interventi di nuova costruzione, e non rientranti nelle fattispecie stabilite agli artt. 57.4, 57.5, 57.6 del presente Regolamento.
- e) opere all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non interessino elementi aventi funzione strutturale, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico

sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti. Gli interventi non devono comportare aumento del numero delle unità immobiliari o incremento degli standard urbanistici.

- f) Il cambio d'uso in atto nell'unità immobiliare, quale risultante dall'ultimo titolo abilitativo assentito, entro il limite del trenta per cento della superficie utile dell'unità immobiliare, e comunque fino ad un massimo di trenta metri quadrati, con esclusione degli interventi relativi agli annessi agricoli, e, nel rispetto delle normative igienico sanitarie e di sicurezza.
- g) Gli interventi relativi alla installazione di impianti solari termici senza serbatoio di accumulo esterno, da realizzare al di fuori delle zone omogenee di tipo A, con esclusione degli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo Primo del D. Lgs. N. 42/2004, nonché degli immobili di interesse storico architettonico e culturale individuati dallo strumento urbanistico generale o sottoposti alla Disciplina di Tutela Speciale di cui al Capitolo XIX e XXI del presente Regolamento.

10.1.2 L'esecuzione degli interventi dalla lett. a) alla lett. g) del precedente comma, ai sensi della legislazione vigente in materia, potrà avvenire senza titolo abilitativo (D.I.A., Permesso di Costruire), nel rispetto delle prescrizioni del presente Regolamento, della normativa di P.R.G. e delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ivi comprese quelle che prevedono l'acquisizione di pareri, assensi, nulla-osta comunque denominati, e, in particolare, le disposizioni contenute nel D. Lgs. N. 42/2004.

10.1.3 Per le opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi sulle parti esterne (sostituzione elementi di copertura, rifacimento facciate, tinteggiature e simili) di edifici sottoposti alle disposizioni del D. Lgs. N. 42/2004 ricadenti in zona omogenea A e degli edifici comunque sottoposti alle norme di particolare tutela di cui al Capitolo XIX e XXI del presente Regolamento, è prescritto quanto segue:

- a) prima dell'inizio dei lavori deve essere inoltrata, a fini conoscitivi, apposita comunicazione;

- b) alla comunicazione deve essere allegata documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio proporzionata all'entità delle opere da eseguire;
- c) la comunicazione di cui alla lettera "a", quando non sia prevista la presenza di un tecnico responsabile delle opere che svolga funzioni analoghe a quelle del progettista e del direttore dei lavori, dovrà contenere esplicita dichiarazione in ordine alla conformità delle opere da eseguire alle norme di speciale tutela di cui al Capitolo XIX e XXI del presente Regolamento nonché alle prescrizioni tecniche in esso contenute;
- d) quando si preveda di adottare tecniche diverse da quelle prescritte nei riferimenti di cui sopra, è obbligatoria che le opere siano progettate e dirette da un tecnico abilitato; in tal caso la dichiarazione di cui alla lettera "c" è sostituita da specifica relazione del tecnico che illustri le tecniche alternative evidenziando come le medesime consentano di conseguire i fini prescritti dal presente Regolamento.

ART. 11 Varianti in corso d'opera o varianti minori.

11.1 DEFINIZIONE

11.1.1 Sono varianti minori, e possono essere presentate anche in corso d'opera o prima dell'ultimazione dei lavori :

- le varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non alterino la sagoma , non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, e non rientrino nelle categorie di intervento di cui al precedente art. 6.

11.2 ADEMPIMENTI.

11.2.1 Fermo restando le limitazioni imposte dalla legge, per le varianti in oggetto , non è necessario alcun adempimento preliminare, salvo, ove necessario, quanto previsto al comma 11.2.4, e le medesime sono eseguibili sotto la diretta responsabilità del Direttore dei Lavori, fermo restando l'obbligo di richiederne l'approvazione prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

11.2.2 Le varianti sono da ricondursi alla tipologia di cui alla lettera "g" del comma 5.1.2, per le quali si procede mediante denuncia

di inizio attività.

- 11.2.3 Ai fini dell'attività di vigilanza, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, le denunce di inizio attività per varianti in corso d'opera costituiscono integrazione del procedimento relativo al permesso di costruire..
- 11.2.4 La presentazione della denuncia di inizio attività per varianti in corso d'opera non comporta la sospensione dei lavori ed ha immediata efficacia a condizione che, ove necessari, siano già acquisiti i dovuti nulla osta, autorizzazioni o atti di assenso comunque denominati.
- 11.2.5 Per ogni variante che ecceda i limiti di cui al presente articolo, trova applicazione il successivo art. 12.

ART. 12 Varianti ordinarie.

- 12.1 DEFINIZIONE
 - 12.1.1 Costituiscono varianti ordinarie le modificazioni quantitative o qualitative dell'originario progetto che, siano tali da non alterare le linee ordinarie dell'intervento edilizio, riguardanti in particolare la superficie coperta, l'altezza dell'edificio, il numero dei piani, la volumetria, la distanza dalle proprietà confinanti
 - 12.1.2 Rientrano tra le varianti ordinarie, le modificazioni quantitative o qualitative dell'originario progetto, che siano tali da non costituire variante essenziale di cui al successivo art. 13 .
- 12.2 ADEMPIMENTI.
 - 12.2.1 È necessario avanzare apposita istanza di permesso di costruire nei casi in cui le varianti non rientrino nei limiti stabili dalla legge e dal precedente art. 11.
 - 12.2.2 Le opere non potranno essere eseguite prima dell'avvenuto rilascio del provvedimento richiesto.

ART. 13 Varianti essenziali.

- 13.1 DEFINIZIONE
 - 13.1.1 Si definiscono e costituiscono variazioni essenziali, in conformità alle disposizioni contenute nella L.R. N. 1/2004, una o più delle seguenti modifiche al progetto approvato:
 - a) il mutamento della destinazione d'uso nelle zone agricole di annessi rurali a fini residenziali, ovvero il mutamento della destinazione d'uso assentita, qualora risulti in

contrasto con la disciplina urbanistica ovvero implichi incremento degli standard di cui alla L.R. N. 27/2000 e L.R. N. 11/2005. Rientra, inoltre, nella variazione essenziale il mutamento della destinazione d'uso che comporti pregiudizio sotto il profilo igienico sanitario.

- b) Un aumento della cubatura di oltre il 15% per edifici sino a 1000 mc, di oltre il 10% per edifici da 1001 a 5000 mc., di oltre il 5% per edifici eccedenti i 5000 mc., ovvero un aumento della superficie utile coperta di oltre il 15% di edifici sino a 300 mq., di oltre il 10% per edifici da 301 a 1500 mq., di oltre il 5% di edifici eccedenti i 1500 mq..
- c) Un incremento superiore al 15% della superficie coperta , del rapporto di copertura e dell'altezza dell'immobile.
- d) La localizzazione dell'area di sedime della costruzione significativamente diversa in relazione all'area di pertinenza, tale da recare pregiudizio alle caratteristiche della zona sotto il profilo igienico-sanitario e degli allineamenti prescritti dal titolo abilitativo, da strumenti urbanistici o da atti di assenso, o comunque una riduzione non superiore al dieci per cento delle distanze minime dalle costruzioni e dai confini .
- e) Il mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito, di cui alla L.R. N. 1/2004, art. 3 comma 1, lettera b. (manutenzione straordinaria), lett. c. (restauro e risanamento conservativo), lett. d. (ristrutturazione edilizia), tale da configurare l'intervento stesso in una tipologia superiore rispetto a quella originaria.
- f) La violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
- g) L'aumento del numero dei piani e delle unità abitative dell'edificio.

13.1.2 Le variazioni di cui ai punti b) e c), pur con aumenti inferiori a quelli indicati, qualora comportino aumento del numero dei piani o delle unità abitative, costituiscono in ogni caso variazioni essenziali.

13.1.3 Non costituiscono variazioni essenziali quelle che incidono sulle entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità immobiliari.

- 13.2 ADEMPIMENTI.
- 13.2.1 Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante essenziale, secondo le normative relative.
- 13.2.2 Ove una o più varianti essenziali interessino esclusivamente interventi relativi a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante essenziale.
- 13.2.3 Nei casi di opere eseguite in difformità dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività, rientranti nelle fattispecie di cui al precedente comma 13.1, eseguite su sottoposti a tutela ai sensi del titolo primo e secondo del D. Lgs. N. 42/2004, nonché su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerate in totale difformità dal titolo abilitativo, ai sensi e per gli effetti degli artt. 31 e 44 del D.P.R. N. 380/2001. Le difformità non rientranti nelle fattispecie di cui al precedente comma 13.1, ma eseguite sui medesimi immobili sono considerate variazioni essenziali.
- 13.2.4 Non costituiscono difformità rispetto al titolo abilitativo il mancato completamento degli interventi o la realizzazione di minori superfici o volumetrie o altezze o parziali riduzioni dell'area di sedime, purché sulla base della valutazione del Dirigente o Responsabile del competente Ufficio Comunale, gli interventi non comportino difformità dalle prescrizioni del titolo abilitativo medesimo o del piano attuativo. Le suddette variazioni sono comunicate con la dichiarazione di cui all'art. 30 comma 1 lett. b) della L.R. N. 1/2004, nell'ambito del procedimento di rilascio del certificato di agibilità, allegando alla stessa elaborati idonei a rappresentare l'esatta consistenza delle opere.

ART.14 Autorizzazione e provvedimenti in materia ambientale.

- 14.1 PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO PER IL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE.
- 14.1.1 Per l'esecuzione degli interventi ricadenti in zone sottoposte a vincolo di cui al D. Lgs. 22 Gennaio 2004 N. 42, l'autorizzazione ambientale di cui all'art. 146 di detto Decreto

legislativo deve essere rilasciata con atto distinto e precedente al provvedimento abilitativo degli interventi medesimi.

14.1.2 L'autorizzazione ambientale è rilasciata dal Comune dopo specifica istruttoria e previo parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio; l'istruttoria deve contenere congrua motivazione giustificativa sulla compatibilità delle modificazioni introdotte dalle opere previste con gli specifici valori paesistici dei luoghi tutelati dal vincolo, nonché sulla conformità alle prescrizioni ambientali contenute nella normativa di P.R.G. e P.T.C.P. , e a quelle contenute nel presente Regolamento.

14.1.3 Sino alla approvazione dei piani paesaggistici di cui agli artt. 143 e 156 del D. Lgs. N. 42/2004 , il procedimento per il rilascio della autorizzazione ambientale è disciplinato, in via transitoria, dall'art. 159 dello stesso Decreto legislativo. Nel provvedimento deve essere precisato che l'autorizzazione ambientale, ancorché efficace, è comunque soggetta al potere di annullamento da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici, ai sensi dell'art. 159, comma 3°, del D. Lgs. N. 42/2004, da esercitarsi nel termine di 60 giorni, non interrotto da richieste istruttorie, decorrente dalla data di ricevimento dell'atto da parte della Soprintendenza medesima.

14.2 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE

14.2.1 Ai fini del rilascio dell'autorizzazione ambientale l'interessato deve allegare all'istanza, oltre alla documentazione prevista per il rilascio del provvedimento abilitativo all'attività edilizia, anche una relazione nella quale siano evidenziate le preesistenze tutelate e l'incidenza su queste dell'intervento prospettato e adeguata documentazione fotografica che permetta la valutazione dell'intervento in relazione al contesto in cui si inserisce.

ART. 15 Accertamento di conformità.

15.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. 21/2004.

15.1.1 Le opere edilizie eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità da esso o con variazioni essenziali, ovvero

in assenza di denuncia di inizio attività, nei casi di cui all'art. 20 comma 1 lett. a) della L.R. N. 1/2004 (interventi disciplinati da piano attuativo) , possono costituire oggetto di richiesta di accertamento di conformità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L.R. 21/2004, ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.

15.1.2 Per i fini di cui al comma precedente si applicano le procedure e le disposizioni di cui al richiamato art. 17 della L.R. 21/2004.

15.1.3 La medesima procedura è applicabile alle opere soggette a D.I.A., quando vengano eseguite in assenza della medesima e sempre che la denuncia non venga depositata prima della ultimazione dei lavori.

15.1.4 Alla Denuncia di Inizio Attività a sanatoria si applicano le procedure previste dall' art. 21 della L.R. N. 1/2004. Qualora il Responsabile della competente struttura comunale, accerti l'assenza di una o più delle condizioni stabilite al comma 7 dallo stesso art. 21 della L.R. N. 1/2004, notifica all'interessato la non sanabilità degli interventi effettuati e la conseguente applicazione delle relative sanzioni.

15.2 OPERE SANABILI AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. 21/2004.

15.2.1 Sono sanabili ai dell'art. 17 della L.R. 21/2004 le opere che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e non risultino in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.

15.2.2 Il titolo abilitativo in sanatoria per violazioni relative a mutamenti di destinazioni d'uso di cui all'art. 33 della L.R. N. 1/2004 e art. 10 della L.R. N. 21/2004, è rilasciato con la sola condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

15.2.3 Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria per opere eseguite su immobili o aree vincolati a norma di legge è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

15.2.4 Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate in assenza di autorizzazione paesistica o in difformità dalla stessa, nelle

aree o sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, il responsabile dell'abuso è tenuto, a norma di legge, al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione ovvero alla rimessa in pristino dei luoghi, se sia stata accertata, da parte dell'autorità preposta, l'effettiva sussistenza del danno ambientale.

ART. 16 Interventi ammissibili con procedura di urgenza.

- 16.1 In caso di assoluta necessità o di immediato pericolo alla incolumità delle persone e/o alla integrità dei beni, potranno essere iniziate in assenza di atto abilitativo:
- tutte le opere da eseguirsi a seguito di ordinanza per la tutela della pubblica incolumità;
 - tutte le opere che, anche in assenza di ordinanza sindacale, presentino, comunque, carattere di necessità ed urgenza.
- 16.2 Nei casi previsti al comma precedente, entro 48 ore deve essere data comunicazione all'Ufficio competente, mediante lettera raccomandata, dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle stesse ed attestando gli elementi di fatto che hanno determinato la necessità di procedere con le modalità previste dal presente articolo. Entro i successivi 15 giorni gli interessati sono tenuti a produrre tutta la documentazione prevista dal presente Regolamento in relazione alla natura e entità delle opere iniziate con procedura di urgenza e a perfezionare tutti gli ulteriori adempimenti necessari per il completamento delle stesse.
- 16.3 In casi di calamità naturali, salve le disposizioni impartite dagli organi istituzionalmente preposti, sono autorizzabili tutti gli interventi indifferibili ed urgenti ritenuti necessari anche in deroga alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, purché limitati ad un determinato periodo temporale che deve risultare dal provvedimento abilitativo. In detto provvedimento, dovranno altresì essere indicati, sia le norme oggetto di deroga, sia i motivi che rendono indispensabili la deroga medesima, nonché i tempi e le modalità per l'eventuale ripristino delle aree oggetto di intervento, qualora ciò si renda necessario.

ART. 17 Permessi in deroga.

- 17.1 Il rilascio dei permessi di costruire in deroga alle norme del P.R.G. e del presente Regolamento è consentito con le procedure previste dall'art. 3

della legge 21.12.55, n. 1357, nel caso di edifici pubblici e di interesse pubblico di cui all'elenco contenuto nella circolare del M.L.P. n. 3210 del 28/10/67.

- 17.2 Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alle norme del presente regolamento e alle norme di attuazione del piano regolatore, ove si tratti di opere riguardanti edifici, impianti, attrezzature pubblici o di interesse pubblico, opere pubbliche o di interesse generale, ovvero riguardanti opere di urbanizzazione.
- 17.3 Non sono comunque derogabili:
- le disposizioni derivanti da leggi o normative nazionali o regionali o Comunitarie;
 - le destinazioni di zona (azzonamento) previste dagli strumenti urbanistici generali.
- 17.4 Nei casi previsti dal precedente comma 17.2 , previa deliberazione del Consiglio Comunale, il Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente adotta specifico provvedimento di permesso in deroga.

ART. 18 **Interventi Edilizi in deroga.**

- 18.1 Possono essere rilasciati titoli abilitativi alla esecuzione di interventi edilizi in deroga alle norme del presente Regolamento, ed in deroga alla normativa urbanistico-edilizia vigente ove ciò sia espressamente consentito dalla legge ovvero lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ed in materia di realizzazione di volumi tecnici.
- 18.2 Nel rispetto delle norme di sicurezza e delle previsioni legislative in materia di deroga alle prescrizioni tecniche di attuazione delle disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche, gli interventi sugli edifici esistenti consistenti in opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere interne alle costruzioni e alle singole unità immobiliari, purché comportanti miglioramento della situazione igienica preesistente e dei requisiti di accessibilità, possono essere avviate mediante denuncia di inizio attività anche nel caso in cui i locali o gli edifici non risultassero rispondenti ai requisiti igienico-prestazionali definiti dal Capitolo XIV del presente Regolamento.
- 18.3 Nei casi di cui al precedente comma, a corredo della denuncia di inizio attività dovrà essere prodotta relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per determinare il miglioramento delle condizioni igieniche preesistenti. Non potrà in ogni caso essere consentita una riduzione degli

indici di aerazione e illuminazione naturali maggiore del 30% e una riduzione dei limiti di superficie dei locali di abitazione maggiore del 5% rispetto ai valori prescritti dal presente Regolamento.

ART. 19 **Deliberazioni su opere pubbliche.**

- 19.1 Le deliberazioni del Consiglio Comunale ovvero della Giunta Comunale con le quali vengano approvati progetti di opere pubbliche producono gli effetti di titolo alla esecuzione delle opere, e costituiscono, pertanto, permesso di costruire .
- 19.2 I progetti di opere pubbliche, sin dalla fase preliminare della localizzazione, dovranno essere preventivamente sottoposti all'esame degli organi competenti in materia di tutela archeologica, architettonica ed ambientale.
- 19.3 I progetti di opere pubbliche dovranno essere corredati da una relazione a firma di progettista abilitato che attesti la conformità delle opere da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nullaosta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.
- 19.4 Gli Accordi di Programma adottati con Decreto del Presidente della Giunta regionale producono gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, e successive modifiche ed integrazioni , sostituendo i relativi titoli abilitativi.

CAPITOLO III : COMMISSIONE COMUNALE PER LA QUALITA'ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Art.20 Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio.

- 20.1 La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.A.P.) , è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico, edilizio ed ambientale. Essa esprime il proprio parere, obbligatorio ma non vincolante su tutte le opere pubbliche e private nei casi stabiliti dalla normativa statale e regionale, e dal presente Regolamento. La C.Q.A.P. svolge funzioni consultive in materia ambientale ed esprime parere sulla qualità architettonica e compositiva degli interventi e sul loro inserimento nel contesto urbano, rurale, paesaggistico - ambientale.
- 20.2 Il presente Regolamento stabilisce quali progetti devono essere obbligatoriamente sottoposti al parere della Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio, e quali siano rimessi alla esclusiva valutazione dell'Ufficio Competente, fermo restando che, detto parere, anche quando favorevole o contrario, non costituisce presunzione del rilascio o rigetto del provvedimento amministrativo che è riservato al Dirigente competente, il quale può assumere determinazioni difformi dandone adeguata motivazione.

Art.21 Competenze.

- 21.1 La Commissione comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio si esprime in materia edilizia, sotto il profilo della valutazione estetica, morfologica, della qualità architettonica delle opere e del loro inserimento nel contesto urbano, naturale e paesaggistico. La C.Q.A.P. valuta il decoro e la sostenibilità dell'intervento, gli impatti visivi e l'armonico sviluppo delle varie parti del territorio in relazione agli usi esistenti e previsti.
- 21.2 La Commissione comunale per la Qualità architettonica e il Paesaggio, in materia urbanistica, valuta la sostenibilità dell'intervento e la compatibilità con il contesto urbanistico - ambientale, in relazione all'estetica urbana, alla riqualificazione urbanistica, ponendo quali elementi fondamentali la tipologia edilizia, la viabilità, l'arredo urbano, il verde, in relazione all'edificato esistente, alle emergenze ambientali e culturali presenti, alle peculiarità geo-morfologiche del sito e ad ogni altro elemento significativo del contesto urbanistico-ambientale.

Art. 22 **Composizione e nomina.**

- 22.1 La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è così composta :
- a) l'Assessore all'Urbanistica, o il Dirigente del Settore Urbanistica, con il ruolo di presidente e coordinatore;
 - b) il Responsabile dell'Ufficio Urbanistico edilizio;
 - c) sette esperti nominati dalla Giunta, nel modo che segue:
 - due esperti in materia di beni ambientali ed architettonici , scelti nell'apposito elenco costituito dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 12, comma 1 lettera c) della L.R. N. 1/2004.
 - un geologo, quale membro effettivo, e un geologo, quale membro supplente, scelti tra una terna proposta dal relativo ordine professionale, per le competenze previste dall'art. 4 comma 4 lett. c) della L.R. N. 1/2004 .
 - un ingegnere scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale.
 - un architetto scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale.
 - un agronomo - forestale scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale.
 - un geometra scelto tra una terna proposta dal relativo collegio professionale.
 - d) un esperto nominato dalla Soprintendenza dell'Umbria. Laddove si verifichi l'accordo previsto dall'art. 148 comma 4° del D. Lgs. N. 42/2004, con le competenze previste dall'art. 146, comma 7, dello stesso Decreto.
- 22.2 Partecipano, inoltre, ai lavori della Commissione :
- e) dirigenti o funzionari tecnici del Comune, qualora la loro presenza sia richiesta dal Presidente in relazione ad una più completa illustrazione delle pratiche da trattare.
 - f) i tecnici istruttori con il compito di illustrare il progetto e dare lettura della relazione istruttoria contenente la qualificazione tecnico- giuridica dell'intervento, l'attestazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche-edilizie, nonché dei pareri obbligatori.
- 22.3 Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte da un funzionario del Comune designato dal Responsabile del Servizio, che svolge anche le funzioni consultive di cui al precedente comma, senza diritto di voto.
- 22.4 I componenti della C.Q.A.P., durano in carica per tutta la durata del mandato del Sindaco, e comunque sino alla nomina dei nuovi membri,

fatta salva la facoltà di revoca motivata dall'inosservanza degli obblighi e doveri previsti dal presente R.E.C. , o di cessazione dalla carica per rinuncia da parte dello stesso membro.

- 22.5 I componenti esperti della C.Q.A.P. che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive decadono dalla carica. La decadenza è dichiarata dalla Giunta Comunale che, contestualmente, procede alla sostituzione per il solo periodo residuo del mandato e con gli stessi criteri e procedure della nomina iniziale. Analogamente si procede in caso di dimissioni volontarie dalla carica.
- 22.6 Su richiesta del Presidente, la C.Q.A.P. può essere integrata da rappresentanti dei Consigli di Zona, quando si tratti di progetti di particolare rilevanza ricadenti nel territorio del Quartiere o frazione interessata.
- 22.7 Qualora la Commissione risultasse incompleta per dimissioni dei membri elettivi, o per la stessa variazione della sua composizione, la Giunta Comunale provvederà a deliberare immediatamente la nomina dei membri mancanti per completare la Commissione in carica .
- 22.8 Per l'esame di aspetti di particolare rilevanza, e comunque in ogni caso in cui, a parere del Presidente della C.Q.A.P. o del Responsabile del Servizio preposto, si renda necessario acquisire l'apporto di esperti in materie specifiche, esterni alla Amministrazione Comunale, il Presidente o il Responsabile del Servizio Urbanistico Edilizio hanno la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto, che in base a proprio curriculum, garantiscano adeguata competenza ed esperienza a fornire la consulenza richiesta.

ART. 23 Dichiarazione di indirizzi di qualità architettonica e urbana.

- 23.1 La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, all'atto dell'insediamento, può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri di propria competenza.
- 23.2 Il Documento Guida, sottoscritto da tutti i componenti la Commissione, viene trasmesso alla Giunta Comunale per la presa d'atto e reso pubblico, nelle forme ritenute più idonee. Qualora le Commissioni successive a quella proponente il documento, non adottino una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella adottata dalla Commissione precedente.
- 23.3 Nell'esame dei progetti, la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime le proprie valutazioni sulla base della rispondenza agli indirizzi e criteri di riferimento approvati.

- 23.3 Al termine del mandato , la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio redige un rapporto sulla propria attività che è trasmesso alla Giunta Comunale, nonché alla nuova Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, che dovrà valutare, in ragione dei contenuti specifici se e come approvare eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni agli indirizzi e parametri già approvati.

ART. 24 **Funzionamento.**

- 24.1 La Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio si riunisce di norma nella sede municipale, in sedute ordinarie e straordinarie.
- 24.2 Le sedute ordinarie si tengono di norma settimanalmente ed il giorno e l'orario di convocazione di dette sedute è fissato dal Presidente all'inizio di ciascun mandato e comunicato dallo stesso e per scritto a tutti i membri della Commissione nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute.
- 24.3 La Commissione può essere convocata in seduta straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario , o sulla base della richiesta del Dirigente o Responsabile del Servizio. La convocazione delle sedute straordinarie deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e deve pervenire ai membri della Commissione, nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute, di norma, almeno tre giorni prima dalla data stabilita per la seduta, unitamente all'ordine del giorno contenente l'indicazione delle pratiche sottoposte al suo esame.
- 24.4 Per la regolare costituzione della Commissione devono intervenire, in prima convocazione, la metà più uno dei componenti in carica aventi diritto di voto, oltre il Presidente, che esercita il proprio ruolo senza diritto di voto; in seconda convocazione, un terzo dei componenti aventi diritto di voto, oltre il Presidente.
- 24.5 Le deliberazioni sono validamente espresse con il voto favorevole della maggioranza assoluta (della metà più uno) dei membri aventi diritto di voto.
- 24.6 Il Presidente, qualora lo ritenga necessario, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio , ha facoltà di ammettere alle sue adunanze il professionista autore del progetto, per avere chiarimenti sullo stesso. Il progettista deve comunque allontanarsi prima dell'inizio della lettura della relazione istruttoria e dell'inizio della discussione. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.
- 24.7 Qualora la Commissione tratti argomenti ai quali sia interessato direttamente o indirettamente uno dei suoi componenti, questi ha l'obbligo

di astenersi dall'esame della pratica e dal giudizio relativo. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

- 24.8 I processi verbali delle riunioni sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto sul parere dato.
- 24.9 I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo in presenza del parere igienico-sanitario, se necessario ai fini del procedimento.
- 24.10 I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario. Il segretario riporta nel verbale il parere della commissione per ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto il timbro con la data e la firma del presidente e di due commissari di volta in volta designati.
- 24.11 Il parere della Commissione Comunale è consultivo e non costituisce presunzione di rilascio o rigetto del provvedimento abilitativo che è riservato esclusivamente al Dirigente della competente struttura comunale, il quale può assumere determinazioni difformi dandone adeguata motivazione.
- 24.12 Qualora il Dirigente preposto al rilascio degli atti abilitativi intenda adottare determinazioni difformi dal parere espresso dalla Commissione Comunale, deve indicare nel provvedimento i motivi di fatto e di diritto che hanno determinato il mancato recepimento del parere dell'organo consultivo.

ART.25 Progetti che devono essere sottoposti al parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

- 25.1 Sono sottoposti al parere consultivo della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, gli interventi che interessino:
- a) zone sottoposte a vincolo di cui al D. Lgs. N. 42/2004, qualora incidenti sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela, così come individuati nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo.
 - b) siti di interesse naturalistico di cui all'art. 13 della L.R. N. 27/2000, così come recepiti e delimitati in ambiti dal P.T.C.P. e dal P.R.G..
 - c) siti di interesse naturalistico ambientale di cui all'art. 14 della L.R. N. 27/2000, così come delimitati in termini fondiari nel P.R.G..
 - d) aree di particolare interesse geologico e caratterizzate da singolarità geologiche di cui all'art. 16 della L.R. N. 27/2000, così come delimitate in termini fondiari nel P.R.G.

- e) aree contigue alle aree naturali protette di cui all'art. 17 della L.R. N. 27/2000.
 - f) centri storici e tutti i siti di interesse storico architettonico e tutti gli ambiti interessati dagli elementi del paesaggio antico e dall'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico, ancorché ricadenti in zone diverse dalla zona omogenea <A>.
 - e) aree agricole.
- 25.2 Sono sottoposti, inoltre, al parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, tutti progetti ricadenti in altre zone per le quali la legislazione vigente prescrive il rilascio della autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lgs. N. 42/2004 (già art. 151 del D. Lgs. N. 490/99) , sempre che i progetti medesimi incidano sui valori tutelati dalla legislazione istitutiva del vincolo.
- 25.3 In relazione alle zone e siti specificati al precedente punto 25.1 sono sottoposti al parere consultivo della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, i progetti relativi ai seguenti tipi di intervento :
- a) ristrutturazione edilizia RE , per interventi ricadenti in zona <A> e zona <E>.
 - b) ristrutturazione urbanistica RU.
 - c) nuova costruzione.
 - d) ampliamento.
- 25.4 Sono inoltre obbligatoriamente sottoposti al parere della C.Q.A.P. :
- e) qualsiasi progetto che comporti deroga rispetto alla prescrizioni del presente Regolamento o delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..
 - f) qualsiasi progetto per il quale il presente Regolamento prescrive obbligatoriamente il parere della Commissione Comunale.
 - g) l'annullamento o revoca dei permessi di costruire già rilasciati.
 - h) la sospensione dei permessi , per misure di salvaguardia, o la loro decadenza a seguito dell'adozione di contrastanti previsioni urbanistiche.
- 25.5 Sono inoltre obbligatoriamente sottoposti al parere della C.Q.A.P. :
- i) gli strumenti urbanistici generali, ai fini del parere di cui all'art. 89 del D.P.R. N. 380/2001.
 - l) i Piani Attuativi di cui agli artt. 20, 21, 22 della L.R. 22 febbraio 2005 N. 11, ai fini del parere di cui all'art. 89 del D.P.R. N. 380/2001 ed ai fini idrogeologici ed idraulici. La C.Q.A.P. si esprime anche sulla

qualità architettonica e sull'inserimento nel paesaggio degli interventi previsti nei piani.

ART.26 Progetti che non devono essere sottoposti al parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio .

- 26.1 Non sono sottoposti al parere della C.Q.A.P. gli interventi che ai sensi delle vigenti disposizioni risultino dall'istruttoria non conformi alla normativa nazionale, regionale o comunale che regola l'attività urbanistica ed edilizia, e quelli che, per legge o per le norme di cui al presente Regolamento, non necessitano del preventivo parere della Commissione, salvo che l'Assessore delegato o il Dirigente o Responsabile del Servizio competente, non ritenga opportuno acquisirlo comunque in relazione alle competenze consultive in materia di norme e di estetica edilizia che sono proprie della Commissione stessa.
- 26.2 Per l'emissione dell'atto di definizione della istanza edilizia, non è richiesto il parere della C.Q.A.P. nei seguenti casi e per le seguenti categorie di intervento :
- a) Interventi di manutenzione straordinaria che non alterino lo stato dei luoghi e che non comportino modifiche all'aspetto esteriore degli edifici.
 - b) Interventi di restauro e risanamento conservativo.
 - c) Interventi di ristrutturazione edilizia , ad esclusione di quelli ricadenti in zona <A> e zona <E>.
 - d) Opere pubbliche di competenza comunale, salvo gli interventi ricadenti in aree sottoposte a vincolo.
 - e) Varianti non essenziali.
 - f) Interventi che prevedano :
 - opere di urbanizzazione (ivi compresi i parcheggi privati quando conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico e del presente Regolamento).
 - opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche (quando conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico e del presente Regolamento).
 - g) Ogni altro intervento per il quale il parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio non sia espressamente prescritto dal presente Regolamento.
- 26.3 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i progetti di cui al comma precedente sono sottoposti a verifica di

conformità alle prescrizioni del presente Regolamento, delle N.T.A. del P.R.G. e della restante normativa nazionale e regionale in materia edilizia ed urbanistica, ad esclusiva valutazione dell'Ufficio Competente. E' fatto comunque obbligo l'ottenimento dei pareri di altri Uffici, Organi od Enti, ove richiesti dalle normative vigenti.

26.4 I suddetti interventi sono autorizzati o negati d'ufficio, previa istruttoria che ne attesti la conformità alle norme vigenti. La proposta, con le eventuali prescrizioni da inserire nell'atto abilitativo o la motivazione del diniego è controfirmata dal Dirigente o Responsabile del Servizio.

26.5 Per l'esame dei progetti, qualora lo si ritenga necessario, è possibile avvalersi della Conferenza di cui al successivo art. 29.

ART. 27 Progetti in aree vincolate.

27.1 Sono sottoposti al parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio tutti i progetti ricadenti in zona sottoposte a vincolo, qualora incidenti sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela, così come individuati nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo.

27.2 Sono inoltre sottoposti al parere della C.Q.A.P. i progetti ricadenti in altre zone per le quali la legislazione vigente prescrive il rilascio della autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lgs. N. 42/2004 (già art. 151 del D. Lgs. N. 490/99), sempre che i progetti medesimi incidano sui valori tutelati dalla legislazione istitutiva del vincolo.

27.3 Non sono sottoposti al parere della C.Q.A.P. , i progetti degli interventi, ricadenti in zona vincolata, che non comportino modifiche esterne nonché i progetti degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici; si considerano tali, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni all'edificio quali cortili, e simili, di immobili ricadenti in aree urbane periferiche, ad esclusione degli interventi nelle zone classificate <A>.

27.4 Non sono inoltre sottoposti al parere della C.Q.A.P. le piccole modifiche ai prospetti degli immobili di recente insediamento, ricadenti nelle aree urbane periferiche al centro storico di Orvieto, ovunque esse prospettino, che non comportino significativa alterazione delle medesime e siano pertanto irrilevanti ai fini della tutela del vincolo ricorrente nella zona. E' fatta eccezione per gli immobili soggetti a vincolo diretto (immobili notificati) per i quali qualsiasi modifica esterna è comunque soggetta al parere della C.Q.A.P. .

27.5 Non sono sottoposti al parere della Commissione le opere di manutenzione

straordinaria delle coperture, comportanti sostituzione del manto, il rifacimento delle tinteggiature, con metodologie conformi alle Norme di Tutela Speciale di cui al successivo CAP. XIX.

27.6 Gli interventi per i quali la legislazione vigente non prescrive il rilascio della autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lgs. N. 42/2004, non sono sottoposti al parere della C.Q.A.P.. In particolare, in conformità a quanto stabilito dall'art. 149 del D. Lgs. N. 42/2004, non è richiesta l'autorizzazione di cui all'art. 146 :

- a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi, purché previsti ed autorizzati in base alla relativa normativa in materia.

ART. 28 Ordine del giorno dei lavori.

28.1 L'ordine del giorno dei lavori della Commissione Comunale viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande e viene reso pubblico, nelle forme ritenute più opportune, almeno due giorni prima della convocazione della stessa.

28.2 Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti, su proposta dell'Assessore o per motivate ragioni dal Dirigente o Responsabile del Servizio.

28.3 Si ritengono sempre ragioni motivate i seguenti casi :

- procedure di sfratto;
- finanziamenti in corso;
- minaccia di crollo o dissesto di edificio esistente;
- interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
- altre situazioni che, seppure non riconducibili a quelle in precedenza indicate, siano suscettibili di produrre documentabili disagi di analoga entità;
- opere che rivestano interesse pubblico.

ART. 29 Conferenza dei Servizi.

29.1 Ai fini del rilascio del titolo abilitativo, e, in tutti i casi in cui l'acquisizione

di pareri e nullaosta può comportare aggravamento del procedimento, è indetta conferenza dei servizi, ai sensi e per gli effetti degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. 7.8.1990, n. 241.

- 29.2 Previa istruttoria tecnica degli Uffici Competenti viene indetta Conferenza dei Servizi alla quale sono invitati a partecipare gli Enti e i soggetti competenti ad esprimere pareri e nullaosta necessari ai fini del rilascio del titolo abilitativo. La conferenza può essere convocata anche per progetti di particolare complessità, sulla base di uno studio di fattibilità, prima della presentazione dell'istanza al rilascio del titolo abilitativo o prima della presentazione del progetto definitivo.
- 29.3 Per gli effetti di cui ai precedenti commi, e al fine di garantire univoca applicazione delle norme del presente Regolamento, delle previsioni dello strumento urbanistico generale e di ogni altra norma o disposizione che incida sull'attività edilizia e urbanistica, può essere indetta, senza vincoli di procedura, una Conferenza Interna cui sottoporre i progetti prima di formulare la proposta di accoglimento o diniego dell'istanza.
- 29.4 Possono partecipare alla Conferenza Interna il Dirigente e il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, il Responsabile dell'Ufficio P.R.G. e i Funzionari tecnici preposti alla istruttoria delle pratiche edilizie e all'occorrenza i Funzionari tecnici di altri Uffici, competenti alla emissione di pareri necessari per l'emissione dell'atto di definizione della istanza edilizia, o comunque, in relazione all'intervento, competenti ad esprimere parere sulla fattibilità dello stesso.
- 29.5 La conferenza interna è indetta senza vincoli di procedura, e i relativi pareri costituiscono condizione per il rilascio del titolo abilitativo.

CAPITOLO IV : STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI .

ART.30 Piani Attuativi (P.A.).

- 30.1 Le leggi statali e regionali disciplinano i piani attuativi quali strumenti urbanistici di attuazione delle previsioni del P.R.G.. I Piani Attuativi sono quegli strumenti che, in accordo con le previsioni dello strumento urbanistico generale (P.R.G.) e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.
- 30.2 I Piani Urbanistici Attuativi concernono ambiti spaziali limitati dal P.R.G. e costituiscono lo strumento attuativo degli interventi di nuovo impianto, nonché degli interventi di ristrutturazione urbanistica, quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del P.R.G. e dalle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia.
- 30.3 La redazione del piano attuativo, in base alle disposizioni statali e regionali è obbligatoria nelle zone di tipo <A>, <C> e <D> di cui al D.M. 2 Aprile 1968 e nelle zone dove sono previsti nuovi insediamenti commerciali o ampliamenti di quelli esistenti con superficie lorda complessiva di calpestio pari o superiore a 1500 mq. E' inoltre obbligatoria nelle zone di tipo <F>, nei casi previsti dalle N.T.A del P.R.G.. E' necessario, inoltre, procedere tramite piano attuativo nel caso di interventi in zona agricola, di cui all'art. 35 comma 9° della L.R. 22 febbraio 2005 N.11
- 30.4 La Legge Regionale 22 febbraio 2005, n. 11 disciplina le modalità di redazione ed approvazione dei piani attuativi.
- 30.5 Nelle zone di tipo <D>, che riguardino ambiti di completamento già in parte edificati e/o urbanizzati, non è necessario, in linea generale, procedere tramite piano attuativo e, l'intervento diretto è consentito purché sia garantita la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e degli standard urbanistici al servizio del nuovo insediamento, da definire con convenzione o atto d'obbligo. E' facoltà dell'Amministrazione richiedere l'approvazione di piano attuativo o di piano planovolumetrico in ambiti già parzialmente edificati, in relazione alle particolari caratteristiche dell'ambito e alla specifica dotazione di opere di urbanizzazione.
- 30.6 I P.A. possono essere di iniziativa pubblica, di iniziativa privata ad iniziativa mista, qualora promossi congiuntamente da soggetti privati e soggetti pubblici. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia nonché dalle

N.T.A. del P.R.G. e dal presente Regolamento.

- 30.7 I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del P.R.G., ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio, aventi i contenuti e l'efficacia di:
- a. Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 13 della L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.
 - b. Piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate) di cui all'art. 28 della L. 1150/42 come modificato dalla L.765/67 e successive modifiche ed integrazioni.
 - c. Piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni.
 - d. Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della L. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni.
 - e. Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni .
 - f. Piani di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. N. 398/93 convertito con L. N. 493/93 e successive modifiche ed integrazioni.
 - g. Programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della L.179/92 e successive modifiche ed integrazioni;
 - h. ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
- 30.8 I Piani Attuativi sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, previa istruttoria da parte del Responsabile della Sezione Urbanistica e previo esame della III Commissione Consiliare Permanente. "Urbanistica, Assetto del territorio, Ambiente, Lavori Pubblici, Trasporti, Viabilità e traffico". Il Consiglio comunale approva il progetto di piano attuativo ad iniziativa privata o ad iniziativa mista entro novanta giorni dalla presentazione della richiesta completa di tutta la documentazione prescritta dal presente Regolamento. Qualora vi sia necessità di preventivi pareri o nulla osta , il termine di novanta giorni decorre dalla data in cui tali atti sono acquisiti.
- 30.9 Limitatamente alle zone sottoposte ai vincoli di cui al D. Lgs. N. 42/2004 e a quelle richiamate all'art. 4 comma 2 della L.R. N. 1/2004, il piano attuativo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 comma 11 della L.R. N. 11/2005, è approvato previo parere vincolante della competente Provincia, da rendersi entro il termine perentorio di trenta giorni dalla richiesta.

- 30.10 Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione di cui al successivo art. 37 la delibera di approvazione del piano attuativo costituisce titolo abilitativo alla esecuzione delle opere stesse nei termini stabiliti dalla stessa Convenzione.

ART.31 Piani Attuativi di iniziativa privata o mista.

- 31.1 L'attuazione dello strumento urbanistico generale avviene mediante l'approvazione di piani particolareggiati o altri piani attuativi che consentono successivi interventi edilizi diretti. In mancanza di piani attuativi redatti ad iniziativa del comune, i privati possono presentare progetti di piani di lottizzazione da convenzionarsi ai sensi di legge. I piani particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti nelle aree specificatamente indicate dal P.R.G. nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto dalle N.T.A. del P.R.G. e dalle disposizioni nazionali o regionali.
- 31.2 E' facoltà del Comune, con apposita deliberazione di Giunta, invitare i proprietari degli immobili compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano Particolareggiato. Entro il termine stabilito dal Comune, i proprietari o gli aventi titolo dovranno predisporre il progetto del Piano nonché lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune, di cui al successivo art.36. Se entro i termini stabiliti i proprietari non provvedono a presentare il Piano, il Comune può procedere alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, all'interno dei perimetri di cui al primo comma.
- 31.3 Il Comune, in sede di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, può permettere lo scorporo dal perimetro dell'intervento di aree e/o edifici con le modalità e limitazioni prescritte dalle N.T.A. del P.R.G..
- 31.4 Il rilascio del titolo abilitativo nell'ambito dei singoli lotti è subordinato alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali ai lotti stessi e alla trascrizione della convenzione a cura del comune e a spese dei lottizzanti sui registri immobiliari.
- 31.5 Qualora, scaduto il termine di validità del permesso di costruire, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultassero inferiori allo 80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione. La Convenzione stabilisce le modalità di acquisizione delle aree e di completamento delle opere, sulla base delle disposizioni di legge.
- 31.6 I proprietari di almeno il cinquantuno per cento del valore catastale degli

immobili e delle aree comprese in un comparto definito nel P.R.G. possono presentare una proposta di piano attuativo di iniziativa privata nei casi e secondo le modalità previsti dalle leggi vigenti e di iniziativa mista purché riferita ad un comparto funzionale e purché la proposta contenga la sistemazione complessiva delle aree perimetrate dal P.R.G., in maniera tale da consentire la corretta e razionale attuazione anche della parte restante del comparto in termini planovolumetrici, di utilizzo delle aree e degli assetti viari, nonché di allaccio ai servizi tecnologici.

- 31.7 Qualora i proprietari rappresentino almeno il settantacinque per cento del valore catastale degli immobili e delle aree comprese in un comparto definito nel P.R.G. possono presentare una proposta di piano attuativo di iniziativa privata con le modalità previste dall'art. 27, comma 5 della L. 1 agosto 2002, N. 166.

ART. 32 Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

- 32.1 L'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica, equivale a dichiarazione di pubblica utilità.
- 32.2 La disciplina statale e regionale in materia, e le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale stabiliscono i casi nei quali l'esecuzione delle opere infrastrutturali e dei servizi è subordinata all'approvazione di Piani attuativi di iniziativa pubblica.

ART. 33 Piani di Recupero.

- 33.1 I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni, nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto dalla normativa regionale, dalle N.T.A. del P.R.G. o dal presente Regolamento.
- 33.2 Nelle Tavole del P.R.G.-S sono individuate le "Unità Minime di Intervento" da assoggettare a Piano di Recupero.
- 33.3 I Piani di Recupero possono essere presentati dai proprietari di singoli immobili o complessi immobiliari, compresi nelle UMI, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno il 75% (3/4) del valore degli immobili interessati.
- 33.4 Il progetto del Piano di Recupero, costituito dagli elaborati di cui all'art. 35, è istruito dai competenti Uffici Comunali e quindi sottoposto al parere della III Commissione Consiliare Permanente. Successivamente la proposta di Piano di Recupero viene sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale, secondo le procedure stabilite dagli artt. 24 e 25

della L.R. N. 11/2005.

- 33.5 Prima della procedere alla redazione di un Piano di Recupero, è facoltà degli interessati chiedere l'approvazione preventiva di un progetto preliminare che sintetizzi finalità, contenuti ed impostazione progettuale del Piano di Recupero.
- 33.6 Il progetto preliminare di Piano di Recupero viene istruito dall'Ufficio Urbanistica, anche tramite preliminare conferenza dei servizi, di cui all'art. 14-bis della L. N. 241/1990, e sottoposto al parere della Giunta Comunale. Le relative determinazioni vengono notificate agli interessati specificando, qualora occorra, le prescrizioni e gli indirizzi a cui dovrà conformarsi la progettazione definitiva.

ART. 34 Elaborati dei piani urbanistici attuativi (P.A.).

- 34.1 I P.A., sono costituiti dai seguenti elaborati:
- a) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:1000;
 - b) Stralcio dello strumento urbanistico vigente e della relativa normativa;
 - c) Rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, nonché documentazione fotografica relativa;
 - d) Progetto planovolumetrico, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, di eventuali porticati di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali del piano terreno e dei piani superiori, corredato dal computo delle aree pubbliche e di uso pubblico, delle superfici coperte, delle superfici utili lorde, suddivise per usi e dai confronti dei dati suddetti con le prescrizioni del P.R.G. e dal presente Regolamento;
 - e) Planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 del sistema di viabilità veicolare, pedonale ed eventualmente di quella ciclabile, delle piazze, parcheggi e degli altri spazi pubblici destinati alla mobilità ed alla sosta, nonché alle altre aree pubbliche e di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici da cedere al Comune; le rappresentazioni grafiche dovranno, inoltre, indicare dettagliatamente gli elementi di arredo edilizio ed urbano, comprese le sedi necessarie per la raccolta dei rifiuti.
 - f) La definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planovolumetriche;
 - g) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area

interessata dal P.A., con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera “e”;

- h) Planimetrie con microreticolo di drenaggio idrico superficiale, sue modifiche in relazione all'intervento e di valutazione della compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti - Progetti di minimizzazione delle superfici impermeabilizzate e sviluppo di opere che favoriscano l'evaporazione dell'acqua e l'assorbimento delle acque nel sottosuolo – Planimetrie con individuazione del sistema del verde pubblico e privato con la tipologia e quantità delle alberature da scegliere tra quelle autoctone;
- i) Relazione agroforestale, che indirizzi nelle aree destinate a verde, la scelta e la collocazione delle specie da utilizzare in base alle caratteristiche specifiche degli ambiti interessati;
- l) Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica relativa alle aree interessate, redatta secondo le direttive nazionali e regionali;
- m) Relazione tecnica illustrativa degli interventi, delle motivazioni e dei criteri seguiti dal piano, con riferimento alle previsioni di P.R.G. ;
- n) Norme tecniche di attuazione;
- o) Tabella dimostrativa del rispetto degli standard urbanistici;
- p) Documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assonometriche o studi planovolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;
- q) Dichiarazione del tecnico abilitato attestante la conformità delle previsioni del piano al P.R.G., al presente Regolamento Edilizio ed alla pianificazione comunale di settore vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie, relative a approvvigionamento idrico, smaltimento reflui, eventuale presenza di elettrodotti, antenne di telefonia cellulare e/o radiotelevisive, di quelle previste per l'abbattimento delle barriere architettoniche e per il contenimento dei consumi energetici, ove applicabili, da compilare su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del Comune;
- r) Computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;
- s) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento;
- t) Schema della Convenzione, per disciplinare i rapporti connessi all'attuazione del piano attuativo, come previsto dall'art. 8 della Legge

6 Agosto 1967, N. 765 e successive modifiche ed integrazioni, anche in riferimento alle previsioni di massima dei costi delle opere occorrenti per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano e di quelle per l'acquisizione delle aree, con i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Lo schema di convenzione è obbligatorio nel caso in cui debbano essere regolati i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione o per la costituzione di eventuali vincoli, servitù, impegni relativi alle aree od ai servizi previsti dal piano attuativo.

34.2 Il Piano Attuativo di interventi ricadenti in zone vincolate ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004, e negli ambiti sottoposti comunque a tutela in base alle vigenti disposizioni ,dovrà avere i contenuti previsti all'art. 23 comma 3° della L.R. N. 11/2005, in particolare:

- u) analisi ed indagini conoscitive atte a definire i caratteri e le qualità degli elementi che costituiscono l'ambiente tutelato;
- v) la definizione degli interventi consentiti, nonché delle caratteristiche tecniche e delle modalità di esecuzione, nel rispetto dei relativi provvedimenti di tutela.

ART. 35 **Elaborati dei Piani di Recupero.**

35.1 Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Relazione generale contenente :
 - ◆ le finalità del Piano e delle modalità di attuazione;
 - ◆ descrizione delle caratteristiche fisiche, ambientali, storiche e socio-economiche delle singole zone di intervento;
 - ◆ la descrizione del patrimonio edilizio esistente e gli interventi di recupero previsti;
 - ◆ le linee essenziali delle norme tecniche di attuazione;
 - ◆ indicazione delle categorie di intervento previste e definizione degli interventi edilizi proposti per ogni immobile;
 - ◆ individuazione dei soggetti operatori.
- b) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
- c) Rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi ai fini della valutazione della proposta di Piano, nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura e dell'intervento;
- d) Documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio;

- e) Planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le carenze igienico-sanitarie, strutturali e tecnologiche;
- f) Schede di isolato riportanti la superficie territoriale, la consistenza demografica ed edilizia, i dati planovolumetrici; schede di rilevamento degli elementi costruttivi e di finitura dei singoli fabbricati e del relativo livello di degrado;
- g) Progetto planovolumetrico nel rapporto 1:500 o 1:200 costituito da planimetrie, sezioni e profili, con l'indicazione degli edifici e delle categorie di intervento previste. Il progetto comprenderà planimetrie in scala adeguata con l'indicazione delle unità minime di intervento, delle nuove unità abitative e funzionali, delle destinazioni d'uso, degli spazi pubblici e di uso pubblico. Lo stesso progetto dovrà inoltre essere corredato dal computo delle superfici coperte e delle superfici utili lorde, suddivise per destinazioni d'uso, e dal confronto di detti dati con le prescrizioni di P.R.G.;

35.2 Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti ulteriori elaborati:

- h) Planimetria d'inquadramento estratta dal P.R.G. vigente con individuazione della zona di recupero;
- i) Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano, con analisi storico-critico-stilistica degli edifici e dei tessuti;
- l) Planimetria quotata nel rapporto 1:1000 o 1:500 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici, nonché delle altre aree di uso pubblico;
- m) Planimetria catastale aggiornata dell'area interessata dal Piano, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoporre a particolari vincoli;
- n) Programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il Piano;
- o) Norme tecniche di attuazione;
- p) Schema di convenzione con i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora occorrenti;
- q) Relazione di previsione delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano;
- r) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento.

35.3 Nel caso in cui il Piano interessi immobili soggetti a vincolo diretto, al

progetto dovrà essere allegata copia della richiesta avanzata agli Enti preposti alla tutela dei vincoli. Qualora il Piano interessi immobili ricadenti in zona vincolata ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004, esso dovrà essere redatto nelle forme di cui all'art. 23, comma 3°, della L.R. 11/2005.

ART. 36 **Elaborati dei Piani Attuativi in zona agricola.**

- 36.1 I Piani Attuativi relativi agli interventi previsti in zona agricola in applicazione dell'art. 35 comma 9° della L.R. N.11/2005, dovranno contenere gli elaborati tecnici di cui ai punti a), b), c), d), f), g), l), m), n), o), p), q), s) del precedente art. 34.1.
- 36.2 In relazione al punto d) del precedente art. 34.1, il progetto planovolumetrico, costituito da planimetrie, sezioni e profili, dovrà essere esteso all'area di pertinenza dell'accessorio agricolo interessato, così come definita al successivo art. 41.10.4, con individuazione del sistema di viabilità veicolare e pedonale, allineamenti, perimetro di massimo ingombro dei fabbricati, aree a standard, calcolate in base alle norme vigenti e in relazione alla destinazione finale prevista.
- 36.3 Per interventi ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico, la documentazione a corredo del piano attuativo dovrà contenere gli elaborati di cui al precedente art. 34.2.
- 36.4 Per la disciplina dei rapporti connessi all'attuazione del piano attuativo in riferimento alle opere costituenti standard urbanistico, calcolate in base alle norme vigenti e in relazione alla destinazione finale prevista, con apposito atto deliberativo sono stabiliti i parametri, in termini economici, riferiti ai costi delle opere occorrenti, alternativi alla acquisizione delle aree.

ART. 37 **Convenzioni.**

- 37.1 La Convenzione deve prevedere i seguenti elementi, intesi come contenuto minimo e necessario, salva la facoltà della Amministrazione di aggiungere ulteriori elementi, oneri o impegni, in relazione alla specifica natura del comparto interessato e alle caratteristiche dell'intervento :
- a) i termini entro i quali il piano deve essere attuato;
 - b) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle quantità minime fissate dalla normativa statale e regionale in materia;
 - c) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di

adeguamento degli stessi e la quota parte di quelle di urbanizzazione secondaria;

- d) le modalità di controllo delle opere da eseguire, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- e) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
- f) le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- g) l'individuazione delle opere di urbanizzazione funzionali ai singoli lotti e le fasi temporali di esecuzione degli stessi; la Convenzione dovrà stabilire che lotti successivi al primo potranno essere realizzati solo se completate le opere di urbanizzazione relative e funzionali allo stesso;
- h) la previsione di congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione;
- i) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione;
- l) eventuali diverse o alternative modalità, nei casi contemplati dalle leggi vigenti e dal P.R.G., di riferimento dello standard, definendone e disciplinandone la tipologia e la localizzazione sulla base delle esigenze e caratteristiche dei singoli ambiti territoriali, o il valore, economico alternativo alla sistemazione e cessione gratuita.

37.2 La convenzione può prevedere la cessione gratuita al Comune anche di aree da destinare ad attrezzature pubbliche.

ART. 38 Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) , Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) e Programmi Urbani Complessi (P.U.C.).

38.1 PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO

38.1.1 I Programmi di Recupero Urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 Ottobre 1993 n. 398, convertito con L. 4 Dicembre 1993 N. 493 e successive modifiche ed integrazioni, sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti, dei servizi a rete e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché

all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici.

38.1.2 I programmi di recupero urbano da realizzare sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, sono proposti al Comune da soggetti pubblici e privati, anche associati tra loro.

38.1.3 Ai fini dell'approvazione dei programmi di recupero urbano può essere promossa la conclusione di un accordo di programma di cui al successivo art. 39.

38.2 PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO

38.2.1 I Programmi Integrati di Intervento di cui all'art. 16 della L. 17 Febbraio 1992 n. 179 e successive modifiche ed integrazioni, sono programmi finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale.

38.2.2 Come strumento attuativo dello strumento urbanistico generale, il programma integrato è finalizzato alla riqualificazione e razionalizzazione del tessuto urbanistico ed edilizio esistente ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento e dalla dimensione dell'intervento tale da incidere sulla riorganizzazione urbana.

38.2.3 I programmi integrati di intervento da realizzare sulla base di una proposta unitaria, con il concorso di risorse pubbliche e private, sono proposti al Comune da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o anche associati tra loro.

38.3 PROGRAMMI URBANI COMPLESSI.

38.3.1 I Programmi Urbani Complessi sono progetti edilizi di carattere unitario, in applicazione della L.R. N. 13/97 e promossi dalla Regione Umbria in applicazione della L.N. 179/92 e L. N. 493/93, tramite i quali può essere attuato il P.R.G..

38.3.2 I Programmi Urbani Complessi sono strumenti operativi di programmazione economica e territoriale, attuati mediante progetti unitari di interesse pubblico di dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana.

38.3.3 Il Programma Urbano Complesso da realizzare sulla base di

una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, ha valore di programma integrato o di programma di recupero urbano.

38.3.4 Il Programma è predisposto dal Comune, ovvero proposto al Comune da soggetti pubblici o privati, anche associati tra loro.

38.4 **DISPOSIZIONI GENERALI.**

38.4.1 Il Comune, al fine di favorire la partecipazione dei soggetti privati ai programmi di riqualificazione urbana, promuove e adotta le forme di pubblicità e di invito ritenute più idonee al conseguimento delle finalità di cui ai precedenti commi

38.4.2 Qualora soggetti privati siano interessati alla attuazione di un programma di cui ai precedenti commi, gli stessi possono presentare apposita istanza, sottoscritta da tutti i proprietari e corredata da una ipotesi di fattibilità urbanistica estesa all'intero comparto.

38.4.3 Il progetto preliminare viene istruito, per gli aspetti urbanistici, dal Servizio Gestione P.R.G. che valuta l'ammissibilità del progetto in base ai principi di unitarietà e completezza dell'intervento ed alla sua collocazione nel territorio, acquisendo inoltre il parere del Servizio Urbanistica e Edilizia Privata per quanto attiene la valutazione degli aspetti edilizi.

38.4.4 Qualora il Responsabile del Servizio Gestione P.R.G. non ritenga ammissibile il programma proposto ne dà formale comunicazione agli interessati, motivando la propria valutazione.

ART. 39 **Disciplina degli Accordi di Programma in Variante agli Strumenti Urbanistici Generali.**

39.1 Il Consiglio Comunale individua gli interventi pubblici o privati finalizzati al perseguimento di rilevanti interessi pubblici da attuare mediante l'accordo di programma, in variante agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 18.8.2000 N. 267 (già art. 27 della legge 8.6.1990 n. 142) e successive modifiche ed integrazioni, previa la Conferenza prevista dal 3° comma del medesimo articolo 34.

39.2 Lo schema di Accordo di Programma, la Deliberazione del Consiglio Comunale, il quadro economico finanziario degli interventi, nonché il progetto dell'opera corredato della documentazione tecnica e grafica prevista dalle vigenti disposizioni di legge e dal presente regolamento,

sono pubblicati con le modalità e i tempi previsti dalle relative disposizioni regionali.

- 39.3 Gli atti di cui al comma 39.2 vengono trasmessi ai soggetti interessati all'accordo di programma, contestualmente all'inizio delle procedure di pubblicazione.
- 39.4 Entro e non oltre i 10 giorni successivi alla scadenza del termine, il Sindaco o suo delegato convoca la Conferenza di cui al comma 1, per le determinazioni da assumere anche sulle eventuali osservazioni e repliche pervenute e per la conclusione dell'accordo.
- 39.5 L'Accordo, qualora approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale, previa adozione della Deliberazione Consiliare di ratifica dell'adesione del Sindaco all'accordo medesimo, produce gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 del D.P.R. N. 616/1977 e successive modifiche, determinando le eventuali variazioni allo Strumento Urbanistico Generale Comunale, limitatamente alle parti di territorio interessate dall'accordo medesimo, e sostituendo i relativi titoli abilitativi .

CAPITOLO V : NORME E PARAMETRI DI CARATTERE EDILIZIO ED URBANISTICO.

ART.40 Definizioni edilizie ed urbanistiche.

- 40.1 Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di cui ai successivi articoli.

ART. 41 Parametri Urbanistici.

41.1 ST = SUPERFICIE TERRITORIALE

41.1.1 Per superficie territoriale si intende l'area di una porzione di territorio delimitata come zona omogenea dallo strumento urbanistico generale, e come tale, ambito interessato unitariamente da interventi edilizi e/o urbanizzativi privati e/o pubblici. Essa comprende la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi (SF) e la superficie per le opere di urbanizzazione primaria (OUP) e secondaria (OUS) previste dallo strumento urbanistico.

41.1.2 La superficie territoriale va misurata al lordo delle superfici stradali esistenti o di progetto, interne alla perimetrazione dell'area e alla netto delle aree e degli spazi già di uso pubblico, posti esternamente.

41.2 SF = SUPERFICIE FONDIARIA

41.2.1 Per superficie fondiaria si intende la superficie dell'area compresa in zone a destinazione omogenea, utilizzabile a fini edificatori, misurata al netto delle strade e degli spazi pubblici e/o in generale al pubblico uso.

Si ottiene sottraendo dalla ST (superficie territoriale) la superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Su detta superficie fondiaria si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria (IF).

Nel caso di intervento edilizio diretto la SF corrisponde alla superficie edificabile del lotto.

41.3 RC = RAPPORTO DI COPERTURA.

41.3.1 Per rapporto di copertura si intende il rapporto S.C./S.F. fra la superficie coperta (S.C.) e la superficie fondiaria (S.F.), espresso in percentuale.

- 41.4 **OUP = OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**
- 41.4.1 Sono opere di urbanizzazione primaria:
- strade e percorsi veicolari, ciclopedonali e pedonali al servizio degli insediamenti;
 - aree di sosta e di parcheggio;
 - piazze e spazi scoperti di uso pubblico;
 - spazi a verde attrezzato e non;
 - reti e impianti idrici e di drenaggio, reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono e pubblica fognatura;
 - spazi destinati a servizi tecnologici;
 - opere di regimazione delle acque meteoriche e bacini di accumulo;
 - barriere fonoassorbenti.
- 41.5 **OUS = OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**
- 41.5.1. Per superficie per opere di urbanizzazione secondaria si intendono le aree destinate a:
- servizi di assistenza socio-sanitaria;
 - servizi per l'istruzione;
 - servizi sociali, religiosi, culturali e ricreativi;
 - servizi sportivi e spazi verdi con impianti e non.
- 41.5.2. Le superfici per opere di urbanizzazione secondaria sono di norma indicate per le aree di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica.
- 41.6 **UT = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE**
- 41.6.1. Per indice di utilizzazione territoriale si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (SUC) di uno o più fabbricati e la superficie territoriale (ST) su cui insiste o insistono i fabbricati.
- 41.7 **UF = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA.**
- 41.7.1. Per indice di utilizzazione fondiaria si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (SUC) e la superficie edificabile del lotto (SF).
- 41.8 **IT = INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE.**
- 41.8.1. Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il rapporto massimo consentito tra il volume del fabbricato o dei fabbricati (V) e la superficie territoriale (ST) su cui insiste o insistono i fabbricati.

41.9 **IF = INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA.**

41.9.1. Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il rapporto massimo consentito tra il volume (V) del fabbricato o dei fabbricati e la superficie fondiaria (SF) su cui insiste o insistono i fabbricati.

41.10 **AP = AREA DI PERTINENZA O AREA PERTINENTE.**

41.10.1 Per area di pertinenza di un fabbricato si intende, in via generale, la superficie di terreno necessaria, in base ai parametri edilizi e urbanistici che regolano l'edificazione della zona funzionale in cui esso ricade, per la realizzazione del volume edilizio o della SLP. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche o private destinate dal P.R.G. ad attrezzature pubbliche.

41.10.2 L'area pertinente a costruzioni esistenti, eseguite od autorizzate, non può essere computata per il rilascio di altri permessi di costruire, quando ciò violi gli indici o le prescrizioni di P.R.G..

41.10.3 Nel caso di intervento edilizio diretto in zona classificata agricola, per area di pertinenza si intende l'area così come definita al precedente punto 41.10.1, necessaria per la realizzazione del volume o della S.U.L.; il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato a vincolo di asservimento dell'area interessata, mediante atto da trasciversi, a favore del Comune, nei Registri immobiliari, a cura e spese del proprietario dell'area o degli eventuali aventi titolo.

41.10.4 Nel caso di intervento edilizio indiretto in zona classificata agricola, in applicazione dell'art. 35 della L.R. N. 11/2005, per area di pertinenza, si intende quella interessata dal complesso di edifici che, per contiguità e funzionalità, integrano l'attività residenziale o attività compatibili con la stessa. Qualora non sussista la contiguità tra l'area su cui insiste il fabbricato residenziale principale e l'area su cui insiste l'annesso da recuperare e gli stessi, al momento della domanda, risultino di proprietà diversa o separati da superfici fondiarie di altra proprietà, occorre dimostrare il rapporto pertinenziale con adeguata documentazione attestante la consistenza del fondo originario.

41.11 **COMPARTO**

41.11.1 Per comparto s'intende l'insieme di uno o più edifici e/o aree

inedificate individuati e perimetrati nelle zone degli strumenti urbanistici destinate ad interventi di nuova edificazione, di conservazione, di risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi.

41.12 **UE = UNITÀ EDILIZIA.**

41.12.1 Per consentire la classificazione degli immobili e la conseguente disciplina degli interventi, si intende per unità edilizia un insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi, funzionali o decorativi, reciprocamente connessi in modo da formare con continuità da cielo a terra una entità strutturalmente autonoma ed esteticamente omogenea, sia essa isolata o parzialmente collegata ad unità adiacenti, composta da un'unica proprietà o da più unità immobiliari o parti di esse.

41.12.2 Ai fini della corretta individuazione delle unità edilizie deve essere in particolare considerata la continuità e la connessione delle strutture portanti, e l'unitarietà architettonica dei prospetti principali e delle coperture.

41.13 **UMI = UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO.**

41.13.1 Le <Unità Minime Di Intervento> costituiscono gli ambiti spaziali, da assoggettare a PA, entro cui gli interventi edilizi debbono attuarsi unitariamente o quantomeno debbono essere coordinati in vista di un risultato architettonico ed ambientale prefigurato.

41.13.2 Le UMI comprendono unità edilizie di cui al precedente comma 41.12 e le relative pertinenze aggregate in maniera tale da formare complessi prevalentemente omogenei.

41.13.3 Gli interventi globali di restauro o ristrutturazione devono essere progettati e realizzati in modo unitario, per le UMI individuate dal P.R.G.S. nell'ambito della zona <A>. E' possibile la realizzazione di interventi unitari per comparti o subcomparti comprendenti più unità edilizie.

ART. 42 **Parametri Edilizi.**

Ai fini della applicazione del presente regolamento si definiscono i seguenti elementi edilizi:

42.1 **ORGANISMO EDILIZIO.**

42.1.1 Organismo edilizio è l'insieme degli spazi progettati unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e

autonomia funzionale. Esso può coincidere con una unità immobiliare o con più unità immobiliari aggregate; solitamente coincide con l'edificio.

42.1.2 Si definisce, pertanto, edificio, qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o altri spazi liberi, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondazioni al tetto, e che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e di una o più scale autonome.

42.2 **PIANO DI UN EDIFICIO**

42.2.1 Si definisce piano di un edificio lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). L'altezza netta del piano è misurata tra pavimento e soffitto o tra pavimento e intradosso delle strutture orizzontali emergenti dal soffitto quando il loro interasse risulti inferiore a ml 0,60. Nel caso di soffitti inclinati o curvi si considera l'altezza media.

42.2.2 **Posizione del piano rispetto al terreno.**

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno (naturale, come documentato dallo stato di fatto), misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie.

42.3 **PIANO FUORI TERRA.**

42.3.1 Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.

Sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a ml. 0.30 rispetto alla quota del terreno circostante.

42.4 **PIANO INTERRATO**

42.4.1 Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o

inferiore a quella del terreno circostante.

Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a ml. 0.90.

42.5 **PIANO SEMINTERRATO**

42.5.1 Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a ml. 0.90 rispetto al terreno circostante.

42.6 **PIANO AMMEZZATO .**

42.6.1 Si definisce "piano ammezzato" un piano interposto tra il primo piano fuori terra e i successivi, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani.

42.7 **SAGOMA DEL FABBRICATO**

42.7.1 Si definisce come sagoma del fabbricato il solido delimitato da:

- le facce esterne delle murature perimetrali della costruzione;
- gli elementi della costruzione che, anche se privi di murature perimetrali, costituiscono comunque Volume o S. L.P.;
- la copertura piana o inclinata.

42.7.2 Non concorrono alla determinazione della sagoma :

- i balconi, le tettoie a sbalzo ed in genere tutti quegli elementi che non costituiscono S. L. P. o Volume;
- la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima,
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati.

42.8 **SLP = SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO O SUL = SUPERFICIE UTILE LORDA.**

42.8.1 E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali (murature, locali di servizio, scale interne e esterne) con esclusione di:

- a) porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico;
- b) balconi a sbalzo e terrazze scoperte;
- c) pensiline;
- d) locali per volumi tecnici;
- e) parcheggi coperti entro terra;

- f) soppalchi;
- g) cavedi o spazi assimilabili.
- h) gli extra spessori murari finalizzati al risparmio energetico.

42.9 **SC = SUPERFICIE COPERTA.**

- 42.9.1 Per superficie coperta di un fabbricato si intende la proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni della struttura e dei tamponamenti perimetrali, compresi i volumi aggettanti, i porticati, le tettoie e le verande, con esclusione delle sole opere aperte a sbalzo, quali: balconi, terrazze, scale aperte, pensiline, gronde, fasce di coronamento, speroni ed oggetti ornamentali.
- 42.9.2 Non costituiscono superficie coperta, le pensiline dei distributori di carburante a protezione dell'impianto di distribuzione.
- 42.9.3 Non costituiscono superficie coperta, le pensiline e i gazebi mobili, a protezione di aree espositive per attività produttive.

42.10 **HMX = ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO**

- 42.10.1 HMX è la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio e misura la distanza in metri lineari tra il riferimento di sommità e quello di base dell'edificio, secondo le seguenti quote:
- a) in alto : la linea di l'intersezione tra il filo esterno della facciata e l'intradosso del solaio di copertura, piano od inclinato (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta della piccola orditura nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili);
 - b) in basso : la minima quota del piano di campagna in aderenza al perimetro dell'edificio, a terreno sistemato, o la quota del piano del marciapiede perimetrale, qualora non superi i cm. 15 di altezza.
- In caso di copertura piana il limite superiore dell'altezza è definito dall'estradosso del solaio.
- 42.10.2 La modifica della quota del piano di campagna naturale di norma non può eccedere in rilevato ml. 2.00 e in sbancamento ml. 3.00.
- 42.10.3 L'altezza massima viene misurata con esclusione della quota della rampa di accesso al piano interrato, quando questa non superi la larghezza di ml. 4.50, misurata parallelamente al prospetto del fabbricato.

42.10.4 Ai fini della valutazione dell'altezza massima non sono conteggiati:

- i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml. 1.50;
- i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici in genere, nel rispetto del successivo comma. 42.10.6;
- gli extra spessori dei solai finalizzati al risparmio energetico.

42.10.5 Nel caso in cui il parapetto superi l'altezza di ml. 1.50, questa verrà computata interamente ai fini della valutazione della altezza massima e del volume ammissibile.

42.10.6 Possono superare l'altezza massima consentita i volumi tecnici di cui al successivo punto 42.15. Tali volumi, per i fabbricati con copertura orizzontale dovranno essere contenuti entro un'inclinata del 35%, generata all'estradosso dal filo esterno delle pareti degli edifici. L'inserimento di volumi tecnici dovrà rispettare la composizione architettonica unitaria prevista nel progetto.

42.11 **HMP = ALTEZZA MEDIA PONDERALE.**

42.11.1 L'altezza media ponderale è rappresentata dal prodotto risultante dalla media ponderale delle lunghezze e delle altezze delle singole facciate ($\sum h_i \times l_i$) e il perimetro ($\sum l_i$), in applicazione della seguente formula :

$$HMP = \frac{\sum h_i \times l_i}{\sum l_i}$$

42.12 **V = VOLUME AMMESSO DALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE
O VOLUME DI PROGETTO**

42.12.1 Il computo del volume ammesso dal P.R.G. si opera sulla base della superficie fondiaria o territoriale di cui agli artt. 41.1 e 41.2 e delle relative densità edilizie previste dal medesimo strumento urbanistico di previsione generale.

42.12.2 Il volume degli edifici ai fini del rispetto della densità dello strumento urbanistico di previsione generale è quello fuori terra, a terreno sistemato, a condizione che il profilo del terreno sistemato non ecceda in sbancamento i ml. 3.00 ed in riporto i ml. 2.00. Nel caso che gli scavi e i riporti superino tali limiti, la parte eccedente viene computata ai fini del volume massimo consentito.

42.12.3 Il conteggio del volume si effettua moltiplicando la superficie

coperta di ogni piano (SC_i) per la relativa altezza (H_i), secondo la seguente formula :

$$V = SC_1 \times H_1 + SC_2 \times H_2 + SC_n \times H_n \dots$$

42.12.4 Nel caso in cui l'edificio abbia superficie diversa ai vari piani o sia costituito da corpi di fabbrica aventi altezze diverse il volume viene computato come sommatoria del prodotto delle superfici coperte per le rispettive altezze.

42.12.5 Nel caso di terreni in pendenza, il volume dell'edificio viene calcolato come prodotto della superficie coperta (SC) per l'altezza media ponderale (HMP), così come definita al precedente art. 42.11 secondo la seguente formula :

$$V = SC \times HMP$$

42.12.6 Sempre ai fini del calcolo del volume sono considerati gli attici, i sottotetti per la parte abitabile, la porzione di sottotetto compresa tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la sovrastante quota di imposta delle falde di copertura, secondo le modalità stabilite al successivo art. 42.14 . Per i porticati e logge, ai fini del calcolo della volumetria, verrà considerato il volume relativo alla eccedenza del 20% rispetto alla superficie coperta del fabbricato medesimo, nei limiti e secondo quanto stabilito al successivo art. 42.16 .

42.12.7 I porticati di uso pubblico, così come definiti al successivo art. 42.16.4, sono esclusi dal calcolo del volume.

42.12.8 Sono esclusi dal computo i volumi tecnici, nei limiti stabiliti al successivo art. 42.15 .

42.12.9 Gli annessi agricoli parzialmente o totalmente aperti costituiscono volume urbanistico o S.U.L., ad eccezione delle serre in conformità alle direttive emanate dalla Giunta regionale con atto deliberativo 12.11.97 n. 7304 e successive determinazioni e in conformità alla normativa di P.R.G.- Parte Strutturale. Le serre di tipo a) e b) di cui alla citata D.G.R. N. 7304/97, direttamente connesse con l'attività di coltivazione del suolo e con le altre attività principali del fondo agricolo, non costituiscono volume urbanistico o S.U.L. e sono realizzabili nel rispetto delle norme del Codice Civile e della normativa di tutela delle strade e di quella paesistica e

ambientale, previa valutazione degli effetti ambientali, sulla base di specifici progetti di inserimento paesaggistico.

42.13 **VI = VOLUME INTERRATO.**

42.13.1 Si definisce volume interrato, il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, del piano di campagna naturale o del piano di sistemazione di progetto.

42.13.2 Il volume interrato non viene computato, ai fini del calcolo del volume o della S.U.L. ammissibili in base allo strumento urbanistico di previsione generale, nel rispetto delle restrizioni di cui al successivo art. 42.13.4 e salve ulteriori specifiche disposizioni del presente Regolamento e specifiche prescrizioni del P.R.G. e della normativa regionale, riferite a singole zone.

42.13.3 In caso di accesso al piano interrato tramite rampa, la porzione fuori terra non viene computata ai fini del calcolo del volume e/o della S.U.L., e dell'altezza massima, se la rampa stessa non superi la larghezza di ml. 4.50, misurata parallelamente al prospetto del fabbricato.

42.13.4 I volumi interrati ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, o eccedenti la stessa nei limiti di seguito stabiliti, non sono computati ai fini del calcolo del volume o S.U.L. ammissibili, se destinati ad autorimessa o ad usi accessori. In rapporto alla superficie coperta fuori terra del fabbricato, di cui al precedente art. 42.10, il presente Regolamento stabilisce il limite del 50% per la realizzazione di volumi interrati, eccedenti la sagoma del fabbricato, con esclusione della zona agricola, per la quale valgono le disposizioni della L.R. N. 11/2005. La potenzialità può essere limitata o condizionata dall'esistenza di vincoli di PRG o da altri vincoli discendenti da leggi nazionali o regionali, dalla presenza nelle aree di pertinenza di alberature e dal rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale. Locali interrati eccedenti la superficie coperta dell'edificio sono consentiti nel rispetto della percentuale minima di superficie permeabile stabilita dal presente Regolamento e dalla normativa di P.R.G. e nel rispetto delle alberature esistenti, salvaguardandone gli apparati radicali.

42.13.5 Per la realizzazione di locali completamente interrati eccedenti

la superficie coperta del fabbricato, è prescrittivo il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade, nei termini stabiliti dal successivo art. 45 e il rispetto, in rapporto all'area libera di pertinenza delle costruzioni, della percentuale di area permeabile di cui al successivo art. 43.9.

42.13.6 Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento o di ristrutturazione urbanistica, e per gli interventi che interessino edifici esistenti, che già presentino superficie permeabile inferiore a quella prescritta dal presente Regolamento e dalla normativa di P.R.G., la superficie permeabile dovrà essere incrementata sino al raggiungimento di detta misura minima.

42.13.7 Fatta eccezione per la zona a destinazione agricola, in caso di realizzazione di fabbricati indipendenti costituiti da un solo piano interrato o seminterrato, il volume o la S.U.L. verrà conteggiato al 100% della parte fuori terra e al 50% della parte interrata. La parte entro terra non viene conteggiata ai fini del calcolo dei volumi o della S.U.L. se destinata ad autorimessa pertinenziale con vincolo di destinazione registrato e trascritto.

42.13.8 In relazione al precedente comma 42.13.4 si definisce superficie accessoria interrata la superficie che, in relazione alle varie categorie di usi, non sia utilizzata per le funzioni fondamentali (abitativa, produttiva e altre funzioni d'uso), quali magazzini, depositi, cantine, locali per impianti tecnologici e altre funzioni accessorie che non comportino la presenza continuativa di persone in attività lavorativa o di riposo.

42.14 **VST = VOLUME SOTTOTETTO**

42.14.1 Il volume dei sottotetti con copertura inclinata viene valutato, a seconda dei casi, come segue :

a) Nell'ipotesi di copertura inclinata con pendenza inferiore o uguale al 35% e di altezza media interna del sottotetto minore o uguale a 2.70 ml., il volume relativo viene calcolato come prodotto della superficie coperta del piano sottotetto per l'altezza compresa tra l'intradosso del solaio di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura all'intersezione con il filo esterno della muratura d'ambito.

b) Nell'ipotesi di copertura inclinata con pendenza inferiore al 35% e di altezza media interna del sottotetto maggiore a 2.70 ml., il volume relativo viene calcolato come prodotto

della superficie coperta del piano sottotetto per l'altezza media delle falde.

- c) Per le coperture le cui falde superino il 35% di pendenza, l'altezza misurata come al precedente punto a), verrà aumentata dell'altezza media interna, misurata dalla predetta quota al colmo del tetto.
- d) Nel caso che il sottotetto abbia superfici diverse o sia costituito da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, con altezza interna media minore o uguale a 2.70 ml, il volume viene computato come sommatoria del prodotto delle superfici coperte per le rispettive altezze calcolate come al punto a).
- e) Nel caso che il sottotetto abbia superficie diverse o sia costituito da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, con altezza interna media maggiore di 2.70 ml., il volume viene computato come sommatoria del prodotto delle superfici coperte per le rispettive altezze calcolate come al punto b).

42.15 **VT = VOLUME TECNICO**

42.15.1 Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità e sicurezza degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

42.15.2 Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici , i volumi destinati a contenere:

- Centrali termiche e di condizionamento dell'aria;
- Cisterne, serbatoi di accumulo, pompe di sollevamento e trattamento delle acque per usi domestici e irrigui;
- gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento;
- le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, coperte o scoperte, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- gli impianti tecnologici in genere;
- verande e serre solari;

- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.
 - tutti gli altri impianti ed opere che il presente Regolamento assimila a tali categorie.
- 42.15.3 I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato con il resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.
- 42.16 **L = LOGGE E PORTICATI.**
- 42.16.1 Si definiscono logge gli spazi accessori prospettanti direttamente all'esterno delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.
- 42.16.2 Non sono qualificabili come logge, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che presentino su due o più lati infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.
- 42.16.3 Si definiscono come porticati le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio, a sistemazione avvenuta.
- 41.16.4 Si definiscono come porticati ad uso pubblico quelli prospettanti su strade o piazze pubbliche e accessibili dalle stesse.
- 42.16.5 La superficie coperta di logge e portici, ai fini delle definizioni precedenti e ai fini della verifica della S.C e S.U.L. ammissibile, viene valutata al 100 %.
- 42.16.6 Ai fini del calcolo della volumetria o S.U.L. ammissibili, fatte salve disposizioni diverse contenute nelle norme di P.R.G. e nel presente Regolamento, per i fabbricati a destinazione residenziale, ricadenti in zona omogenea <E> non viene computato il volume o la S.U.L. di logge e portici la cui superficie coperta non ecceda il 20% della superficie coperta del fabbricato. Il volume o la S.U.L. relativi alla eccedenza del 20% rispetto alla superficie coperta del fabbricato medesimo vengono computati al 100 %. Non viene computato, inoltre, il volume o la S.U.L. di logge poste a copertura e raccordo di scale esterne, realizzate nel rispetto delle Norme di Tutela Speciale di cui al CAP. XXI del presente Regolamento.
- 42.16.7 Per i porticati e le logge da realizzare in zone diverse dalla zona omogenea <A> ed <E>, per funzioni residenziali o ad esse assimilabili, il calcolo della volumetria o S.U.L. ammissibili di cui al precedente punto, verrà riferito anziché

alla superficie coperta del fabbricato , alla superficie coperta di ogni singolo piano. Non viene computato, pertanto, il volume o la S.U.L. di logge e portici la cui superficie coperta sia inferiore o uguale al 20% della superficie coperta del singolo piano. Il volume relativo alla eccedenza del 20% rispetto alla superficie coperta del piano medesimo viene computato al 100 %.

42.16.8 Nel caso di logge esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G.S. e ricadenti nelle zone di completamento (zone B di P.R.G.), ai fini di recuperi volumetrici in funzione di interventi di ristrutturazione, è consentito, senza che ciò determini incremento di volume o di S.U.L., il tamponamento delle stesse, alla condizione che l'intervento non comporti alterazione delle sagome esterne esistenti e della caratteristiche unitarie del fabbricato. Tali interventi sono esclusi per le logge realizzate in aggetto.

ART.43 Parametri Ecologici e Ambientali.

43.1 Tra i parametri ecologici, vanno considerati, nel rispetto delle previsioni del PUT e del PTCP i seguenti elementi e requisiti essenziali:

1. qualità dell'aria.
2. qualità dell'acqua.
3. contenimento acustico.
4. contenimento del consumo energetico
5. contenimento dell'inquinamento elettromagnetico.
6. permeabilità del terreno.

43.2 Nell'ottica di uno sviluppo compatibile con le risorse territoriali il bilancio degli effetti delle azioni di trasformazione territoriale sulle risorse essenziali del territorio deve comportare la valutazione e determinazione dei seguenti fattori:

- a. determinazione della qualità dell'aria, intesa come rapporto tra densità di traffico motorizzato e densità abitativa e tra quest'ultima e la densità degli spazi verdi e delle alberature nel rispetto del Piano regionale di risanamento e mantenimento della qualità dell'aria, approvato con Delibera di Consiglio Regionale N. 466 del 09.02.2005, nonché al rispetto dei livelli di attenzione e di allarme di cui al D.M. 25.11.1994, qualora ne ricorrano le condizioni;
- b. determinazione della qualità dell'acqua, nel rispetto del Piano regionale di risanamento delle acque, redatto ai sensi del D. Lgs. 11.05.1999 N. 152 e successive modifiche ed integrazioni;
- c. determinazione del contenimento dei rumori e delle vibrazioni, nel rispetto dei principi e parametri fondamentali in materia di tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico indicati dalla Legge Quadro 26.10.1995 n. 447 e D.P.C.M. 05.12.1997 e successivi provvedimenti attuativi sia nazionali che regionali (L.R. 6.06.2002 N. 8 e R.R. 13.08.2004 N. 1) .
- d. determinazione del contenimento del consumo energetico, con adozione di soluzioni tecniche che contribuiscano al miglioramento del comfort ambientale e alla riduzione delle emissioni inquinanti nell'ambiente;
- e. determinazione del contenimento di inquinamento elettromagnetico, derivante da campi elettromagnetici di tipo indotto, come quelli generati dai processi di produzione , trasmissione ed uso dell'energia elettrica;
- f. determinazione della superficie minima non pavimentabile, intesa come superficie non pavimentata , non bitumata e non impegnata da costruzioni fuori e dentro terra che comunque consenta l'assorbimento di parte delle

acque meteoriche , ai fini della tutela degli interessi pubblici in materia di rischio idraulico e di prevenzione dei danni provocati da fenomeni di esondazione e ristagno.

- 43.3 Nell’ottica di uno sviluppo compatibile con le risorse territoriali il bilancio degli effetti delle azioni di trasformazione territoriale sulle risorse essenziali del territorio, consiste fundamentalmente in una analisi quali–quantitativa dei costi sostenuti e dei benefici indotti in termini di grado di compromissione delle risorse, di invariants ambientali paesaggistiche, di possibilità di recupero o ripristino ambientale.
- 43.4 Per valutazione ambientale degli interventi, si intende, pertanto, la “misurazione” con determinati parametri, degli impatti sul territorio e degli effetti sull’ambiente delle opere da realizzare e l’individuazione delle mitigazioni possibili per ridurre gli stessi, scegliendo tra le soluzioni alternative, derivanti dall’analisi dei costi/benefici e costi/efficacia, quelle più idonee.
- 43.5 Tale valutazione, ai fini della ammissibilità degli interventi, è obbligatoria nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento, fatte salve le specifiche disposizioni della strumentazione urbanistica generale. In relazione al rispetto dei singoli parametri indicati ai punti a)- f) del precedente articolo 43.2, il presente Regolamento, stabilisce , in base al tipo di intervento e all’area funzionale, la documentazione necessaria per il rilascio dei titoli abilitativi o per l’approvazione della strumentazione attuativa.
- 43.6 Allo scopo di favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni per la loro fruizione, gli edifici sono progettati, realizzati e mantenuti secondo quanto prevede la disciplina vigente in materia, in modo da proteggerli dall’inquinamento elettromagnetico e da radiazioni, dall’inquinamento atmosferico e da vibrazioni, in modo da evitare che essi stessi siano fonte di inquinamento elettromagnetico, nonché fonte di inquinamento atmosferico e da vibrazioni.
- 43.7 Ai fini del presente Regolamento, è definita superficie permeabile ogni superficie sgombra da costruzioni sopra e sotto il suolo, in grado di garantire l’assorbimento di acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con essenze arboree e/o arbustive; ne fanno parte anche i vialetti pedonali di larghezza massima di ml. 1.20 purché realizzati con materiali permeabili, ghiaia o simili, poggiati su sottofondo non cementizio.
- 43.8 Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione produttiva, ferme restando le quantità di verde previste dal P.R.G. e dalle norme vigenti in

materia di dotazione di standard pubblico, la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

- 43.9 La realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 75% della area libera residua di pertinenza della costruzione, così come stabilito dall'art. 81 delle N.T.A. del P.R.G. - S..
- 43.10I nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata , devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico – ambientale.
- 43.11 Nell'intero territorio comunale il rilascio o l'adozione di atti abilitativi alla realizzazione di nuove edificazioni o trasformazioni morfologiche d'uso di aree pubbliche o private, è subordinato alla individuazione degli interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione superficiale. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili sono soggetti alle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui al precedente punto 43.7.
- 43.12Le disposizioni di cui al punto f), si applicano anche nel caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento o di ristrutturazione urbanistica che interessino aree od edifici che già presentino superficie permeabile inferiore a quella prescritta. In tali casi la superficie permeabile dovrà essere incrementata sino al raggiungimento di detta misura minima
- 43.13 In relazione alle disposizioni di cui al punto d), in attesa della approvazione di uno specifico piano comunale, al fine di favorire lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, il risparmio energetico ed il corretto impiego dell'energia nella sua varie forme, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi di cui al Capitolo XXII del presente Regolamento.
- 43.14 Gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente in materia di consumi energetici, tutela delle acque e requisiti acustici passivi .
La progettazione degli edifici nelle aree di nuovo impianto, come definite al comma 56.4, dovrà tenere conto delle linee guida e raccomandazioni di cui al Cap. XXII del presente Regolamento, uniformandosi alle medesime.
- 43.15 Agli interventi edilizi che prevedano, dal punto di vista energetico, una elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale,

si applicano gli incentivi economici e di carattere edilizio-urbanistico di cui all' articolo 151 del presente Regolamento.

CAPITOLO VI : NORME SULLE DISTANZE.

ART. 44 Distanze tra fabbricati.

44.1 DISTANZA TRA FABBRICATI

44.1.1 Per distanza tra fabbricati si intende il minimo segmento congiungente le pareti fronteggianti di due edifici quando tali pareti siano rilevanti ai fini delle determinazioni di detta distanza, in funzione della presenza di aperture e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e dal presente Regolamento.

44.1.2 Quando due edifici non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dal presente Regolamento. La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio antistante, senza tenere conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non siano rilevanti ai fini della sagoma dell'edificio, così come definita al precedente art. 42.7.

44.1.3 Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.

Non costituiscono invece pareti finestrate :

- a) le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta ;
- b) i tratti di parete privi di aperture, per la parte fronteggiante l'edificio antistante ;
- c) le pareti prive di aperture.

44.1.4 In relazione al precedente punto, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente che comporti modifica alla destinazione d'uso dei locali e alla qualificazione delle superfici finestrate o non, è soggetto alla verifica delle distanze di cui al presente articolo.

44.1.5 In nessuna parte del territorio comunale sono comunque ammesse distanze tra edifici inferiori a quelle minime prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/68, precisando quanto segue :

- Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici (zone A) e nelle zone di completamento (zone B), le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate, nei centri storici, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle zone di completamento potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti anche se inferiori a quelle minime.
 - Nelle zone C tra pareti di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt. 10.
 - Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, sono prescritti i distacchi minimi pari a mt. 10, salvo distanze maggiori previste dal P.R.G. e dalla strumentazione attuativa.
- 44.1.6 La distanza minima in tutte le zone tra pareti finestrate e muri di sostegno non può essere inferiore ai due terzi dell'altezza del muro di sostegno stesso.

ART. 45 Distanze dai confini e dalle strade.

45.1 DISTANZA DAI CONFINI

- 45.1.1 I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. del P.R.G.
- In assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G., la distanza dai confini di proprietà, per immobili o complessi isolati e non contigui, dovrà essere, comunque, non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici di cui al precedente art. 44, e, comunque, non inferiore a mt. 5 .
- 45.1.2 Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tenere conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) non incidenti sulla sagoma dell'edificio come definita al precedente art. 42.7.
- 45.1.3 Ai fini della distanza minima in questione si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue, non rilevando eventuali diverse delimitazioni (limiti di zona omogenea e

simili) od altri spazi di uso pubblico, in relazione ai quali si applicano le specifiche prescrizioni di cui all'art. 45.3.

- 45.1.4 Fermo restando il rispetto delle distanze tra fabbricati, la distanza del fabbricato dai confini, può essere ridotta se è intercorso un accordo fra i proprietari con atto registrato e trascritto.
- 45.1.5 Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini si applicano anche alle porzioni completamente interrato degli edifici, salvo l'accordo di cui al precedente comma. La distanza minima dai confini per le porzioni completamente interrato è di ml. 3.00, fatte salve le norme del Codice Civile e le distanze minime a protezione del ciglio stradale.
- 45.2 COSTRUZIONI IN ADERENZA AL CONFINE.
 - 45.2.1 Nelle zone di completamento (B), è consentito costruire in aderenza all'edificio confinante (con le modalità fissate dal Codice Civile), se quest'ultimo è situato al confine, oppure, costruire in aderenza, con il consenso del proprietario soggetto a registrazione e trascrizione, se l'edificio esistente trovasi ad una qualsiasi distanza dal confine stesso.
 - 45.2.2 Nelle stesse zone, non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine medesimo previo accordo tra i proprietari confinanti. L'accordo tra i confinanti deve risultare da apposito atto registrato e trascritto allegato al progetto. E' fatto salvo il rispetto delle norme sulle distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti.
 - 45.2.3 Nelle zone B, ove i fabbricati esistenti siano posti ad una qualsiasi distanza dal confine maggiore o uguale alla minima distanza stabilita dal Codice Civile (ml. 1.50) è consentito il completamento di rate mancanti degli edifici, ovvero l'ampliamento planimetrico degli stessi, nel rispetto della suddetta distanza minima.
- 45.3 DISTANZA DALLE STRADE.
 - 45.3.1 Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada.
 - 45.3.2 Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio

di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere, salva diversa prescrizione del codice della strada, alla larghezza della strada maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml.15,00.
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

45.3.3 Limitatamente alle distanze dalle strade, fatte salve le norme del Codice Stradale, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planovolumetriche e , nel caso di edifici in aderenza o edificazioni di lotti interclusi, purché sia rispettato l'allineamento verso il fronte stradale costituito dalle pareti degli edifici esistenti medesimi.

45.3.4 La distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del Codice della strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione, da applicare nel rispetto delle distanze stabilite e della classificazione delle strade.

45.3.5 In ogni caso, salve diverse prescrizioni del codice della strada o di norme prevalenti, la distanza dal confine stradale non può essere in nessun caso inferiore a ml. 5.00.

45.3.6 Ogni immissione sulla pubblica via di rampe o qualsivoglia accesso carrabile dovrà contemplare una zona in piano di almeno ml. 4.50, così come meglio definito e dettagliato all'art. 126 del presente Regolamento.

ART. 46 Distanze dai corsi d'acqua.

46.1.1 Per distanza dai corsi d'acqua s'intende la misura espressa in metri e frazione di metro, effettuata sul piano orizzontale del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi, le solette e terrazzi aggettanti, le gronde, le scale aperte ...) e il confine demaniale o il piede degli argini o loro accessori o, in assenza di arginatura, dal ciglio superiore della sponda del corso d'acqua, inteso come linea originata dal cambio di pendenza del piano di campagna fino al pelo dell'acqua.

46.1.2 Nei casi di corsi d'acqua arginati valgono le disposizioni vigenti in materia e le specifiche disposizioni regionali. Per tutti i corsi d'acqua appartenenti al demanio pubblico, la distanza minima da osservarsi dal ciglio non deve essere inferiore a ml. 3.00 per le recinzioni, siepi, piantagioni ecc.; per i fabbricati, ivi comprese le serre, anche stagionali , e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, si rinvia a quanto prescritto dalle disposizioni regionali e, in particolare dalla D.G.R. N. 100 del 13.01.1993 e successiva D.G.R. N. 3610 del 25.06.1998.

CAPITOLO VII : NORME E CRITERI GENERALI

ART.47 Interventi di nuova costruzione.

47.1 CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEGLI INDICI

- 47.1.1 Il rispetto sia dell'indice di utilizzazione fondiaria che degli ulteriori indici e parametri stabiliti dal P.R.G., fatte salve le possibilità di deroga previste dalle N.T.A. del P.R.G. e dal presente Regolamento, è condizione essenziale per la conformità dell'intervento alle previsioni del P.R.G..
- 47.1.2 Nell'applicazione degli indici di zona la capacità edificatoria del terreno deve essere calcolata al netto della Volumetria o della S.U.L. degli edifici esistenti, calcolati come prescritto dal presente Regolamento.
- 47.1.3 Le modificazioni nella titolarità delle aree, intervenute successivamente alla data di adozione del P.R.G. (5 Agosto 1998) da parte del Consiglio Comunale, non influiscono sulla dimensione della superficie di pertinenza delle aree relative alle costruzioni esistenti od autorizzate, così come definito al precedente art. 41.10, come pure le modifiche di carattere patrimoniale: la superficie di terreno già vincolata in quanto assoggettata all'indice di edificabilità non può essere successivamente computata per lo stesso fine.
- 47.1.4 Ai fini di cui al comma precedente, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, nel caso di richiesta di nuove volumetrie desumibili da indice fondiario o territoriale o da altro parametro edificatorio, queste, ai fini della volumetria di progetto, andranno depurate dei volumi che insistevano nella proprietà allo stato fissato dalla data di adozione del P.R.G. e dunque al 05.08.1998, al fine di garantire il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi della zona. A tal fine il richiedente avente titolo, all'atto della presentazione della domanda, dovrà produrre adeguata documentazione attestante il rispetto delle presenti disposizioni.
- 47.1.5 Laddove la normativa di zona preveda ulteriori parametri e prescrizioni ai fini dell'ammissibilità degli interventi, l'area pertinente a costruzioni esistenti, eseguite o autorizzate, non può essere computata per il rilascio di altre concessioni quando ciò violi le ulteriori prescrizioni di P.R.G. (quali per esempio

il lotto minimo previsto per le singole zone omogenee).

- 47.2 CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEGLI INDICI IN ZONA AGRICOLA.
- 47.2.1 Nell'applicazione degli indici della zona agricola la capacità edificatoria del terreno deve essere valutata al netto della Volumetria o della S.U.L. degli edifici esistenti, calcolati come prescritto all'art. 42 e all'art. 32 della L.R. N. 11/2005, con riferimento al fondo originario, quale risultante alla data precedente all'atto di acquisizione, e documentato da certificazione catastale.
- 47.3 TOLLERANZE DI COSTRUZIONE
- 47.3.1 Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, costituiscono tolleranze di cantiere, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, gli scostamenti relativi alle misurazioni lineari, di cui al successivo comma.
- 47.3.2 Le costruzioni, devono rispettare integralmente gli indici e parametri urbanistici previsti dal P.R.G.
Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto previsto dal comma precedente o diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto:
- per altezze fino a ml. 10.00 : $\pm 1\%$.
 - per altezze oltre i ml. 10.00 : $\pm 0.5\%$.
 - per lunghezze fino a ml. 10.00 : $\pm 1\%$.
 - per lunghezze oltre i ml. 10.00 : $\pm 0.5\%$.
- 47.3.3 Le tolleranze di cui ai commi precedenti non sono cumulabili ed in ogni caso deve essere rispettata la congruenza tra le medesime.
- 47.3.4 Gli scostamenti relativi alle misurazioni lineari di cui al comma 47.3.2 costituiscono tolleranze di cantiere senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici; le tolleranze devono essere integralmente contenute negli indici e parametri urbanistici ammissibili in base alle previsioni di P.R.G., e rispettare ogni disposizione in materia di distanze.

ART.48 Interventi sugli edifici esistenti.

- 48.1 Negli edifici e zone nelle quali il P.R.G. ammetta un incremento

percentuale della S. L.P. esistente o del Volume, la capacità edificatoria si determina applicando a quest'ultima, una ed una sola volta, l'incremento ammesso dalle N.T.A. del P.R.G.

- 48.2 Al progetto relativo agli interventi di cui al comma precedente dovrà essere allagata Dichiarazione firmata dal progettista e dal richiedente attestante in ordine agli aspetti metrici e volumetrici del fabbricato, che per lo stesso, non si è già usufruito dell'incremento ammesso dalle N.T.A. del P.R.G..

ART. 49 **Ruderi o edifici parzialmente o totalmente crollati.**

- 49.1 Gli eventuali interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da causa di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi zona del territorio comunale.
- 49.2 La ricostruzione potrà avvenire sulla base di adeguata documentazione, catastale e fotografica esauriente dello stato dei luoghi e della consistenza dei volumi, e/o di ogni ulteriore documentazione che attesti lo stato originario di consistenza dell'immobile, in particolare, laddove disponibili, atti e documenti in possesso dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti o Amministrazioni dello Stato, quotati e formanti parte integrante di atti autorizzativi rilasciati.
- 49.3 Tale documentazione integra quanto possa essere riscontrabile dallo stato dei luoghi.
- 49.4 In caso di ricostruzione di ruderi secondo i requisiti di cui ai precedenti commi, è consentita la concessione di aumenti volumetrici nei limiti e secondo le norme vigenti per ciascuna zona omogenea.

ART.50 **Demolizioni e ricostruzioni.**

- 50.1 Sono sempre consentiti, su tutto il territorio comunale, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, interventi di demolizione totale e parziale di immobili e ricostruzione nei seguenti casi:
- esigenze di pubblico interesse;
 - tutela della incolumità pubblica;
 - calamità naturali;
 - esigenze di tutela ambientale e di pubblico decoro.
- 50.2 Per la ricostruzione valgono le norme di cui al precedente art. 49.2.
- 50.3 Nel caso di edifici ricadenti nelle zone <A> e <E>, la ricostruzione potrà avvenire nel rispetto delle norme di tutela speciale contenute al Cap. XIX, Cap. XX e XXI del presente Regolamento.

ART.51 Costruzione di impianti e stazioni di servizio.

- 51.1 Nelle aree limitrofe alla sede stradale specificatamente individuate dal P.R.G.-S. e P.R.G.-O. come zone F3c - Distributori e depositi di carburanti, è ammessa, previo parere sulla compatibilità ambientale e urbanistica dei competenti Settore Comunali e nullaosta degli Enti proprietari delle strade, la realizzazione di impianti e stazioni di servizio per il traffico veicolare, ed ogni attività comunque connessa, nel rispetto delle funzioni compatibili e dei parametri ammissibili stabiliti dalla specifica normativa di zona e dalle specifiche disposizioni regionali.
- 51.2 Gli impianti e le relative strutture e attrezzature, potranno essere utilizzati unicamente per gli scopi derivanti e/o connessi dalla specifica destinazione, e dovranno essere realizzati in modo che al cessare della attività siano facilmente rimossi.
- 51.3 Fatte salve le disposizioni del P.R.G. e le normative specifiche in materia, nelle aree così individuate sono ammissibili, oltre agli impianti di distribuzione di carburanti e relativi depositi interrati, tettoie e pensiline a protezione dell'impianto di distribuzione, impianti per il lavaggio degli autoveicoli e relative strutture connesse, bar e relativi servizi, chiosco per la esposizione e vendita di prodotti per autovetture, servizi connessi alla attività di manutenzione, riparazione e controllo delle autovetture, ed ogni attività comunque riconducibile alla specifica destinazione.

ART.52 Interventi di Enti Pubblici o Enti erogatori di servizi pubblici.

- 52.1 Le strutture e le attrezzature per impianti, macchinari, sistemi tecnologici di distribuzione, stazioni di trasferimento dei rifiuti, di Enti erogatori di Pubblici servizi, esclusi gli impianti primari e i locali per uffici, sedi commerciali e simili, sono realizzabili ovunque nel territorio comunale, fermo restando il rispetto delle norme e disposizioni relative ai vincoli in materia ambientale, paesaggistica, idrogeologica.
- 52.2 Le norme di cui al presente articolo si applicano anche agli edifici o parti di essi, i quali, ancorché di proprietà privata, ospitano attività, attrezzature o impianti pubblici. In tal caso dovrà essere garantita la permanenza della condizione di pubblica utilità mediante convenzione che preveda la rimessa in pristino alla scadenza della condizione di pubblica utilità.
- 52.3 Le strutture e le attrezzature per impianti, macchinari, sistemi tecnologici di Enti erogatori di pubblici servizi (cabine elettriche, cavi e raccordi, ecc.), escluso i locali ed ambienti per uffici, sedi commerciali e locali accessori, sono realizzabili ovunque sul territorio comunale fermo restando il rispetto delle norme e le disposizioni relative ai vincoli esistenti

in materia di ambientale, paesaggistica, idrogeologica, geologica, previa deliberazione della Giunta Comunale.

- 52.4 Il P.R.G. – O. articola le zone specificatamente destinate a tali attrezzature, definendone le norme e i parametri d'uso e di trasformazione compatibili.
- 52.5 Le strutture e le attrezzature in esame , qualora non ricadenti nelle aree di cui al precedente comma e comunque non specificatamente destinate dal P.R.G. a tali attività, in quanto vincolate nella loro destinazione d'uso, sono demolite o rimosse entro mesi sei decorrenti dal momento della loro dismissione : a tale fine l'Ente proprietario o gestore trasmette una comunicazione di inizio lavori entro 60 giorni dalla stessa data, e di fine lavori , entro 180 giorni dalla stessa data , completa della planimetria dello stato dei luoghi ad opere di ripristino realizzate.. Per le strutture esistenti, preesistenti alla entrata in vigore delle presenti norme o comunque realizzate in virtù di normative previgenti, nel caso in cui le stesse non vengano demolite nei termini stabiliti dal presente comma, permane il vincolo di destinazione d'uso, riferito alla originaria destinazione.

ART.53 Ville, edifici, e nuclei aventi valore storico-architettonico.

- 53.1 In applicazione dell'art. 90 delle N.T.A del P.R.G.-S., i fabbricati o complessi edilizi classificati in catasto come ville, o, comunque derivanti da siffatta classificazione catastale (eremi, conventi, monasteri, strutture comunitarie ecc.), i fabbricati o porzioni di essi già classificati come tali nel Catasto Gregoriano e gli immobili di cui all'art. 33 comma 5 della L.R. N. 11/2005, sono soggetti alla normativa di cui all'art. 66 (Zona A) delle N.T.A.-S., alle norme di Tutela Speciale di cui ai Capitoli XIX e XX del presente Regolamento e alle specifiche prescrizioni regionali.
- 53.2 Le disposizioni di cui al precedente comma si applicano agli immobili e alle relative pertinenze, qualunque sia la loro collocazione territoriale e qualunque sia la destinazione di zona, nell'ambito della quale essi ricadono.
- 53.3 Gli interventi dovranno attenersi alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale, alla tutela e al mantenimento dei caratteri architettonici e decorativi, al ripristino delle parti alterate e alla eliminazione delle superfetazioni degradanti, previo studio critico-morfologico e adeguata documentazione.

CAPITOLO VIII : DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 54 Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale.

- 54.1 Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, sono sottoposti alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme di PRG, e alla disciplina del presente regolamento. Essi si distinguono in applicazione delle leggi vigenti e in conformità alle categorie previste dall'art. 5 comma 1 delle N.T.A. del P.R.G. – O, in :
- a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente.
 - b) Interventi di nuova costruzione, comprensivi di tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie comprese alla precedente lett. a).
 - c) Interventi di trasformazione o sistemazione di aree scoperte che non comportino nuova edificazione.
 - d) Interventi di demolizione.

ART.55 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

55.1 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

- 55.1.1 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo le disposizioni e definizioni date dal D.P.R. N. 380/2001, dalla L.R. N.1/2004 e dalle N.T.A. del P.R.G., si distinguono in :
- a) manutenzione ordinaria (MO).
 - b) manutenzione straordinaria (MS).
 - c) restauro (R) e risanamento conservativo (RC).
 - d) ristrutturazione edilizia (RE).
 - e) ristrutturazione urbanistica (RU).
- 55.1.2 In relazione alle categorie sopra elencate e alle distinzioni operate dalla legge valgono, per la definizione degli interventi, le disposizioni contenute nel presente Regolamento, ai successivi articoli.
- 55.1.3 Le categorie definite ai successivi articoli sono classificate per ordine crescente, in relazione alla entità degli interventi ammessi. La qualificazione tecnica di un intervento e l'attribuzione di una determinata categoria, ove non sia diversamente disposto, consente anche tutte le categorie che la precedono.
- 55.1.4 Sia negli interventi globali che in quelli parziali di manutenzione, restauro, o ristrutturazione, dovranno comunque

essere realizzate e completate in modo unitario tutte le opere relative a quelle parti o insieme di elementi dell'edificio che presentando una inscindibile unità dal punto di vista estetico, costruttivo o funzionale devono essere considerati "elementi unitari". In tal senso, non sono ammessi interventi parziali su prospetti compiutamente definiti, relativamente a paramenti murari, intonaci, tinteggiature, infissi, serramenti e decorazioni; non sono inoltre ammesse opere parziali relative a manti di copertura, sporti e canali di gronda, e agli altri elementi della stessa unità edilizia, anche in caso di discontinuità nell'articolazione delle falde. L'intervento di manutenzione, restauro, o ristrutturazione, dovrà essere esteso a tutti gli elementi dell'edificio che presentino una inscindibile unitarietà.

55.2 MANUTENZIONE ORDINARIA (MO).

55.2.1 Si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria" quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle loro pertinenze, senza apportare modifiche all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e agli elementi architettonici esistenti, ivi compresi quelli necessari a mantenere in efficienza, integrare o sostituire gli impianti esistenti.

55.2.2 Tali interventi non possono, comunque, comportare alterazione o modifica degli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

55.2.3 Sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

a) Opere interne:

- riparazione o sostituzione degli impianti interni;
- tinteggiatura ed integrazione degli intonaci interni;
- riparazione o sostituzione di pavimenti e rivestimenti;
- demolizione e ricostruzione di vespai
- sostituzione di sanitari;
- sostituzione e riparazione di infissi interni.

b) Opere esterne:

- Pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con materiali e tecnologie analoghi a quelli esistenti;
- Riparazione di tetti, dei manti di copertura e della gronda;
- Riparazione o installazione di manti impermeabili e/o

pannelli isolanti;

- Riparazione o sostituzione di canali di gronda e pluviali;
- Riparazione di opere di sistemazione esterna, quali pavimentazioni, gradini, ringhiere e balaustre, senza modifica dei materiali;
- Realizzazione di fognature, acquedotti e altri servizi a rete, internamente al lotto di pertinenza del fabbricato.

55.3 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS).

55.3.1 Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle loro pertinenze, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifica della destinazione d'uso, e, inoltre, le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti .

55.3.2 Tali opere e modifiche non possono comportare alterazioni della posizione delle strutture orizzontali ovvero di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti, né comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

55.3.3 Gli interventi di manutenzione straordinaria possono riguardare:

a) Opere interne:

- Apertura e chiusura di porte
- Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore;
- Costruzione di nuovi servizi igienici;
- Demolizione e/o sostituzione senza traslazione dei solai;
- Creazione di soppalchi destinati ad abitazione non permanente, nei limiti e alle condizioni stabiliti dall'art.104 del presente Regolamento. Non sono considerati aumento di Su nelle tipologie produttive, le strutture metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli.

b) Opere esterne:

- Sottomurazioni e interventi nel sottosuolo;
- Rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, fermi restando la quota di colmo e

di gronda che dovranno essere adeguatamente documentati negli elaborati di progetto. E' ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento della copertura per un extra spessore massimo di 15 cm., fermi restando la posizione del solaio interno e la quota di gronda;

- Pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie, comprese le attrezzature per il tempo libero, fermo restando il rispetto della percentuale di permeabilità dei suoli;
- Pensiline su edifici esistenti, pergolati, gazebo totalmente aperti e senza copertura;
- Sostituzione o realizzazione di intonaci e tinteggiature con caratteristiche diverse dalle preesistenti;
- Nuove canne fumarie, condotte di esalazione e aerazione;
- Scale esterne aperte e scoperte;
- Consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione.

55.3.4 Non è ammessa, di norma, la manutenzione straordinaria delle parti di edificio realizzate in superfetazione.

55.3.5 La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne.

55.4 RESTAURO (R) E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC).

55.4.1 Si definiscono "interventi di restauro e risanamento conservativo" quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29 comma 4 del D. Lgs. 22 Gennaio 2004, N. 42.

55.4.2 Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere tendenti a conservare l'unità formale e strutturale, ma anche a valorizzare i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nel rispetto delle valenze storico-artistiche ambientali e documentarie, nonché a ripristinare o ad adeguare nell'uso attuale gli immobili, secondo le proprie possibilità di trasformazione, assicurando, comunque, la conservazione e la protezione dei propri valori culturali.

- 55.4.3 Rientrano in tale categoria, il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la conservazione o la ricostruzione delle strutture originarie nonché degli elementi architettonici puntuali, l'eliminazione delle aggiunte e degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché la conseguente modifica alle aperture.
- 55.4.4 Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nel loro assetto tipologico. Se l'assetto dell'edificio presenta evidenti incongruenze distributive e funzionali, è ammesso il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti, sulla base di una attenta e dettagliata analisi storico-tipologica. In tale ipotesi di "restauro restitutivo" vengono recuperati gli elementi originari ed eliminati gli elementi aggiunti nel tempo del tutto estranei all'organismo edilizio.
- 55.4.5 Non sono ammessi aumenti e alterazioni dei volumi e delle superfici, se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico. E' sempre prescritta la eliminazione delle aggiunte di carattere superfetativo e l'eliminazione degli elementi estranei.

55.5 ARTICOLAZIONE DEGLI INTERVENTI.

55.5.1 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si articolano e si definiscono secondo le seguenti categorie:

1. RESTAURO (R).

Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione del bene nel rispetto dei principi della moderna cultura del restauro conservativo. Le opere possono riguardare il ripristino degli aspetti architettonici e delle parti alterate, valorizzando il carattere formale documentato come storicamente prevalente, e garantendo la documentazione stratigrafica dei diversi assetti assunti dall'organismo architettonico nel tempo.

Il Restauro comprende :

- La ricostruzione filologica di limitate parti eventualmente demolite o alterate.
- La conservazione o il ripristino, ove alterato, dell'impianto distributivo originario.
- La conservazione o il ripristino degli elementi di finitura

originari.

- Le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio.
- Le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative aventi valore storico, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei e agli elementi di distribuzione verticale.
- Rientrano nella categoria del restauro il frazionamento di una unità funzionale in più unità, quando trattasi di ripristino di un assetto distributivo documentato come originario.

55.5.2 E' fatto comunque obbligo di eliminare le superfetazioni e le aggiunte recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio. La eliminazione delle superfetazioni , può comportare la conseguente modifica delle aperture.

2. RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC).

Comprende gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici e strutturali, vi consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Gli interventi di risanamento conservativo sono, pertanto, finalizzati a raggiungere un equilibrio tra le esigenze di conservazione e quelle di attualizzazione funzionale, con individuazione di destinazioni e modalità d'uso compatibili con il fabbricato.

Il Risanamento Conservativo comprende :

- Le opere di consolidamento statico atte a garantire la stabilità dell'edificio e le opere di consolidamento delle componenti architettoniche e decorative aventi valore storico, con particolare attenzione a strutture voltate, ai solai lignei e agli elementi di distribuzione verticale.
- La conservazione degli elementi di finitura originari.
- Interventi finalizzati all'adeguamento igienico-funzionale, comportanti limitate modifiche allo schema distributivo interno, senza alterazioni delle parti aventi interesse storico-artistico.

Non rientrano nella categoria del risanamento conservativo il frazionamento delle unità immobiliare, salvo il caso di frazionamenti funzionali con ripristino di situazioni preesistenti

documentate e compatibili con le esigenze di conservazione dell'organismo architettonico.

E' fatto comunque obbligo di eliminare le superfetazioni e le aggiunte recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio. La eliminazione delle superfetazioni , può comportare la conseguente modifica delle aperture.

E' fatto, comunque, obbligo di assicurare la conservazione e il recupero degli elementi costruttivi e decorativi significativi , interni ed esterni.

55.6 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE).

55.6.1 Si definiscono "interventi ristrutturazione edilizia" quelli volti a trasformare gli di organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

55.6.2 Tali interventi comprendono la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica o realizzazione di aperture anche esterne, nonché la modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne.

55.6.3 In generale, sono da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi che entro la sagoma preesistente, prevedono:

- a) la modifica al posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
- b) la modifica delle caratteristiche tipologiche dell'edificio;
- c) la creazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai ;
- d) la trasformazione di superficie accessoria (Snr) in superficie utile (Su);
- e) il cambio di destinazione fra le funzioni d'uso definite compatibili dal PRG vigente;
- f) realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;

55.6.4 Gli interventi di ristrutturazione edilizia, possono riguardare, inoltre, le seguenti ulteriori opere :

- g) demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione, secondo i parametri fissati dalla normativa urbanistica generale o attuativa, a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito e a condizione che lo stesso avvenga all'interno

della sagoma preesistente;

- h) Interventi di ricostruzione “in situ”, con la completa demolizione e la successiva fedele ricostruzione dell’intero organismo edilizio esistente, nella medesima area di sedime e secondo gli stessi limiti planovolumetrici, nel rispetto, pertanto della sagoma, dei volumi, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici;
- i) sopraelevazioni e ampliamenti connessi funzionalmente alla ristrutturazione dell’edificio preesistente.

55.6.5 Ai fini del presente regolamento, gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano e si definiscono secondo le successive categorie.

55.6.6 Gli interventi di ristrutturazione per gli edifici classificati dal PRG devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto della metodologia specifica di vincolo. In riferimento all’analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio storico e ai processi evolutivi e di trasformazione differenti, la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia, laddove ammissibile, subisce una duplice articolazione:

1. "ristrutturazione edilizia di tipo D1 (RE-D1)"
2. "ristrutturazione edilizia di tipo D2 (RE-D2)"

55.6.7 Gli interventi di ristrutturazione per gli edifici classificati dal PRG devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto della metodologia specifica di tutela e delle norme speciali e linee di indirizzo stabilite dal presente Regolamento.

55.7 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE- D1).

55.7.1 Riguarda gli edifici di origine storica o di tipo tradizionale costruiti, ricostruiti o comunque ristrutturati in epoca antecedente al 1863, così come risultanti dal Catasto Gregoriano e dalla cartografia del P.R.G.. Per gli edifici in esame, sono ammesse le categorie di intervento di cui ai precedenti artt. 55.2, 55.3, 55.4 e la ristrutturazione edilizia, nei limiti stabiliti dal presente articolo.

55.7.2 Ai fini del presente regolamento si definisce “ristrutturazione edilizia D1” l’insieme di interventi edilizi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad una riorganizzazione funzionale

interna. In particolare, rientrano nella presenta categoria, gli interventi che prevedono, nell'ambito della medesima unità edilizia, la conservazione e il restauro degli elementi tradizionali qualificanti e di particolare pregio, e la ristrutturazione delle parti e degli elementi rimanenti, sia interni che esterni all'edificio, alterati a causa di modifiche recenti o comunque privi di qualità significative.

55.7.3 La ristrutturazione edilizia RE-D1 comprende le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna di singoli edifici o Unità Edilizie o parti di essi, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti, a condizione che non siano alterati i caratteri tipologici originari, i volumi, la collocazione dei solai e gli elementi verticali strutturali e collegamenti verticali, e a condizione che siano conservati i caratteri architettonici e decorativi interni ed esterni degli edifici, nel rispetto dei principi conservativi e del restauro.

55.7.4 Dovranno essere conservati, ed eventualmente restaurati con opere di consolidamento e reintegrazione, le murature e in genere le strutture che formano l'ossatura portante dell'organismo edilizio originale o frutto di successive ristrutturazioni storiche.

55.7.5 Dovranno essere conservati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte e finestre che, per connotazioni stilistiche e costruttive e reciproci rapporti formali, sono da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio, sia esso originale o frutto di successive ristrutturazioni organiche. Dovranno di conseguenza essere conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati tutti gli elementi costruttivi e decorativi che determinano ed evidenziano il contorno di tali vani, come ad esempio gli stipiti, le cornici, le soglie, gli archi, ed ogni altro elemento originale .

55.7.6 La ristrutturazione edilizia RE-D1 può comprendere modeste modifiche alla configurazione dei prospetti , purché non incidenti sugli elementi architettonici e plastico-decorativi sopra descritti. Le opere possono riguardare il ripristino di aperture precedentemente tamponate, valorizzando il carattere formale storicamente prevalente, quale risultante dall'analisi di cui al punto i) dell'art. 8.4.2, con valutazione da parte della C.Q.A.P. , della congruità del nuovo assetto.

55.7.7 Nei prospetti compiutamente definiti di qualsivoglia epoca storica, non è consentita la realizzazione di nuove aperture, né il ripristino di eventuali vani preesistenti. In caso di qualsiasi richiesta di intervento sui prospetti così definiti, dovranno essere chiuse od opportunamente ridotte le aperture di origine recente che risultino incongrue e pregiudizievoli per l'unitarietà e integrità dell'intero prospetto o di singoli elementi architettonici o decorativi, a seguito delle analisi di cui al punto e) dell'art. 9.4.2, con valutazione da parte della C.Q.A.P. , della congruità del nuovo assetto.

55.7.8 Rientrano, in generale, nella categoria della Ristrutturazione D1:

- a) la realizzazione di modeste modifiche alle quote dei solai, in assenza di soffitti voltati, decorati, a cassettoni, o linee aventi pregio storico, purché non comportanti variazioni agli allineamenti e alla partitura delle aperture esterne preesistenti.
- b) le opere finalizzate all'uso abitativo di locali sottotetto ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare sottostante o con realizzazione di unità immobiliari autonome purché servite dal collegamento verticale originario; è ammesso il prolungamento dei collegamenti verticali esistenti, scale, alla condizione che le stesse non presentino caratteristiche di pregio e sia adottata una soluzione idonea alle caratteristiche architettoniche dell'immobile.
- c) le opere per la realizzazione di soppalchi all'interno della stessa unità immobiliare purché non comportanti l'introduzione di modifiche alle strutture portanti del fabbricato ad esclusione di vani aventi caratteristiche di saloni principali o di rappresentanza o con presenza di decorazioni, soffitti a cassettoni o volte di pregio.
- d) la realizzazione di modeste modifiche alle quote del solaio di calpestio delle soffitte o del sottotetto, fermo restando il numero degli stessi, in assenza di volte, soffitti decorati, cassettoni, decorazioni, rilievi, ecc., con il vincolo della conservazione dei materiali preesistenti riutilizzabili, fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie.
- e) la realizzazione di modeste modifiche alle quote dei solai intermedi, fermo restando il numero degli stessi, in assenza

- di volte, soffitti decorati, cassettoni, rilievi o decorazioni, ecc., con il vincolo della conservazione dei materiali riutilizzabili o la loro sostituzione con materiali corrispondenti o similari, fermo restando il rispetto dell'allineamento e delle partiture delle aperture esistenti
- f) gli interventi di ristrutturazione edilizia parzialmente conservativa da realizzare nell'ambito della medesima unità edilizia, con la conservazione e il restauro degli elementi tradizionali qualificanti o di particolare pregio, e la ristrutturazione delle parti e degli elementi rimanenti, sia interni che esterni all'edificio, alterati a causa di modifiche recenti o comunque privi di qualità significative.
 - g) gli interventi modificativi e integrativi compatibili con l'edificio, che per le parti cui sono riferiti, per la modesta entità, la fattura o la particolare disposizione, comportano modifiche indispensabili ai fini statici o funzionali ma esteticamente poco apprezzabili e comunque non pregiudizievoli per la conservazione degli elementi qualificanti o di particolare pregio né per la qualità architettonica e storico artistica dell'intera unità edilizia.
 - h) la stamponatura di aperture precedentemente murate purché il nuovo assetto non venga giudicato incongruo rispetto all'assetto consolidato, nel rispetto di quanto stabilito al precedente articolo 55.7.7 e limitate modifiche alle aperture esterne purché non incidenti su elementi in pietra, cornici, decorazioni, elementi plastici, archi ecc..
 - i) la realizzazione di nuove aperture, su fronti secondari di fabbricati di modesto valore architettonico e storico-artistico, alla condizione che le integrazioni e le aggiunte necessarie allo adeguamento funzionale della unità edilizia, non siano pregiudizievoli per la tutela dei caratteri del contesto nel quale è inserita l'unità edilizia e siano realizzate secondo modalità e soluzioni atte a garantire un intervento migliorativo che non pregiudichi l'integrità delle parti rimanenti, secondo la valutazione esclusiva della C.Q.A.P., sulla congruità del nuovo assetto. Il progetto dovrà contenere la documentazione di cui al punto i) del precedente art. 8.4.2.
 - j) il cambio di destinazione d'uso fra le funzioni definite

compatibili dal PRG, fatte salve le specifiche disposizioni statali e regionali, e con esclusione degli edifici e complessi edilizi classificabili nelle edilizia speciale, per i quali è escluso ogni cambio di destinazione d'uso che non rientri nelle previsioni di un piano urbanistico generale o attuativo. In mancanza di strumentazione attuativa, nell'edilizia prevalentemente residenziale i cambi di destinazione d'uso relativi alla trasformazione di unità abitative in esercizi pubblici per il ristoro e il commercio al dettaglio, laboratori artigianali, attività ricettive e ricreative, uffici e sedi di attività culturali, amministrative e di rappresentanza pubbliche e private, non potranno interessare una superficie superiore al 50 per cento delle superfici utili complessive di ciascun edificio; gli esercizi per il commercio al dettaglio e laboratori artigianali dovranno, inoltre, limitarsi ai piani terreni o seminterrati. Sono escluse le attività insalubri, nocive, rumorose, moleste o comunque incompatibili con il mantenimento della prevalente funzione residenziale e dei caratteri propri del contesto edilizio storico.

- k) il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari nell'ambito della stessa Unità edilizia, così come definita al precedente art. 41.12, alla condizione che l'adeguamento funzionale delle unità interessate, non sia pregiudizievole per la tutela dei caratteri storico - tipologici dell'unità edilizia e non comporti alterazione di vani aventi caratteristiche di pregio, sia in relazione alla configurazione degli stessi quali saloni principali o di rappresentanza sia in relazione alla presenza di soffitti "a cassettoni", decorazioni, volte di pregio architettonico.

55.7.9 Per l'edilizia tradizionale prevalentemente integra e per gli edifici tipologicamente ricorrenti di origine storica a destinazione prevalentemente residenziale, realizzati ed eventualmente modificati o ristrutturati in epoca comunque anteriore alla seconda guerra mondiale, che presentino, insieme ad elementi di particolare pregio o qualità storico artistica, un sistema organico e prevalentemente integro di materiali, tecniche costruttive, tipologie architettoniche e decorative, tale da rappresentare, sia individualmente che in rapporto al contesto in cui sono inseriti, una caratteristica testimonianza

della tradizione e della cultura edilizia locale, sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione degli elementi tradizionali qualificanti e di pregio, favorendo gli interventi che, mediante tecniche e modalità adeguate, ne garantiscano la permanenza nel tempo, senza modificarne in maniera apprezzabile la sostanza e l'aspetto esteriore.

55.7.10 Alle aree di pertinenza dei fabbricati, si applicano le categorie d'intervento e le specifiche normative previste per gli edifici cui sono riferite. Le aree di pertinenza e in generale le aree inedificate private, devono essere mantenute tali, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 6 comma 2°, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. – Parte Operativa. Dovranno essere comunque oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni originali esistenti ad orto e giardino, tipici della struttura urbana orvietana.

55.8 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE-D2).

55.8.1 Riguarda gli edifici di tipo tradizionale costruiti o ricostruiti in epoca posteriore al 1863, e comunque individuati nelle tavole del P.R.G.-S come "Edilizia Post-Unitaria". Ai fini del presente regolamento si definisce "ristrutturazione edilizia D2" l'insieme di interventi edilizi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad una riorganizzazione funzionale interna, senza aumento di superficie utile, con modifiche alle strutture verticali e orizzontali, purché non comportanti variazioni agli allineamenti e alla partitura delle aperture esterne preesistenti.

55.8.2 Rientrano, in generale, nella categoria della Ristrutturazione D2:

- a) la realizzazione di modeste modifiche alle quote dei solai, in assenza di soffitti voltati, decorati, a cassettoni, o lignei aventi pregio storico, purché non comportanti variazioni agli allineamenti e alla partitura delle aperture esterne preesistenti.
- b) le opere finalizzate all'uso abitativo di locali sottotetto ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare sottostante o con realizzazione di unità immobiliari autonome ancorché non servite dal collegamento verticale originario.
- c) la realizzazione di modifiche alle quote dei solai di calpestio senza incremento del numero degli stessi, in assenza di

volte, soffitti decorati, cassettoni, decorazioni, rilievi, ecc., fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie e purché non comportanti variazioni sostanziali agli allineamenti e alla partitura delle aperture esterne preesistenti.

- d) realizzazione di nuove aperture esterne o modifiche alle esistenti, su fronti secondari, purché congruenti con le partiture e gli allineamenti preesistenti; il progetto dovrà contenere la documentazione di cui al punto i) del precedente art. 8.4.2.
- e) il cambio di destinazione d'uso fra le funzioni d'uso definite compatibili dal PRG, fatte salve le specifiche disposizioni statali e regionali, e con esclusione degli edifici e complessi edilizi classificabili nelle edilizia speciale, per i quali è escluso ogni cambio di destinazione d'uso che non rientri nelle previsioni di un piano urbanistico generale o attuativo;
- f) il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari nell'ambito della stessa Unità edilizia, così come definita al precedente art. 41.12, alla condizione che l'adeguamento funzionale delle unità interessate, non sia pregiudizievole per la tutela dei caratteri storico - tipologici dell'unità edilizia e non comporti alterazione di vani aventi caratteristiche di pregio, sia in relazione alla configurazione degli stessi quali saloni principali o di rappresentanza sia in relazione alla presenza di soffitti "a cassettone", decorazioni, volte di pregio architettonico.

54.8.3 Alle aree di pertinenza dei fabbricati, si applicano le categorie d'intervento e le specifiche normative previste per gli edifici cui sono riferite. Le aree di pertinenza e in generale le aree inedificate private, devono essere mantenute tali, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 6 comma 2°, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. – Parte Operativa. Dovranno essere comunque oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni originali esistenti ad orto e giardino, tipici della struttura urbana orvietana.

55.9 INTERVENTI ECCEDENTI LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE-D1 E RE-D2.

55.9.1 Per gli interventi che eccedono le categorie e le specifiche limitazioni previste per gli edifici cui sono riferite,

ristrutturazione edilizia RE-D1 e RE-D2, di cui ai precedenti articoli 55.7 e 55.8, il piano di recupero, o altro strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata, disciplina in modo unitario le ulteriori categorie di intervento ammissibili nell'ambito dei comparti o subcomparti comprendenti più unità edilizie, così come individuati dal P.R.G.-S, nel rispetto delle specifiche identità e con definizione dell'ampiezza, del grado di innovazione e delle finalità prevalenti degli interventi e delle opere che è possibile realizzare nell'ambito dell'unità edilizia stessa..

55.9.2 Per gli interventi che eccedono i limiti della ristrutturazione edilizia RE-D1 e RE-D2, di cui ai precedenti articoli 55.7 e 55.8, il piano di recupero, o altro strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata, individua e definisce gli interventi di ristrutturazione ammissibili nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti e del vigente piano regolatore generale.

55.9.3 Per l'edilizia recente o ad essa assimilata, e per le relative aree di pertinenza , sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31, lettere a), b), c) della L. N. 457/78 e art. 3 comma 1 lett. a), b), c) della L.R. N. 1/2004 , nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al precedente art. 55.8.2; il piano di recupero, o altro strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata, individua e definisce gli interventi di ristrutturazione edilizia ammissibili nel rispetto delle norme urbanistiche e del vigente piano regolatore generale, compresa la demolizione e l'eventuale ricostruzione delle parti sostanzialmente manomesse ed alterate, o comunque prive di caratteri qualificanti, con sostituzioni, modifiche o ricostruzioni da realizzare comunque nell'ambito dell'area di sedime e dei limiti planovolumetrici.

55.9.4 In assenza di PA sono ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione degli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie , quali superfetazioni ed elementi aggiunti incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. Si intendono per superfetazioni ed elementi aggiunti incompatibili, le parti, in genere di epoca recente, incongrue all'impianto originario dell'edificio e agli ampliamenti organici del medesimo. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo è prescritta la demolizione delle superfetazioni e

degli elementi aggiunti, siano essi di tipo stabile o precario, che alterano i valori storico - architettonici - tipologici o che generano elementi di degrado. E' ammessa la conservazione di elementi aggiunti quando essi svolgano una funzione di necessità e siano esteticamente compatibili o caratterizzanti. E' facoltà della Amministrazione Comunale, previo parere vincolante della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, imporre la ricomposizione volumetrica di tali elementi, nella logica di omogeneità ed integrazione, a condizione che tali interventi siano dettati da criteri unificanti e di riqualificazione ambientale, senza incremento volumetrico. Il progetto di risanamento dovrà essere riferito all'intera unità edilizia e corredato di grafici di rilievo esaurienti, con riportati gli esiti delle analisi conoscitive riguardanti :

- l'analisi storico- costruttiva e filologica dell'intera unità edilizia, mirata ad evidenziare la sussistenza di elementi costruttivi e di finitura di interesse culturale, le condizioni di degrado ed esplicitare la relazione che intercorre fra gli interventi proposti e i risultati delle analisi stesse.

55.9.5 Per le aree di pertinenza dei fabbricati si applicano le categorie e le specifiche normative previste per gli edifici cui sono riferite . Dovranno essere sempre oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni originali esistenti ad orto e giardino, tipici della struttura urbana orvietana. Nel caso di presenza, nelle aree di pertinenza di fabbricati, di volumetrie accessorie (ad esclusione di qualsiasi struttura di tipo precario), prive di valore storico- documentale ed individuate nella Tav. - Orvieto Centro del P.R.G. - S, come "costruite o variate dopo il 1909", è ammessa, in assenza di PA, previo giudizio vincolante della Commissione Comunale per la Qualità architettonica e il Paesaggio , la demolizione e ricostruzione, alla condizione che sia dimostrata la liceità delle suddette volumetrie accessorie e che il recupero sia finalizzato all'ottenimento di una riqualificazione ambientale e ad un migliore inserimento nel contesto. Fanno parte di questa categoria volumi edificati ad uso di servizio od altro, sorti su aree ortive, non riconducibili strettamente ad aggregazioni organiche edilizie. E' ammessa la traslazione , all'interno della stessa unità di intervento, per

finalità di salvaguardia e tutela di elementi di pregio o visuali o valorizzazione degli assetti architettonici degli edifici. Il progetto dovrà riguardare l'intera unità edilizia e relativa area di pertinenza, e dovrà contenere le analisi di cui all'ultimo capoverso del precedente comma. Il progetto unitario potrà comprendere anche porzioni di una unità contigua, se funzionalmente collegata all'unità oggetto di intervento. L'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico, mediante il ricorso a materiali, colori e tecniche costruttive, congrue con il tessuto circostante.

55.10 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU).

55.10.1 Si intendono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

55.10.2 La ristrutturazione urbanistica, nei casi ammessi dalle normative vigenti, è un insieme coordinato di interventi edilizi ed urbanizzativi effettuati su una porzione di tessuto urbano, nei limiti utilizzativi esistenti o previsti dallo strumento urbanistico generale, finalizzati alla razionalizzazione del parcellario, al riordino planovolumetrico e funzionale dell'edificato, compresi il risanamento igienico - edilizio e il ripristino degli edifici, la riorganizzazione e l'integrazione infrastrutturale, il recupero e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali della zona oggetto di intervento.

55.10.3 Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplini l'attuazione e la normativa.

55.11 SPECIFICHE CATEGORIE DI INTERVENTO

55.11.1 Ai sensi dell'art. 123 del D.P.R. N. 380/2001 e succ. mod. ed integrazioni, i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al ripristino ed all'uso razionale dell'energia, in edifici ed impianti industriali, sono assimilati a tutti gli effetti

alla manutenzione straordinaria. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

55.11.2 Ai sensi dell'art. 3, primo comma, lett. g) della L.R. N.1/2004, costituiscono specifica categoria di intervento le <opere interne>. Si definiscono come tali, le opere da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie, e previa acquisizione dei necessari nulla-osta. Le suddette opere costituiscono, in forza dell'art. 7 comma 1, lett. e) della stessa legge regionale, attività edilizia libera.

55.11.3 Ai sensi dell'art. 7, secondo comma, della L. 13/89, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe ed ascensori esterni ovvero i manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria.

55.12 INTERVENTI AMMISSIBILI IN ATTESA DELLA FORMAZIONE DI P.A.

55.12.1 Nelle zone in cui lo strumento urbanistico generale o la normativa nazionale o regionale, subordini gli interventi alla formazione di strumenti urbanistici attuativi (P.A), in attesa della formazione degli stessi, resta fermo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia di interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente.

ART.56 Interventi di nuova costruzione.

56.1 Gli interventi di nuova edificazione si distinguono in :

- a) nuova costruzione, e cioè nella realizzazione di edifici o manufatti in aree già urbanizzate o comunque nelle quali lo strumento urbanistico ammette l'intervento edilizio diretto;
- b) nuovo impianto, e cioè nel complesso delle opere necessarie alla realizzazione di nuove costruzioni in aree da urbanizzare o comunque nelle quali lo strumento urbanistico prescrive la preventiva formazione

di uno strumento urbanistico attuativo.

56.2 Gli interventi di cui al comma precedente sono ammissibili nelle diverse zone del territorio comunale secondo quanto stabilito dal Piano Regolatore Generale o dalla legislazione statale o regionale esplicitamente prevalente.

56.3 NUOVA COSTRUZIONE

56.3.1 L'intervento di nuova costruzione consiste nella edificazione di qualsiasi manufatto entro e fuori terra, realizzato in muratura o con l'impiego di altro materiale, che indipendentemente dalla durata, dalla amovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

56.3.2 La nuova costruzione comprende tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non ricadenti nelle categorie precedenti.

56.3.3 Interventi di ricostruzione "in situ", con la completa demolizione e la successiva ricostruzione dell'intera unità edilizia esistente, nella medesima area di sedime e secondo gli stessi limiti planovolumetrici, costituisce intervento di ristrutturazione globale di cui al precedente art. 55.6.

56.4 NUOVO IMPIANTO

56.4.1 L'intervento di nuovo impianto comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione di nuove aree urbane secondo la destinazione prevista dal P.R.G.

56.4.2 L'intervento di nuovo impianto è sempre soggetto all'approvazione preventiva di un P.A..

56.4.3 Negli interventi di nuovo impianto, dovrà essere attentamente studiata la viabilità carrabile e ciclo-pedonale con presentazione di un progetto complessivo di sistemazione delle aree scoperte esteso all'intero ambito.

56.4.4 Negli interventi di nuovo impianto, è obbligatorio lo studio di soluzioni progettuali che consentano di assicurare all'interno degli edifici il mantenimento di condizioni di comfort ambientale, inteso come soddisfacimento dei requisiti di controllo del microclima interno degli edifici, attraverso la conformazione fisica degli edifici e l'orientamento, nel rispetto delle disposizioni contenute al Cap. XXII del presente Regolamento.

56.4.5 Negli interventi di nuovo impianto, dovranno essere attentamente studiati gli spazi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti; i punti di raccolta dovranno essere

dotati di adeguato spazio di sosta provvisoria per l'automezzo destinato alla raccolta e dovranno essere progettati in maniera tale da costituire isole funzionali opportunamente schermate da siepi e alberature che limitino l'impatto visivo e favoriscano l'abbattimento delle polveri.

ART.57 Sistemazione delle aree scoperte.

- 57.1 Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi ed attrezzature previste dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.
- 57.2 L'intervento di sistemazione delle aree scoperte comprende le opere da eseguirsi per l'attrezzatura e la sistemazione di aree libere, di pertinenza o meno di edifici esistenti. Ferme restando le limitazioni previste in generale e, per le singole zone, dalle N.T.A. del P.R.G. nonché le ulteriori limitazioni previste dal presente Regolamento, il tipo di intervento comprende fra l'altro:
- a) la formazione o modifica di aree pavimentate, piazzali e simili.
 - b) l'arredo fisso e l'attrezzatura, per gli usi consentiti dallo strumento urbanistico, degli spazi scoperti di cui sopra.
 - c) la realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre attrezzature sportive consentite dalla disciplina urbanistica comunale.
 - d) la costruzione o la modifica dei piccoli manufatti, accessori leggeri, che in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro, non determinano superficie coperta o volume.
 - e) modifiche all'andamento del terreno, anche con costruzione o modifica di muri di sostegno o di recinzione.
 - f) le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.
- 57.3 Le pavimentazioni degli spazi esterni potranno essere eseguite nel rispetto della percentuale minima permeabile e dovranno essere realizzati con materiali consoni alla tradizione locale, favorendo l'utilizzo di materiali e modalità costruttive che consentano l'assorbimento o la ritenzione delle acque meteoriche.
- 57.4 In relazione al punto d) del precedente comma 57.2, si definiscono manufatti leggeri, quei manufatti cui, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro, non sono determinanti ai fini urbanistici. Sono tali i gazebo, di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi di cui al

successivo comma 57.6, costituiti da struttura verticale astiforme in metallo o in legno, con copertura in tela, vetro, legno, ferro completamente aperta su tutti i lati e avente altezza al colmo non superiore a 3.00 ml. e superficie coperta non superiore a 30 mq., salvo maggiori superfici e possibilità di chiusura laterale, per i casi di cui al comma 57.7 e successivi.

57.5 Ove consentito dalla Normativa di PRG, possono essere realizzate opere e attrezzature esterne quali spazi per lo sport (campi da tennis, piscine, ecc.) a condizione che il nuovo impianto risulti perfettamente occultato alla vista e venga rispettata la morfologia e le caratteristiche del luogo nel senso di prevedere un inserimento nell'ambiente secondo allineamenti e giaciture preesistenti e riducendo al minimo le operazioni di scavo e riporto. Per le piscine, da schermare opportunamente con essenze arboree ed arbustive autoctone, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici e di uso di materiali atti a garantire un armonico inserimento nel contesto. La superficie occupata da tali strutture è considerata superficie impermeabile ai fini della verifica della percentuale minima di permeabilità delle aree libere.

57.6 Limitatamente alle attività residenziali e a quelle di cui ai commi 57.7 e 57.8 e successivi, con esclusione della zona <A>, E5a e Parco Archeologico Ambientale, è consentita la realizzazione di piccole strutture di servizio (bagni, spogliatoi..) alle attrezzature sportive, da ricomprendere in un progetto generale di sistemazione dell'area di pertinenza dell'attività, sino ad un max. di 10 mq. di superficie utile lorda per impianti privati e un max. di 30 mq. di superficie utile lorda per impianti pubblici o di uso pubblico. Tali interventi sono ammessi solo laddove lo stato dei luoghi consenta l'integrazione con l'impianto e previa presentazione di progetto unitario che ne dimostri l'idonea configurazione e localizzazione, con valutazione della ammissibilità da parte della C.Q.A.P.. Il progetto dovrà contenere gli elaborati previsti all'art. 72 comma 6 delle N.T.A del P.R.G.- Parte Strutturale, e rispettare i requisiti qualitativi e quantitativi stabiliti dalla stessa normativa. Ai fini del calcolo del volume o della S.U.L le strutture sono equiparate ai locali tecnici di cui all'art. 42.15 del presente Regolamento, con obbligo di vincolo di destinazione da riportare nel titolo abilitativo.

57.7 Fatto salvo quanto previsto al successivo comma, limitatamente agli immobili ospitanti attività di carattere turistico-ricettivo di cui all'art. 112.2.2. lett. D del presente Regolamento e pubblici esercizi (bar, trattorie, ristoranti), possono essere ammessi, nel rispetto delle preesistenze tutelate,

interventi di copertura e tamponatura di spazi pubblici o privati, ad uso esclusivo, da destinare ad ampliamento dello spazio utile dell'esercizio destinato al pubblico, finalizzato all'incremento della capacità ricettiva. Sono pertanto escluse funzioni per deposito, locali accessori, preparazione prodotti, ecc.

- 57.8 Gli interventi di cui al comma precedente sono consentiti anche per gli immobili ospitanti attività socio-culturali e sperimentali in campo formativo, che necessitino di spazi in ampliamento da destinare al pubblico, anche per servizi di accoglienza ed informazione. Tali interventi sono ammessi solo previa presentazione di progetto unitario che ne dimostri l'idonea configurazione e localizzazione.
- 57.9 Le opere di cui ai precedenti commi 57.7 e 57.8 avranno carattere temporaneo o stagionale, e dovranno essere soppresse alla eventuale chiusura dell'esercizio o dell'attività o modifica alla destinazione d'uso dei locali: pertanto le strutture saranno realizzate con materiali consoni all'ambiente ma idonei alla loro rapida amovibilità, quali legno, materiali sintetici, metallici, con esclusione dell'alluminio anodizzato. Il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato e trascritto, con il quale il richiedente e titolare dell'esercizio si impegna a rimuovere la struttura al cessare dell'attività. Per interventi stagionali l'autorizzazione dovrà contenere i termini temporali entro i quali la struttura sarà autorizzata a sussistere.
- 57.10 Lo spazio che potrà essere coperto non potrà superare la superficie utile utilizzabile al pubblico dell'esercizio per bar, trattorie, pizzerie e attività simili, entro un limite max. di mq.150 di superficie utile; per le altre attività turistico-ricettive e socio-culturali il parametro è rapportato al numero degli utenti, entro un limite max. di 10 mq. di superficie utile per utente. L'altezza utile assoluta o media non potrà essere superiore a ml. 3.00. I suddetti limiti, in termini di altezza e di superficie max, possono essere incrementati sino ad un max. del 30%, laddove l'incremento, previa conforme valutazione della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, consenta, in relazione allo stato dei luoghi e alla conformazione degli spazi, un migliore inserimento e compiutezza dell'intervento e una qualità del progetto in relazione alla sostenibilità ambientale di cui al successivo comma.
- 57.11 Nell'autorizzare gli interventi di cui precedenti commi, dovranno essere privilegiate e favorite quelle soluzioni che prevedano l'impiego di materiali e prodotti eco-compatibili (basso dispendio energetico in fase di produzione, impiego di materie prime rinnovabili, facilità di manutenzione,

riuso del prodotto o delle sue componenti), l'utilizzo di sistemi passivi di raffrescamento e riscaldamento degli ambienti, l'ottimizzazione dell'uso della luce naturale, l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, etc..

Art. 58 Recinzioni.

- 58.1 Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.
- 58.2 Le recinzioni devono essere realizzate nel rispetto della distanza dal ciglio stradale ove prescritta, e, in generale, nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada. Anche laddove non prescritto da specifiche disposizioni, è facoltà della Amministrazione Comunale dettare, per le recinzioni poste in prossimità della viabilità pubblica, degli incroci e curve stradali, ogni accorgimento atto a non ostacolare la visibilità e a non pregiudicare la sicurezza del traffico e dei pedoni.
- 58.3 Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto, per allineamento e per caratteristiche tipologiche e costruttive, delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle insistenti sulla stessa via; la recinzione dovrà, comunque relazionarsi alle caratteristiche tipologiche, storiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza.
- 58.4 Nei progetti di nuovi edifici e negli interventi edilizi coordinati o oggetto di strumento urbanistico attuativo, le recinzioni devono essere adeguatamente rappresentate e dettagliate, adottando tipologie omogenee che si inseriscano debitamente nel contesto ambientale circostante.
- 58.5 Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di favorire una adeguata schermatura, il minore impatto sull'ambiente e il libero deflusso delle acque meteoriche.
Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali. Non sono ammesse recinzioni in blocchi di calcestruzzo lasciati a vista
- 58.6 Oltre quanto previsto dall'articolo 587.1, per le aree di pertinenza, tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.

CAPITOLO IX : PARCHEGGI E AUTORIMESSE PRIVATE

ART. 59 Parcheggi privati : norme generali.

- 59.1 Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati, a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art. 41-sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89, fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori.
- 59.2 Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio privati in misura pari ad un metro quadrato ogni 10 mc. di costruzione e comunque deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio. Il presente Regolamento prescrive in quali casi detta dotazione minima debba essere conseguita anche per interventi diversi dalla nuova costruzione e dalla ristrutturazione urbanistica.
- 59.3 Le aree a parcheggio pubblico a servizio degli insediamenti sono quantificate dallo strumento urbanistico generale o attuativo, nel rispetto della normativa regionale e provinciale. Nel caso di intervento con piano attuativo le aree destinate a parcheggi pubblici sono cedute, salvo diverse disposizioni di legge, gratuitamente al Comune debitamente sistemate, nei modi e nei termini stabiliti dalla convenzione.
- 59.4 La modifica di destinazione d'uso per l'insediamento di attività commerciali e/o l'ampliamento di quelle esistenti, non subordinata a piano attuativo, è ammissibile in conformità alle previsioni di P.R.G. e del Piano comunale del commercio, previa dotazione degli standard a parcheggio privato di cui al successivo art. 61 e degli standard a parcheggio pubblico, di cui alle relative disposizioni regionali, laddove l'attività abbia una superficie di vendita superiore a quella max. stabilita per gli esercizi di vicinato.
- 59.5 Gli spazi per parcheggi costituiscono opere di urbanizzazione.

ART.60 Modalità di calcolo della superficie per parcheggi.

- 60.1 Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per parcheggi richiesta è quello definito all'art. 42.12 del presente Regolamento.
- 60.2 Ai fini del dimensionamento degli spazi di sosta o parcheggio, per spazio di parcheggio si intende il posto macchina delle dimensioni minime di ml.2.50 x 5.00, sia per le destinazioni d'uso residenziali, come per quelle

diverse. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio.

- 60.3 Quando le superfici a parcheggio siano ricavate su aree sistemate a verde (prato armato o tecniche simili) idonee al passaggio ed alla sosta degli autoveicoli, le superfici medesime, previa specifica disposizione del piano attuativo, si computano per il 50% come verde interstiziale e per il 50% come parcheggi.

ART. 61 Categorie di parcheggi privati.

- 61.1 Il parcheggio privato deve essere previsto in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di nuova costruzione e va localizzato nella stessa costruzione o nelle sue aree di pertinenza.
- 61.2 Per il dimensionamento degli spazi di parcheggio privati nei nuovi edifici, anche per attività di carattere produttivo, commerciale, direzionale e ricettivo/turistiche, dovrà provvedersi al reperimento di mq.1 per ogni 10 mc. del volume destinato a servizi o spazi accessori, o comunque spazi non destinati ai clienti.
- 61.3 Nei nuovi insediamenti o in caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti che dia luogo a nuove attività o ampliamento di quelle esistenti, anche se con cambiamento della destinazione d'uso, dovrà provvedersi, oltre alla verifica delle condizioni di cui al precedente punto 61.2, al dimensionamento di spazi di parcheggio privati di uso pubblico secondo i seguenti parametri:
- attività produttiva : 30% della superficie utile;
 - attività commerciale: 30% della superficie utile;
 - attività turistico-ricettive.: 1 posto macchina per camera o ogni 4 posti tavola;
 - attività direzionale: 30% della superficie utile.
- 61.4 Ai fini della determinazione del numero dei posti macchina in base alle quantità sopraddette, in caso di una frazione di spazio di parcheggio si approssimerà all'intero per eccesso.
- 61.5 Le quantità di spazi da riservare a parcheggio dovranno essere sempre rispettate, salvo specifiche disposizioni per singole zone, in applicazione

di disposizioni di legge e previa conforme deliberazione di Consiglio Comunale. Nel caso in cui non risulti possibile, a qualunque titolo, reperire una superficie sufficiente per spazi di parcheggio, in applicazione di quanto disposto dai precedenti commi dovrà provvedersi al versamento, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, di un corrispettivo secondo gli importi che verranno stabiliti con apposita deliberazione consiliare.

- 61.5 Il Comune istituisce un apposito capitolo di bilancio per l'introito delle somme di cui al comma precedente, somme che verranno destinate alla realizzazione di nuovi parcheggi che potranno essere concessi anche in uso a privati previa stipula di convenzione che conterrà la durata di validità, le condizioni per eventuali modifiche o manutenzioni, il corrispettivo.

ART. 62 Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L. 122/89.

- 62.1 In base all'art. 9 della L. N. 122/89, i proprietari di immobili possono realizzare, nel sottosuolo degli stessi o nel pianterreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga allo strumento urbanistico generale e alle norme del presente Regolamento. Salvi i vincoli in materia paesistica ed ambientale, l'esecuzione degli interventi non è soggetta al pagamento del contributo di costruzione. Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9 comma 1 della L. 122/89, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi.

- 62.2 Nel sottosuolo degli immobili ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati e rialzati, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga al presente Regolamento edilizio nonché agli strumenti urbanistici ed alle previsioni attuative del P.R.G.. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, compatibilmente con la tutela dei corpi idrici e dell'uso della superficie sovrastante.

- 62.3 I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da idonea documentazione.

Nei casi di deroga, di interventi in soprassuolo e di interventi all'interno di volumi preesistenti, all'atto della presentazione della domanda occorre dimostrare la pertinenzialità delle opere, mediante atto di vincolo registrato e trascritto. Tale dimostrazione consisterà in un atto unilaterale, ove il proprietario del bene principale e il proprietario del bene secondario,

pertinenziale, coincidano, in un atto bilaterale o plurilaterale, ove le proprietà non risultassero coincidenti.

ART.63 Programma urbano dei parcheggi.

- 63.1 Al fine di favorire la riqualificazione di aree urbane e rispondere alle esigenze di cui ai precedenti articoli, il Comune può provvedere alla individuazione degli ambiti da assoggettare a specifico piano di settore, qualificabile come <Programma Urbano dei parcheggi> per le aree urbane così individuate. Il programma può prevedere la realizzazione di parcheggi di pertinenza, al servizio di immobili privati, su aree comunali e non o nel sottosuolo delle stesse, determinando i criteri di cessione.
- 63.2 La costituzione del diritto di superficie a favore di privati interessati o di società o cooperative appositamente costituite tra gli stessi è subordinata alla stipula di apposita convenzione.
- 63.3 L'atto di approvazione del programma costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità delle opere da realizzare.
- 63.4 I parcheggi pertinenziali realizzati in applicazione della L. N. 122/89, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

CAPITOLO X : DISCIPLINA DI CANTIERE E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.

ART. 64 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi.

- 64.1 Il titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A., almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, deve darne comunicazione al Comune, depositando presso l'ufficio comunale competente apposita dichiarazione. Se non già specificato nella richiesta la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice, e deve essere corredata da certificato attestante la regolare posizione contributiva dell'Impresa (D.U.R.C.).
- 64.2 La comunicazione deve essere inviata utilizzando lo stampato appositamente predisposto. I lavori, in caso di sostituzione del Direttore dei Lavori, devono essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione dei subentranti.
- 64.3 Le eventuali sostituzioni del costruttore e del Direttore dei Lavori debbono essere tempestivamente denunciate all'Amministrazione Comunale dal richiedente e dagli interessati.
- 64.4 Alla comunicazione di inizio dei lavori dovranno inoltre essere allegate le attestazioni dell'avvenuto deposito dei progetti che norme vigenti prescrivano prima dell'inizio dei lavori nonché copia delle autorizzazioni o nulla-osta obbligatorie per l'esecuzione dei lavori medesimi e che non siano state acquisite preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo.
- 64.5 Le costruzioni che comportano l'uso di strutture in acciaio o in cemento armato o che ricadano nel perimetro dell'abitato da consolidare, non possono essere iniziate se non siano state preventivamente denunciate alla Provincia ai sensi delle leggi 5.11.1971, n. 1086 e 2.2.1974, n. 64 e D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni. Copia dei calcoli e del progetto vistata dalla Provincia è tenuta sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.
- 64.6 Se non già specificato nella domanda, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta della Vigilanza Urbana. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiego dei materiali di risulta in modo che non costituiscano rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.

ART. 65 Cantieri di lavoro.

- 65.1 In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati :
- le opere in corso di realizzazione;
 - la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
 - il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
 - il nominativo del progettista;
 - il nominativo del direttore dei lavori;
 - il nominativo dell'esecutore dei lavori;
 - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
 - estremi della denuncia di avvenuto deposito alla Provincia ai sensi delle leggi 5.11.1971, n. 1086 e 2.2.74 n. 64 e D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
 - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
- 65.2 Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D. Lgs. 14 agosto 1996 N.494, e successive modifiche, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D. Lgs. 494/96.
- 65.3 I soggetti interessati sono tenuti ad applicare le normative e le procedure ai fini di garantire la sicurezza dei cantieri temporanei o mobili, ai sensi delle norme vigenti in materia.
- 65.4 Gli obblighi di cui ai precedenti commi sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono il preventivo rilascio di permesso a costruire e sono soggette al deposito di D.I.A. o a semplice comunicazione.
- 65.5 Le recinzioni e l'allestimento dei cantieri nei centri storici, nelle zone sottoposte a vincolo e nelle aree naturali protette debbono essere, a valutazione degli Uffici Competenti, in relazione alla tipologia delle opere da realizzare e alla durata dei lavori, concordati relativamente alla loro qualità estetica.

ART. 66 Occupazione di suolo pubblico e recinzioni.

- 66.1 Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le

prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.

- 66.2 In ogni caso, devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua su suolo pubblico.
- 66.3 Qualsiasi cantiere deve essere recintato e dotato di razionale servizio igienico provvisorio anche eventualmente, messo a disposizione dal committente. Le recinzioni devono essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura di chi gestisce il cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione, od avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

ART. 67 Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali.

- 67.1 Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro; le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
- 67.2 Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.
- 67.3 In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare dell'atto abilitativo, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.

ART. 68 Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività.

- 68.1 Il progettista e direttore dei lavori devono essere iscritti in albi, collegi od ordini professionali regolati da normativa italiana e comunitaria. Essi operano nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per ciascuna

categoria professionale.

- 68.2 Il progettista, nell'ambito della propria specifica competenza, ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera e della conformità del progetto alle prescrizioni delle leggi vigenti e degli strumenti urbanistici.
- 68.3 Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della loro posa in opera.
- 68.4 Il costruttore deve essere abilitato all'esercizio dell'impresa nei modi previsti dalle leggi in vigore.
- 68.5 Il costruttore, il direttore del cantiere nonché i soggetti previsti dal decreto legislativo 14.8.1996, n. 494 hanno in ogni caso la piena responsabilità, per quanto di rispettiva competenza, della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dalla esecuzione dei lavori.
- 68.6 Il responsabile dell'Ufficio Urbanistico edilizio preposto al rilascio dei titoli abilitativi alla esecuzione delle opere, oltre ai soggetti titolari della vigilanza previsti dalle vigenti normative, può far controllare da funzionari o da agenti l'osservanza delle norme vigenti e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele.
- 68.7 Il titolare dell'atto abilitativo alla esecuzione delle opere, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel titolo primo della L.R. 3 Novembre 2004, N. 21, della conformità delle opere alla normativa urbanistica ed edilizia, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del titolo abilitativo e alle modalità esecutive o prescrizioni stabilite dal medesimo.
- 68.8 Il direttore dei lavori non è responsabile quando abbia contestato formalmente agli altri soggetti la violazione delle previsioni o prescrizioni contenute nel titolo abilitativo, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 20, comma 1, lett. b) della L.R. N. 1/2004, fornendo altresì contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al titolo abilitativo, il direttore dei lavori deve, inoltre, rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Comune. In caso contrario il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale segnala al consiglio dell'Ordine o Collegio professionale di appartenenza la violazione in cui è

incorso il direttore dei lavori, per l'applicazione dei provvedimenti disciplinari previsti dall'art. 29, comma 2 del D.P.R. N. 380/2001. Le determinazioni assunte dall'Ordine o Collegio professionale sono comunicate al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale.

- 68.9 Il progettista, per le opere realizzate previa presentazione di denuncia di inizio attività o in presenza del permesso di costruire conseguito con il procedimento edilizio abbreviato di cui all'art. 18 della L.R. N. 1/2004, nonché il direttore dei lavori, in caso di certificato di agibilità conseguito ai sensi dell'art. 30, comma 4, della stessa legge regionale, assumono la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità. In caso di attestazioni non veritiere il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ne dà comunicazione al competente Ordine o Collegio professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari; in caso di mendacità si applicano le disposizioni di cui agli artt. 75 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, N. 445.

ART. 69 Richiesta di punti fissi di allineamento e quote.

- 69.1 In sede di rilascio del titolo abilitativo, è facoltà degli Uffici competenti, in relazione all'opera da realizzare, prescrivere che, prima dell'inizio dei lavori, siano fissati i capisaldi altimetrici e planimetrici cui devono riferirsi le opere stesse. In tal caso, il titolare del permesso di costruire deve chiedere specifico sopralluogo da parte dei Tecnici Comunali per la verifica e assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, delle opere da realizzare.
- 69.2 Delle operazioni di cui al comma precedente è redatto un apposito verbale firmato dal tecnico comunale, dal direttore dei lavori e dal titolare; una copia del verbale è rilasciata al titolare, il quale deve fornire a sua cura e spese, il personale e i mezzi d'opera necessari per dette operazioni. Copia del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente a copia del titolo abilitativo.

ART. 70 Prescrizioni per il cantiere.

- 70.1 Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.
- 70.2 In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D. Lgs. 14 agosto 1996 N.

494 e successive modifiche, dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza di cui agli artt. 12 e 13 dello stesso D. Lgs. 494/96 e successivi.

- 70.3 Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.
- 70.4 L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.
- 70.5 Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e delle immediate vicinanze.
- 70.6 Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento nelle aree esterne al cantiere.
- 70.7 Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento. Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale, risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

ART. 71 Documenti da conservare presso il cantiere.

- 71.1 Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti, oltre alla copia dell'atto abilitativo alla esecuzione dei lavori e relativi elaborati di progetto, ogni altra documentazione prevista dalle leggi vigenti e ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.
- 71.2 Nel caso di cantiere soggetti all'applicazione del D. Lgs. 14 agosto 1996 N. 494 e successivi, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D. Lgs. 494/96 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 72 Comunicazione di ultimazione lavori.

- 72.1 L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare e dal

direttore dei lavori.

- 72.2 Quando, per inerzia del titolare e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, oltre all'applicazione delle sanzioni amministrative di cui al successivo art.74, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsabilità previste dalla legge.

ART. 73 Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia .

- 73.1 Secondo le modalità stabilite da leggi e disposizioni vigenti, il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale, esercita, avvalendosi anche del nucleo di controllo di cui all'art 3 comma 5 della L.R. N. 21/2004, la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e alle disposizioni del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
- 73.2 Secondo le modalità stabilite da leggi e disposizioni vigenti, e dal presente Regolamento, il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale, esercita, avvalendosi anche del nucleo di controllo di cui al precedente comma, attività di vigilanza sulle opere eseguite e di controllo sui titoli abilitativi, verificando la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione mediante il permesso di costruire, la denuncia di inizio attività e la comunicazione delle attività di cui all'art.7 della L.R. N. 1/2004. Verifica, inoltre, la veridicità delle dichiarazioni e asseverazioni contenute nei rispettivi progetti e nelle richieste di procedimento edilizio abbreviato e di certificazione di agibilità degli immobili.
- 73.3 La competente struttura comunale, ha l'obbligo di eseguire, ogni semestre, così come disposto dall'art. 39 della L.R. N. 1/2004, i controlli sopra descritti, su un campione di almeno il 10% dei permessi di costruire, denuncia di inizio attività e comunicazioni e di almeno il 30% delle asseverazioni.
- 73.4 Le modalità per effettuare i controlli a campione, di cui al precedente comma, sono stabilite dal presente Regolamento. Tramite la procedura informatica di gestione delle pratiche edilizie, con apposito dispositivo di sorteggio, riferito all'arco temporale di un semestre, la competente struttura comunale effettuerà il sorteggio delle pratiche sottoposte a controllo, in applicazione delle disposizioni regionali.
- 73.5 Qualora il competente ufficio comunale riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento, ovvero le mendacità delle

- dichiarazioni e difformità delle opere realizzate rispetto a quelle consentite, assume i provvedimenti previsti dal Titolo IV del D.P.R. N. 380/2001 e ne dà comunicazione ai collegi ed ordini professionali. In caso di mendacità si applicano le disposizioni di cui agli artt. 75 e 76 del D.P.R. N. 445/2000.
- 73.6 Qualora il competente ufficio comunale accerti che la comunicazione di inizio dei lavori presentata con la D.I.A. o con il permesso di costruire, non contenga i dati di cui all'art. 3, comma 8, del D. Lgs. N. 494/1996, acquisiti nei limiti e con le modalità stabiliti dalle relative disposizioni, o, sia segnalata dal Direttore dei Lavori la violazione degli stessi, provvede alla immediata sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27, comma 3, del D.P.R. N. 380/2001. Qualora venga accertato, anche a seguito della richiesta di agibilità, violazioni al documento unico di regolarità contributiva che non siano state segnalate dal Direttore dei lavori, il competente ufficio comunale, ne dà immediata comunicazione al collegio o all'ordine professionale di appartenenza, il quale provvede all'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 29, comma 2, del D.P.R. N. 380/2001, e ne dà immediata comunicazione all'Ispettorato del lavoro e alla Regione, la quale apre un procedimento di verifica dell'Impresa.

ART. 74 Sanzioni Amministrative.

- 74.1 Fermo restando quanto previsto da leggi e disposizioni vigenti in materia di sanzioni penali e amministrative, per le infrazioni alle norme del presente Regolamento si applicano le seguenti sanzioni:
1. mancata comunicazione dell'inizio lavori:
 - per interventi soggetti a permesso di costruire : €. 150,00.
 - in tutti gli altri casi: €. 100,00.
 2. mancata comunicazione del direttore e/o dell'assuntore dei lavori :
 - per opere soggette a permesso di costruire : €. 150,00.
 - in tutti gli altri casi : €. 100,00.
 3. mancata comunicazione di sostituzione del direttore e/o dell'assuntore dei lavori:
 - per opere soggette a permesso di costruire : €. 300,00.
 - in tutti gli altri casi : €. 150,00.
 4. mancanza dei tipi di progetto in cantiere, delle certificazioni e documenti prescritti:
 - per opere soggette a permesso di costruire : €. 200,00.
 - in tutti gli altri casi : €. 150,00 .
 5. mancata esposizione del cartello di cantiere :
 - mancata esposizione : €. 600,00.

- esposizione del cartello incompleto : €. 300,00.
- 6. mancanza totale o parziale di recinzione del cantiere :
 - €. 600,00.
- 7. assenza di segnalazioni notturne e/o chiusura dei cancelli del cantiere:
 - €. 300,00.
- 8. occupazione non autorizzata di spazi pubblici posti all'esterno del cantiere mediante materiale edilizio di scarto o risulta :
 - €. 300,00.
- 9. carenza nella manutenzione della recinzione del cantiere :
 - €. 300,00.
- 10. mancato allontanamento di arredi o oggetti, o materiali di risulta dallo spazio pubblico temporaneamente concesso, nei termini stabiliti:
 - €. 300,00.
- 11. mancata manutenzione delle aree scoperte o inedificate :
 - €. 600,00.
- 12. mancata comunicazione di ultimazione dei lavori :
 - per interventi soggetti a permesso di costruire €.200,00 .
 - in tutti gli altri casi €. 100,00
- 13. mancata richiesta del certificato di agibilità nei termini stabiliti :
 - €. 500,00 .
- 14. mancata presentazione della dichiarazione sostitutiva del certificato di agibilità nei termini stabiliti :
 - €. 250,00 .

74.2 Le sanzioni di cui al presente articolo non costituiscono ammenda o sanatoria dell'illecito riscontrato, e sono applicate in forma reiterata ad ogni constatazione dell'infrazione o del permanere della stessa.

CAPITOLO XI : ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART.75 Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

- 75.1 Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone non normodotate.
- 75.2 Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
- 75.3 Nella progettazione e realizzazione di strutture pubbliche, di uso pubblico o comunque usufruibili da parte della collettività, con particolare riguardo per gli edifici di carattere sociale e collettivo, sia per le nuove costruzioni che per la ristrutturazione delle esistenti, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al regolamento per l'attuazione della legge 30.3.71, n.118, approvato con D.P.R. 24.07.1996 N. 503 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 75.4 Il rilascio del permesso di costruire per opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, sono eseguite in conformità alle disposizioni di legge, e, in particolare alle specifiche norme di riferimento di cui al successivo art. 76; il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche. Il dirigente o responsabile del competente Ufficio Comunale, nel rilasciare il certificato di agibilità, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso a costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

ART.76 Norme di riferimento.

- 76.1 Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e più in particolare :

- a) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici : L.N. 118/71, D.P.R. N.503/96 e successivi D. Lgs..
 - b) per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: L. N. 13/89 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 N. 236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche previste dall'art. 12 del decreto stesso.
 - c) per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 24 della L. 05.02.1992 N. 104.
- 76.2 Alle domande ovvero alle comunicazioni relative alla realizzazione di interventi di cui al presente capo è allegato certificato medico in carta libera attestante l'handicap e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 Dicembre 2000, N. 445, dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà di accesso.

ART.77 Modalità e prescrizioni tecniche.

- 77.1 Nella realizzazione di nuovi interventi edilizi o nella ristrutturazione di fabbricati esistenti, ove sia prevista la realizzazione di opere finalizzate al rispetto delle prescrizioni di cui al precedente articolo, per la attuazione di quelle innovazioni negli edifici privati ai sensi dell'art.2 della legge stessa, non verranno computate le volumetrie destinate a logge, porticati o passaggi coperti rispondenti ai requisiti suddetti. Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del presente regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime. Per i progetti che riguardino immobili vincolati o comunque ricadenti in aree sottoposte a vincolo, sono fatti salvi i nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo stesso.
- 77.2 Il presente Regolamento fornisce, inoltre, ulteriori indicazioni e prescrizioni, direttamente discendenti da quelle generali sopra richiamate ed integrative delle medesime, al fine di agevolarne ed uniformarne l'applicazione.
- 77.3 Le norme trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano :
- a) negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;
 - b) negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia,

- anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;
- c) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. 13/89.
- 77.5 Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.
- 77.6 Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.
- 77.7 In sede di progetto possono essere proposte soluzioni alternative , purché rispondenti ai criteri di progettazione e alle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali. La conformità del progetto alle prescrizioni dettate dalla legge, e l'idoneità delle eventuali soluzioni alternative sono certificate dal professionista abilitato.
- 77.8 Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui al precedente comma 77.6.
- 77.9 Soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.
- 77.10 Le opere di cui al presente articolo e la loro rispondenza ai requisiti di legge verranno verificate in sede di rilascio di certificato di agibilità e sui percorsi e relative attrezzature finalizzate andranno apposti i segnali e i simboli di accessibilità.

ART.78 Dichiarazione di Conformità.

- 78.1 La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la

dichiarazione di cui all'art. 1 comma 4 della L. 13/89.

- 78.2 Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui agli artt. 77.7, 77.8 e 77.9, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

ART.79 Deroghe.

- 79.1 In relazione allo specifico intervento progettato, il permesso a costruire non può essere rilasciato in mancanza della prescritta conformità alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
- 79.2 Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti a vincolo di cui alle leggi di tutela ambientale nonché da vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, , quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico - architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 comma 2 della legge 5 Febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisoriale, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5 Gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.
- 79.3 Le prescrizioni sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non siano realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
- 79.4 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art. 1 comma 3 della L. 13/89, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.
- 79.5 Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse in sede di rilascio del permesso a costruire, ed esplicitamente riportate nell'atto abilitativo.

CAPITOLO XII : AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

ART. 80 Certificato di agibilità.

- 80.1 Per il combinato disposto degli art. 24, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e dell'art. 29 della L.R. 18 febbraio 2004 n.1 , la certificazione di agibilità é necessaria per poter utilizzare gli immobili. La certificazione, attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
- 80.2 Il certificato viene rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
- a) nuova costruzione di edifici o parti di essi e gli interventi di cui al precedente art. 8.6.1.4 , nn. 1 - 2 - 5 - 6 ;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) ristrutturazione edilizia o urbanistica;
 - d) modifica delle destinazioni d'uso;
 - e) interventi sugli edifici esistenti o parti di essi che possano influire sulle condizioni di cui al precedente comma.
- 80.3 E' fatta eccezione per gli edifici realizzati precedentemente all'anno 1949 e che non siano stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione. Per detti edifici si applicano le disposizioni di cui all'art. 86 .
- 80.4 Per gli interventi non compresi al comma 80.2, tiene luogo del certificato di agibilità una dichiarazione sottoscritta congiuntamente dal direttore dei lavori e dall'intestatario del titolo abilitativo attestante la rispondenza delle opere realizzate al progetto assentito. La dichiarazione dovrà essere presentata all'Ufficio competente entro novanta giorni dalla ultimazione dei lavori , con allegata la documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione al catasto, ove necessario, e la conformità alla normativa tecnica di cui alla Parte II del D.P.R. N. 380/2001.
- 80.5 La mancata presentazione della dichiarazione di cui al comma 80.4, e della richiesta di agibilità, nei termini previsti comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui al precedente art. 74.
- 80.6 La richiesta della certificazione di agibilità può essere presentata dal proprietario o dall' intestatario del titolo abilitativo.

ART. 81 Richiesta del certificato di agibilità.

- 81.1 La richiesta del certificato di agibilità deve essere redatta secondo il modello predisposto dall'ufficio e sottoscritta dal richiedente avente titolo.

- 81.2 L'intestatario del titolo abilitativo entro novanta giorni dalla ultimazione dei lavori è tenuto a presentare all'Ufficio preposto domanda di rilascio del certificato di agibilità con le modalità previste dall'art. 30 della L.R. N. 1/2004.
- 81.3 La domanda deve essere corredata della documentazione obbligatoria di cui al successivo art.82. La richiesta viene accettata solo se completa della documentazione obbligatoria , salvo che la carenza riguardi il documento di cui al punto o), e corretta sotto il profilo formale, diversamente la stessa viene restituita al richiedente con le opportune determinazioni, dichiarando la stessa irricevibile.
- 81.4 Al momento della presentazione della domanda, l'ufficio preposto all'accettazione rilascia una ricevuta che attesta l'avvenuto deposito della richiesta e la correttezza della medesima sotto il profilo formale. Dalla data di tale ricevuta iniziano a decorre i termini previsti dall'art. 30, terzo comma, della L.R. N. 1/2004 per la tacita attestazione della agibilità.

ART. 82 Documentazione obbligatoria.

- 82.1 La documentazione da allegare alle istanze per il rilascio del certificato di agibilità è costituita da :
- a) stampato predisposto dall'ufficio, sottoscritto dal richiedente e compilato in ogni sua parte;
 - b) dichiarazione tecnico-descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta anche dal collaudatore per le rispettive competenze, sottoscritta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale. La relazione conterrà la dichiarazione di conformità, di cui all'art. 30 lett. b) della L.R. N. 1/2004, resa dal direttore dei lavori, e sottoscritta dal richiedente attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato e alle varianti autorizzate, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
 - c) dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali. Nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici.
 - d) certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal

Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (obbligatorio, ai fini della certificazione di agibilità , per gli edifici residenziali e per gli edifici civili con altezza in gronda superiore a ml. 24, per gli edifici industriali con ascensore o montacarichi con corsa sopra il piano terra superiore a ml. 20, per tutti gli immobili con impianto di produzione di calore con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h e per le autorimesse con capacità superiore a nove autoveicoli). Qualora il certificato, seppur richiesto, non sia stato ancora rilasciato potrà essere sostituito da copia della richiesta con attestazione di presentazione della medesima presso il locale Comando dei Vigili del Fuoco.

- e) collaudo impianti tecnologici, nei casi previsti da norme specifiche e per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore della L. 46/90 (13 marzo 1990) per i quali non sussistono gli adempimenti indicati nel punto successivo (in quest'ultimo caso e solo per gli edifici residenziali é fatta salva la possibilità di ricorrere alla autocertificazione, come disposto all'art. 6 del regolamento di cui al D.P.R. 18 aprile 1994, n. 392).
- f) copia dell'attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio comunale competente delle dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte ai sensi della L. 46/90 (per gli impianti eseguiti dopo il 13 marzo 1990) redatte dagli installatori degli impianti stessi secondo gli appositi modelli ministeriali e complete degli allegati obbligatori, relative ai seguenti impianti :
 - f.1 impianti produzione, trasporto, distribuzione energia elettrica (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "e");
 - f.2 impianti radiotelevisivi ed elettrici, antenne ed impianti di protezione da scariche atmosferiche (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "e");
 - f.3 impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluidi (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 Luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge 10/91);
 - f.4 impianti idrosanitari e di trasporto, trattamento uso, accumulo e consumo di acqua (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge 10/91);
 - f.5 impianti trasporto e utilizzazione gas;
 - f.6 impianti di sollevamento (ascensori, montacarichi, scale mobili

e simili);

- f.7 impianti di protezione antincendio (se già non presentato al Comando dei Vigili del Fuoco per il certificato di cui alla precedente lettera “d”).
 - g) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione al Catasto, consistente in denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio tecnico erariale, sottoscritta dal richiedente, o certificato di visura per partita attuale.
 - h) dichiarazione di tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art.11 del DM n. 236/89 e successive modificazioni e integrazioni che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Alla dichiarazione devono essere allegati gli elaborati tecnici previsti dall'art. 10 del D.M. 236/89 in tutti i casi in cui il progetto a suo tempo approvato non sia stato redatto secondo le indicazioni dell' art. 10 oppure quando in corso d'opera siano state apportate modifiche comunque suscettibili di limitare l'uso dell'immobile a un portatore di handicap.
 - i) copia del certificato di collaudo statico ove previsto dalle vigenti normative.
 - l) documentazione attestante gli adempimenti in materia di costruzioni in zone sismiche.
 - m) dichiarazione sulla regolarità di esecuzione delle opere previste per lo scarico attraverso la sub-irrigazione (da prodursi quando ricorre il caso specifico).
 - n) idonea documentazione fotografica di tutti i prospetti dell'edificio oggetto della domanda di agibilità.
 - o) copia del documento unico di regolarità contributiva di cui all'art. 3, comma 8, del D. Lgs. N. 494/1996 .
- 82.2 La documentazione di cui al comma precedente, quando non diversamente specificato, deve essere presentata in originale o copia conforme.

ART. 83 Procedimento di rilascio del certificato di agibilità.

- 83.1 Entro dieci giorni dalla ricezione della domanda, l'Ufficio competente comunica il nominativo del responsabile del procedimento, ai sensi degli artt. 4 e 5 della L. 7 Agosto 1990, N. 241 e successive modifiche. Entro trenta giorni dalla data di presentazione, l'ufficio provvede all'istruttoria delle domande pervenute, eventualmente effettuando, secondo le modalità di cui al successivo art. 84, l'ispezione di cui all'art. 25, 3° comma, del

D.P.R. 380/2001.

- 83.2 Il certificato di agibilità viene rilasciato entro lo stesso termine di trenta giorni in conformità a quanto disposto dall'art. 25, 3° comma, del D.P.R. 380/2001 e art. 30, 3° comma, della L.R. N. 1/2004, verificata la completezza della documentazione di cui al precedente comma 82. In caso di irregolarità rilevate nel documento unico di regolarità contributiva, il certificato di agibilità può essere ugualmente rilasciato, previa comunicazione delle inadempienze dell'Impresa all'Ispettorato del Lavoro e alla Regione, la quale apre il procedimento di verifica di cui all'art. 39, commi 9 e 10, della L.R. N. 1/2004.
- 83.3 In caso di silenzio dell'Amministrazione, decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, completa di tutta la documentazione di cui al precedente art. 82.1, l'agibilità si intende assentita. In tal caso tiene luogo della relativa certificazione, la ricevuta attestante l'avvenuta presentazione della domanda.
- 83.4 Il termine di cui ai commi precedenti può essere interrotto una ed una sola volta, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente nel caso in cui necessiti integrare o completare la documentazione presentata con ulteriori documenti ed atti che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e che la medesima non possa acquisire autonomamente. I termini interrotti da detta richiesta, iniziano a decorrere nuovamente dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
- 83.5 La domanda di agibilità e il relativo certificato, possono riguardare anche parti funzionali degli edifici oggetto del titolo abilitativo, alla condizione che le opere e le relative pertinenze, siano ultimate, e alla richiesta sia allegata la documentazione obbligatoria di cui al precedente art. 82.
- 83.6 Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265. L'inagibilità viene dichiarata con apposito atto, conseguente alle verifiche di cui al successivo art. 84.

ART. 84 Verifiche.

- 84.1 Le eventuali ispezioni di cui all'art. 25, comma 3°, del D.P.R. 380/2001, tese a verificare l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile, sono effettuate a campione, con le modalità prescritte dal presente regolamento in tema di vigilanza.
- 84.2 I sopralluoghi sono effettuati, di regola, entro trenta giorni dalla presentazione delle domande. Nel caso in cui l'esito degli accertamenti sia

positivo, sarà rilasciata la certificazione di agibilità.

- 84.3 Nel caso in cui l'esito degli accertamenti sia negativo, sarà comunicato all'interessato quanto emerso nel corso dei controlli, adottando il dovuto provvedimento, con dichiarazione della non agibilità in assenza dei presupposti previsti dalla normativa vigente in materia.

ART. 85 Domande per immobili oggetto di condono edilizio.

- 85.1 Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di agibilità viene rilasciato a seguito del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/85 e della Circolare Ministeriale 30/07/1985, N. 3357/25.
- 85.2 Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio di cui all'art. 32 del D. L. N. 269/2003 convertito in L. 326/2003 e successive modificazioni, il certificato di agibilità per le opere e gli interventi oggetto di titolo abilitativo in sanatoria è sostituito da una dichiarazione sottoscritta congiuntamente dall'intestatario del titolo e dal tecnico abilitato attestante la rispondenza delle opere stesse alle previsioni contenute negli elaborati agli atti e alle prescrizioni del titolo abilitativo in sanatoria.
- 85.3 Alla dichiarazione di cui al comma precedente è allegata tutta la documentazione obbligatoria prescritta all'art. 82 del presente Regolamento. Ai fini procedurali si applicano le disposizioni di cui all'art. 30 della L.R. N. 1/2004.
- 85.4 La mancata presentazione della dichiarazione di cui ai commi precedenti, entro novanta giorni dal rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, ovvero entro un anno dal rilascio dello stesso titolo, nel caso in cui l'interessato sia tenuto ad effettuare opere di adeguamento alle prescrizioni impartite, comporta l'applicazione delle sanzioni stabilite al precedente art. 74.
- 85.4 Il competente ufficio comunale svolge i controlli in merito alla dichiarazioni allegate alle domande di rilascio di titolo abilitativo in sanatoria, a campione e con le stesse modalità prescritte dal presente regolamento in tema di vigilanza .

ART. 86 Attestazione di agibilità di immobili di vecchia costruzione.

- 86.1 Per gli edifici, o loro parti, di vecchia costruzione, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, sottoscritta congiuntamente da un tecnico abilitato e dal possessore del bene che attesti :
- la conformità urbanistico - edilizia dell'immobile con specifico riferimento alla destinazione d'uso;

- il possesso dei requisiti di salubrità;
- il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione dell'inquinamento idrico ed atmosferico;
- la regolare iscrizione in catasto del bene;
- la regolare numerazione civica dell'immobile.

CAPITOLO XIII : REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

ART. 87 Ambito di applicazione

- 87.1 Le prescrizioni generali di cui al presente Titolo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.
- 87.2 Le stesse prescrizioni si applicano agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente solo quando ciò sia espressamente previsto dal presente Regolamento. Sono fatte salve le diverse prescrizioni derivanti normative specifiche .

ART. 88 Requisiti relativi all'impermeabilità delle costruzioni.

- 88.1 Qualsiasi edificio di nuova costruzione o soggetto ad intervento di manutenzione o ristrutturazione, deve essere adeguatamente isolato dall'umidità derivante dal suolo e da agenti atmosferici. Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
- 88.2 Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort abitativo.
- 88.3 Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 ed alle relative norme tecniche di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 N. 412 e successive modifiche, e al D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380 e successive modifiche.
- 88.4 Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. N. 380/2001, deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo.
- 88.5 Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui agli artt. 107 e 110 del D.P.R. N. 380/2001 , il progetto deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali contestualmente all'istanza di rilascio del titolo abilitativo alla esecuzione delle opere edilizie.

ART. 89 Condotti di evacuazione dei prodotti di combustione.

- 89.1 Nei casi di nuova installazione o di ristrutturazione, gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di climatizzazione, con i relativi

- condotti per l'evacuazione dei prodotti della combustione, per edifici di abitazione, uffici, negozi, studi, ambulatori, palestre e simili, devono rispettare le vigenti leggi dello stato in materia di sicurezza; d'inquinamento ambientale; di contenimento dei consumi energetici, sanitaria, con le relative disposizioni tecniche.
- 89.2 Gli impianti termici di combustione per la produzione centralizzata (collettiva) di energia per la climatizzazione invernale (riscaldamento) ed estiva (condizionamento) e/o per la produzione di acqua calda sanitaria, devono essere dotati di appositi condotti (canne fumarie) di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio.
- 89.3 Gli impianti termici di combustione con potenza fino a 35 KW, per la produzione individuale di energia per la climatizzazione invernale (riscaldamento) ed estiva (condizionamento) e/o per la produzione di acqua calda sanitaria, in edifici multipiano con più unità immobiliari, devono essere dotati di appositi condotti (canne fumarie) di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio.
- 89.4 Le bocche dei camini per norma devono terminare con "mitrie e comignoli", dispositivo posto sulla bocca del camino, atto a facilitare la dispersione dei prodotti della combustione nell'atmosfera anche in presenza di vento.
- 89.5 L'altezza delle bocche dei camini escluso le mitrie e i comignoli, devono risultare più alte di almeno un metro (1 m.) rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura che sia distante meno di dieci metri (10 m) dalle stesse.
- 89.6 La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini, e, comunque, ad una distanza non inferiore di m.5 dalle finestre di prospetto della casa antistante o adiacente.
- 89.7 I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio.
- 89.8 Le teste delle canne e dei fumaioli devono essere costruite in maniera decorosa con tufo, laterizio o altro materiale idoneo; per la zone <A> ed <E>, valgono le specifiche norme di tutela speciale. Le strutture esistenti dovranno essere adeguate alla presente disposizione nei termini stabiliti da apposita ordinanza sindacale.
- 89.9 Le canne fumarie non possono essere esterne alle tamponature o murature

perimetrali, ma parte integrante di esse, se non quando costituiscono una soddisfacente soluzione che non alteri il decoro architettonico della struttura.

- 89.10 I camini industriali e dei locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria, cucine per ristoranti e simili, oltre alle presenti norme sono soggetti alle disposizioni della legislazione esistente ai fini della tutela igienico - sanitaria ed ambientale.
- Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre effetti analoghi di disturbo.

ART. 90 Isolamento termico degli edifici.

- 90.1 Tutte le costruzioni devono rispettare la vigente legislazione in materia di coibenza e di consumo energetico e devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla L. 10/91, D.P.R. 412/93, D.P.R. N. 380/2001. Il Progetto Energetico delle Strutture deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. N. 380/2001.
- 90.2 Per le nuove costruzioni, il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori, presso il competente ufficio comunale, una documentazione idonea a dimostrare la corrispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle vigenti norme, firmata dal committente e dal progettista.
- 90.3 Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio del titolo abilitativo.
- 90.4 Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alla Tabella A della L. 10/91 e successive modifiche. La relativa relazione tecnica deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori.

ART. 91 Isolamento acustico degli edifici.

- 91.1 Negli edifici di nuova costruzione e in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento acustico, onde conseguire i valori limite

previsti dalla vigente legislazione (Circolare Min. LL. PP. n° 1769 relativa a "Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici nelle costruzioni edilizie", D.P.C.M. 1/3/92, legge n. 447/95 e D.P.C.M. 05/12/97 e successivi, L.R. 6 giugno 2002 N. 8 e R.R. 13 agosto 2004, N.1).

- 91.2 I progetti devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 N. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione (con particolare riferimento al D.P.C.M. 5 dicembre 1997) nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.
- 91.3 Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato. Tutti le unità facenti parte di stabilimenti industriali o artigianali, sia di nuova realizzazione che esistenti, devono possedere impianti di abbattimento rispondenti alle prescrizioni delle norme vigenti.
- 91.4 I materiali utilizzati devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto riguarda i rumori da calpestio, da traffico, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato. In conformità a quanto stabilito dall'art. 16 del R.R. N. 1/2004, <il progetto acustico> costituisce parte integrante della documentazione tecnica prodotta per il rilascio del titolo abilitativo alla esecuzione delle opere. Esso definisce le caratteristiche costruttive del fabbricato specificando i requisiti geometrici e fisici delle componenti edilizie, dei materiali e degli impianti tecnologici ai fini del soddisfacimento dei valori limiti stabiliti dal D.P.C.M 5 dicembre 1997.

ART. 92 Impianti elettrici.

- 92.1 Gli impianti elettrici devono essere progettati ed eseguiti in conformità delle normative in vigore e le relative disposizioni di sicurezza. In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi della legge 46/90 e del relativo regolamento di attuazione, D.P.R. 447/93 e ai sensi del D.P.R. N. 380/2001, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.
- 92.2 La progettazione e la realizzazione deve essere curata da tecnico abilitato, nel rispetto delle specifiche competenze professionali; al momento della presentazione del progetto dovrà essere fornita attestazione da parte del

tecnico progettista dell'impianto della sua rispondenza alle norme.

- 92.3 Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 113 del D.P.R. N. 380/2001.

ART. 93 Prevenzione incendi.

- 93.1 Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e della destinazione d'uso prevista.
- 93.2 Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima dell'inizio dei lavori e trasmesso ai competenti uffici comunali.
- 93.3 La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che risultino in qualsiasi misura soggetti alle medesime, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

ART. 94 Modalità di scarico delle acque.

- 94.1 In base al D. Lgs. N. 152/1999 e successive modifiche, le acque di scarico vanno distinte in:
- acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi.
 - acque reflue domestiche: comprendono le acque provenienti da insediamenti residenziali e da servizi o attività artigianali, commerciali e industriali derivanti prevalentemente dal metabolismo umano.
 - acque reflue industriali: comprendono qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da attività di produzione di beni, provenienti da cicli di lavorazione artigianali e industriali .
- 94.2 Per il deflusso delle acque meteoriche deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente. Per il deflusso delle acque nere e delle acque luride, deve essere prevista apposita rete di tubazioni, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di un sistema di areazione con condotte di aspirazione fino alla copertura .

- 94.3 L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, e acque reflue domestiche e/o ad esse equiparabili, deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile, a chiusura ermetica, posto all'esterno delle costruzioni ed in conformità della vigente normativa e legislazione.
- 94.4 L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire solo dopo aver avuto apposita autorizzazione dal Comune nel rispetto del D. Lgs. 152/99 per gli insediamenti produttivi, e delle disposizioni di cui alla Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4/2/77 per quanto attiene lo smaltimento sul suolo. In tutti i casi dovrà essere realizzato un pozzetto d'ispezione e prelievo, ai sensi del D. Lgs. N. 152/99, prima della confluenza nel corpo recettore.
- 94.5 Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati alla estremità inferiore delle calate; pozzetti di ispezione devono inoltre essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Il pozzetto finale di ispezione, posto al limite del lotto, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura
- 94.6 Tutti gli impianti produttivi a carattere industriale o artigianale, di qualsiasi importanza devono allegare a corredo della richiesta di rilascio del titolo abilitativo, o alla richiesta del permesso di immissione nella rete fognaria comunale un progetto del trattamento delle acque di rifiuto dell'impianto redatto da un tecnico abilitato o, per quelli esistenti, gli estremi dell'autorizzazione allo scarico.
- 94.7 Il permesso d'immissione nella rete fognaria comunale può essere revocato in qualsiasi momento qualora non siano presentate le analisi richieste o allorquando si verifichino danni o inconvenienti alla fogna o all'impianto di depurazione privato, comunale o consortile.
- L'Amministrazione comunale è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per lo stato degli scarichi e di ordinare ai proprietari tutte le opere necessarie per la tutela della salute pubblica.

ART.95 Approvvigionamento Idrico.

- 95.1 In ogni fabbricato deve essere assicurato l'approvvigionamento idrico con acqua potabile corrente, per tutte le unità immobiliari abitate o abitabili.
- 95.2 Nelle zone servite da acquedotto comunale, i fabbricati devono essere allacciati allo stesso con un contatore per ogni proprietà. Ogni abitazione dovrà disporre di una riserva idrica della capacità di almeno 300 litri, così come previsto con Delibera di C.C. N. 93 del 15.06.1977.

- 95.3 Nelle zone prive di acquedotto comunale per il servizio alle abitazioni esistenti l'acqua può essere prelevata da sorgenti o pozzi privati e destinata ad uso potabile qualora sia riconosciuta idonea dai competenti uffici sanitari., sulla base di analisi chimica e batteriologica eseguita dal competente Laboratorio Chimico-Fisico-Biologico del Dipartimento Provinciale A.R.P.A., a cura e spese del proprietario; l'Ufficio A.S.L. competente prescriverà altresì la periodicità delle analisi di controllo.
- 95.4 La realizzazione di pozzi o impianti privati di captazione o adduzione di acqua per gli usi alimentari e domestici e' soggetta ad autorizzazione da parte degli Enti competenti per territorio. Tali impianti saranno provvisti di strumenti idonei e mantenuti ben funzionanti, a cura del titolare dell'autorizzazione, per la misura delle portate delle acque prelevate. Ogni pozzo dovrà essere dotato di idonea protezione civile.
- 95.5 Per quanto riguarda l'uso di apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili, si rinvia a quanto previsto dal D.M. Sanità n. 443/90. In questo ultimo caso, la potabilità deve essere attestata da un certificato rilasciato dall'Autorità Sanitaria competente e l'uso deve essere consentito dall'ASL competente per territorio.

ART. 96 Impianti Igienici.

- 96.1 I locali destinati a servizi igienici debbono avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento a seconda del tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare.
- 96.2 Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande e luoghi di lavoro. In tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno.
- 96.3 Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico o altro apparecchio a chiusura idraulica e comunque ispezionabile, atto ad evitare esalazioni moleste.
- 96.4 La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una conduttura di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.
- 96.5 E' possibile realizzare servizi igienici in ambienti non direttamente aerati o illuminati purché:
- dotati di idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio d'aria medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi con accensione automatica e dispositivo di spegnimento ritardato;

- gli impianti siano allacciati ad acquedotti e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

ART. 97 Scale.

- 97.1 Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.
- 97.2 La scala di accesso nelle nuove abitazioni plurifamiliari deve avere una larghezza tale da garantire l'accesso agli addetti dei servizi di pronto soccorso e comunque non inferiore a ml.1.20 per scalino, ed essere dotata di idonea protezione.
- 97.3 Per edifici di carattere commerciale, industriale o destinati a scopi particolari e per particolari tipologie residenziali il numero e la larghezza delle scale, in base al numero dei piani e degli ambienti, sono stabiliti di volta in volta, e comunque in conformità alle disposizioni di legge.
- 97.4 Negli edifici unifamiliari o a schiera, costituiti da non più di tre piani, la larghezza delle scale può essere ridotta fino a ml.1.00, salve le disposizioni di cui alla legge. 9.1.1989 n. 13 e comunque in modo da garantire l'accesso agli addetti dei servizi di pronto soccorso.
- 97.5 Le scale devono ricevere, di norma, aria e luce direttamente dall'esterno ad ogni piano. Dal vano scale di edifici plurifamiliari si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante.
- 97.6 La comunicazione dei vani scala. con negozi, depositi, autorimesse pubbliche o private, officine, o comunque con locali non destinati ad abitazioni od uffici è consentita nel rispetto della normativa di sicurezza vigente.
- 97.7 Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, negli edifici privati o negli edifici, spazi e servizi pubblici, la realizzazione ed il dimensionamento delle scale, degli accessi, degli ascensori e degli apparecchi elettrici di comando e di segnalazione devono essere conformi a quanto previsto dal D.P.R. 24 Luglio 1996 N. 503 e dalla L. 9.1.1989 n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni.

CAPITOLO XIV: REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

ART.98 Classificazione dei locali di abitazione.

- 98.1 In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono come indicato nel presente articolo.
- 98.2 I requisiti igienico - sanitari dei locali abitabili sono definiti in applicazione del D.M.5.7.75. I requisiti di cui al presente articolo sono verificati in caso di realizzazione di locali di nuova costruzione; in caso di edifici esistenti, destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi, fermo restando l'obbligo di ricercare quelle soluzioni che realizzino un miglioramento rispetto condizioni preesistenti, si potrà derogare alle vigenti disposizioni in caso di richiesta di titolo abilitativo per interventi comportanti ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le disposizioni edilizie ammesse dalla normativa di Piano, previo parere preventivo della A.S.L. competente e previa istruttoria formale dell'istanza da parte degli uffici competenti.
- 98.3 Per gli edifici esistenti destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi , trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 34- 35 - 36 della L.R. N. 1/2004.
- 98.4 LOCALI ABITABILI
- 98.4.1 Sono locali abitabili quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento.
- 98.4.2 I locali abitabili si distinguono in locali di abitazione permanente e locali di abitazione non permanente.
- 98.5 LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE (L1).
- 98.5.1 Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali :
- a) camere da letto;
 - b) soggiorni e sale da pranzo;
 - c) cucine abitabili;
 - d) studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati
- 98.6 LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE (S1).
- 98.6.1 Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza

continuativa di persone, quali :

- a) spazi di cottura;
- b) servizi igienici;
- c) spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
- d) dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

98.7 LOCALI NON ABITABILI

98.7.1 Sono locali non abitabili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:

- a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
- b) cantine, ripostigli e simili.

98.8 Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio, quali scannafossi e simili, o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti.

ART. 99 Locali Fuori Terra, Interrati e Seminterrati.

99.1 In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali di abitazione si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati.

99.2 Sono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

99.3 Sono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

99.4 Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.

99.5 Locali interrati o seminterrati possono essere destinati unicamente a locali accessori; i locali seminterrati potranno essere destinati a locali L1 purché:

- il pavimento risulti più elevato almeno di m. 1.00 rispetto al livello massimo delle acque del sottosuolo;
- il pavimento posi sopra un solaio o un vespaio aerato; le murature perimetrali siano protette dal terreno mediante scannafosso e/o posa in opera di materiali idonei contro l'umidità del suolo;
- l'altezza libera del locale fuori terra risulti in media non inferiore a m.1.70;
- siano rispettati i requisiti stabiliti dal presente Regolamento per i locali L1.

99.6 I locali seminterrati andranno interamente computati, ai fini del calcolo del

volume o della S.U.L., se destinati a locali abitabili (L) di cui al precedente articolo.

ART. 100 Illuminazione dei locali di abitazione.

- 100.1 REQUISITI ILLUMINOTECNICI GENERALI
 - 100.1.1 Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di illuminazione.
 - 100.1.2 Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'illuminazione dei singoli locali deve essere adeguata agli impegni visivi richiesti per l'uso previsto.
- 100.2 ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE
 - 100.2.1 Tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta.
 - 100.2.2 Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
 - 100.2.3 I locali di categoria L1 devono essere provvisti di finestra apribile dotate di idonei dispositivi che ne consentano la schermatura e/o l'oscuramento.
- 100.3 ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE
 - 100.3.1 Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.
- 100.4 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI
 - 100.4.1 Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.
 - 100.4.2 E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico - architettonico, tipologico e documentario, per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche dell'immobile, fermo restando , comunque, che, gli interventi non possono comportare peggioramento delle caratteristiche igienico- sanitarie.
 - 100.4.3 E' consentita la conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici ricadenti in zona omogenea "A" per i quali le norme urbanistiche prescrivono il restauro, per quelli ricadenti

in zone sottoposte a vincolo e per gli edifici ricadenti in zona agricola per i quali, a giudizio della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali.

ART. 101 Requisiti relativi all'aerazione.

101.1 REQUISITI DI AERAZIONE GENERALI

101.1.1 Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di areazione dei locali.

101.1.2 Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'aerazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.

101.1.3 Ciascun alloggio dovrà essere aerato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione naturale trasversale, e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti. Nella progettazione di nuovi fabbricati e nella ristrutturazione o manutenzione degli edifici esistenti, particolare cura dovrà essere posta allo studio dell'esposizione degli ambienti e delle aperture, al fine del raggiungimento di condizioni di comfort ambientale interno, con riduzione dei consumi energetici necessari.

101.2 AERAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

101.2.1 Negli edifici di nuova costruzione, tutti i locali di abitazione permanente dovranno usufruire di areazione naturale e diretta.

101.2.2 Per ciascun locale di categoria L1 l'ampiezza della superficie finestrata apribile, misurata convenzionalmente al lordo dei telai, non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

101.2.3 Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui aerazione sia garantita da aperture piane o semi-piane (lucernari o finestre in falda).

101.2.4 Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di areazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'areazione dovrà essere

garantita da un adeguato impianto che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria. Anche in tale caso dovrà comunque essere assicurata ventilazione naturale diretta in misura non inferiore alla metà di quella prescritta al comma precedente.

- 101.3 AERAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE
- 101.3.1 Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita l'aerazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici ed a spazi di cottura. Per detti locali l'aerazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata.
- 101.3.2 Nel caso di aerazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento.
- 101.3.3 Il posto di cottura eventualmente annesso al locale soggiorno pranzo, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di un impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
- 101.3.4 La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura, con elettro-aspiratore.
- 101.3.5 E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione prima che si diffondano: tale prescrizione dovrà essere obbligatoriamente osservata in caso di servizi igienici non muniti di apertura esterna.
- 101.4 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI
- 101.4.1 Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.
- 101.4.2 E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario, per i quali l'adeguamento delle superfici non è richiesto ogni qualvolta risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche dell'immobile interessato , e sempre che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente.
- 101.4.3 E' inoltre fatta eccezione per le modalità di ventilazione artificiale, non essendo richiesto che i condotti di aerazione

sfocino sulla copertura ma essendo invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostrine di dimensioni regolamentari.

- 101.4.4 Negli edifici esistenti o la cui struttura sia completata alla data di entrata in vigore della L.R. 18 febbraio 2004, N. 1, per i vani posti al piano terreno o al piano sottotetto, è consentito il raggiungimento dei requisiti di areazione nel rapporto minimo di 1/16 della superficie di pavimento. In caso di superfici inferiori, dovrà essere garantito un ricambio d'aria favorito dall'impiego di appositi impianti di ventilazione meccanizzata e, un'adeguata illuminazione artificiale.
- 101.4.5 I limiti di cui al precedente comma possono essere derogati su specifico parere della ASL, che comunque accerti l'idoneità dei vani alla destinazione prevista.

ART. 102 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali ad uso residenziale.

- 102.1 MODALITÀ DI MISURA DELLA SUPERFICIE DI UN LOCALE.
- 102.1.1 Per superficie di un locale o di un alloggio si intende la superficie calpestabile del medesimo, al netto di pilastri, dei divisori ed in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni del vano.
- 102.1.2 Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.14 per i primi 4 abitanti e a mq. 10 per ciascuno dei successivi.
- 102.2 DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI.
- 102.2.1 Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico.
- 102.2.2 A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie abitabile per ogni abitante non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.
- 102.2.3 I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti, salvo il bagno che dovrà essere costruito a norma dell'art. 7 del D.M. 5 aprile 1975. E' necessario comunque che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano comunque integralmente rispondenti alle prescrizioni del

presente Regolamento.

102.2.4 E' fatta eccezione per gli alloggi per una sola persona, che dovranno avere superficie non inferiore a mq.30, e per quelli per due persone, che dovranno avere superficie non inferiore a mq.42. Detti alloggi potranno essere anche del tipo monostanza, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione secondo quanto prescritto dal precedente comma 102.2.3.

102.3 DIMENSIONAMENTO DEI SINGOLI VANI.

102.3.1 Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a mq. 9, se per una persona, ed a mq. 14, se per due persone. Camere a più letti dovranno avere una superficie minima risultante dall'incremento a mq.14 di mq. 5 per ciascuna persona.

102.3.2 La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 9 ed essere dotata di propria apertura. Quando la cucina non raggiunga detta superficie minima o non sia dotata di finestra propria, esse dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante un ampio vano privo di infissi di superficie non inferiore a mq. 4.00 e munita di un impianto ad aspirazione forzata sui fornelli.. In tal caso la superficie finestrata dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aero-illuminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.

102.3.3 Nel caso di cui al comma precedente, la superficie finestrata del vano principale dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aero-illuminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva, comprensiva dello spazio cottura.

102.3.4 Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura annesso al locale soggiorno - pranzo, e non sia quindi autonoma e distinta dai medesimi, per la stessa non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermo restando quelli prescritti per il locale di soggiorno o pranzo. Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata alla dimensione strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con un minimo assoluto di ml. 2.00.

- 102.3.5 La stanza di soggiorno non dovrà avere superficie inferiore a mq. 14. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq. 1.50
- 102.3.6 Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9.
- 102.4 SERVIZI IGIENICI E DISIMPEGNI.
 - 102.4.1 I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura. L'eventuale spazio destinato ad antibagno non può avere superficie inferiore a mq. 1.20 e deve essere interamente delimitato da pareti.
 - 102.4.2 I corridoi ed i passaggi di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a ml 1.20 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq.15.00.
- 102.5 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI.
 - 102.5.1 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e, comunque, a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

ART. 103 Altezza dei locali ad uso residenziale.

- 103.1 MODALITÀ DI MISURA DELL'ALTEZZA LIBERA DI UN LOCALE
 - 103.1.1 Per altezza libera di un locale si intende l'altezza del medesimo misurata dal pavimento al soffitto (nel caso di solai) o al piano di imposta dell'orditura minore (nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili). Nel caso di soffitti non piani (inclinati, curvi o comunque di forma irregolare) si assume la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza.
- 103.2 ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE
 - 103.2.1 L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2.70.
 - 103.2.2 Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2.20. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2.70 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.

- 103.3 ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE
- 103.3.1 L'altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2.40.
- 103.3.2 Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per i soppalchi adibiti a locali di abitazione non permanente.
- 103.4 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI
- 103.4.1 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti.
- 103.4.2 Negli edifici esistenti o la cui struttura sia completata alla data di entrata in vigore della L.R. 18 febbraio 2004, N. 1, per i vani posti al piano terreno o al piano sottotetto, è consentito il raggiungimento dei requisiti di altezza qualora, in caso di vani con coperture inclinate, l'altezza massima interna non sia inferiore a ml. 2.40 e l'altezza minima interna non sia inferiore a ml. 1.20, e, nel caso di vani con coperture in piano, l'altezza interna non sia inferiore a ml. 2.20, al netto delle necessarie strutture atte all'isolamento termico dei locali.
- 103.4.3 I limiti di cui al precedente comma possono essere derogati su specifico parere della ASL, che comunque accerti l'idoneità dei vani alla destinazione prevista.
- 103.4.4 Ai soli fini del raggiungimento delle altezze interne minime di cui al precedente comma 103.4.2, è consentita la modifica, anche parziale, delle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura purché la loro pendenza, in valore percentuale, sia contenuta tra il venticinque e il trentacinque per cento, e gli incrementi delle quote di imposta e di colmo siano contenuti entro il limite del cinque per cento rispetto alle quote esistenti.
- 103.4.5 Gli interventi di cui al comma precedente sono consentiti anche in deroga ai limiti di densità edilizia e di altezza massima previsti dallo strumento urbanistico generale o attuativo, purché siano compatibili con le caratteristiche storiche ed architettoniche dell'edificio, nonché con le limitazioni imposte da vincoli di qualsivoglia natura, e, sono concessi a giudizio insindacabile della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.
- 103.4.6 Gli interventi di cui ai precedenti commi 103.4.4 e 103.4.5 non

sono consentiti in zona omogenea <A>, per la quale trovano applicazione le norme specifiche e di tutela speciale contenute nel presente regolamento.

- 103.4.7 Nel caso di ampliamento planimetrico di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del D.M. 5 luglio 1975, da destinare a fini abitativi, turistico - ricettivi o ad altre attività, le altezze minime dei nuovi locali possono uniformarsi a quelle dei vani contigui posti allo stesso piano dell'edificio esistente oggetto di ampliamento, purché rispettino le condizioni minime stabilite dall'art. 34, comma 1, lett. b), c), d) o comma 2 della L.R. N. 1/2004, richiamate agli artt. 101.4.4, 101.4.5, 103.4.2, 103.4.3 del presente Regolamento.

ART. 104 Soppalchi.

- 104.1 Ai fini del presente Regolamento si definisce come soppalco il locale ricavato nell'altezza di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.
- 104.2 La formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento.
- 104.3 I soppalchi che siano destinati ad abitazione permanente debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di areazione ed illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.
- 104.4 I soppalchi che siano destinati ad abitazione non permanente debbono avere altezza minima non inferiore a ml. 1.80 ed altezza media non inferiore a ml. 2.20.
- 104.5 Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2.40.
- 104.6 Può essere realizzata la costruzione di soppalchi all'interno dei locali, a condizione che:
- ciascuna altezza rispetti i minimi in altezza stabiliti ai precedenti punti.
 - la superficie del soppalco non superi il 60% della superficie del vano sottostante e, comunque, la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento.
 - la superficie finestrata direttamente apribile all'esterno, in caso di

superfici utilizzate per attività che comportino la permanenza di persone, sia nel rapporto minimo di 1/8 della somma delle superfici di pavimento.

- entrambe le parti, soprastante e sottostante, siano totalmente comunicanti e quella soprastante sia munita di idonea protezione di altezza non inferiore a ml 1.00.
- i soppalchi siano adeguatamente arretrati dal filo esterno della facciata e dalle aperture.

104.7 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ricadente in zona <A> di P.R.G. è ammessa deroga alle disposizioni di cui ai precedenti commi 104.4 e 104.5.

104.8 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non comporti ampliamento dello stesso e non determini peggioramento delle condizioni preesistenti.

ART. 105 Locali Sottotetto.

105.1 Sono considerati abitabili i locali sottotetto aventi l'altezza minima prescritta dal presente Regolamento per i locali destinati ad abitazione permanente, salvo i casi di deroga stabiliti con normativa regionale.

105.2 Per le nuove costruzioni, i piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di metri 2.70 e l'altezza minima non inferiore a metri 2.20 e se l'isolamento delle coperture sarà realizzato con camere d'aria e/o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

105.3 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa deroga alle altezze alle condizioni espresse nel precedente articolo 103.4, con altezza minima non inferiore a metri 1.20 e altezza massima non inferiore a metri 2.40.

105.4 L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire, mediante lucernari ricavati nelle falde del tetto stesso o da abbaini. La dimensione dei lucernari, nel caso di nuove costruzioni, deve essere, se il sottotetto è abitabile, rispondente alla superficie finestrata minima di cui al D.M. Sanità del 5/7/1975.

105.5 L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire mediante lucernari ricavati nelle falde del tetto stesso; la dimensione dei lucernari o prese di luce a raso del manto di copertura non potranno superare 1/50 della superficie della copertura a tetto, nel caso in cui il sottotetto non sia

abitabile, ed 1/30, nel caso in cui il sottotetto sia destinato ad abitazione permanente.

- 105.6 La dimensione massima di un abbaino, in alzata sarà di ml.1.00 x ml.1.20; non potrà essere realizzato in numero superiore ad uno per unità architettonica di cui alla relativa copertura, e a condizione che non esistano altri accessi possibili alla copertura stessa, o la realizzazione dello stesso sia dettato da particolari esigenze e condizioni; la copertura sarà trattata con il manto dello stesso tipo della copertura nella quale si inserisce e dovrà integrarsi alle linee di falda.
- 105.7 I sottotetti abitabili sono computati nel volume o S.U.L. ammissibile in base alle norme urbanistico-edilizie se da queste assentiti.

CAPITOLO XV : REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO O CON FUNZIONI DIVERSE.

ART. 106 Classificazione dei luoghi di lavoro.

- 106.1 I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono come indicato nel presente articolo.
- 106.2 I requisiti igienico - sanitari dei luoghi di lavoro sono definiti in applicazione delle specifiche normative di riferimento. Salve la specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente, i requisiti di cui al presente articolo sono verificati in caso di realizzazione di locali di lavoro di nuova costruzione; in caso di edifici esistenti, destinati in tutto o in parte a funzioni lavorative, fermo restando l'obbligo di ricercare quelle soluzioni che realizzino un miglioramento rispetto condizioni preesistenti, si potrà derogare ai suddetti requisiti in caso di richiesta di titolo abilitativo per interventi comportanti ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le disposizioni edilizie ammesse dalla normativa di Piano, previo parere preventivo della A.S.L. competente e previa istruttoria formale dell'istanza da parte degli uffici competenti.
- 106.3 **AMBIENTI DI LAVORO.**
Sono ambienti di lavoro i locali chiusi in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di una azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti della medesima. Sono tali, in generale, i locali destinati a laboratori artigianali, industriali, tecnico-scientifici e similari.
- 106.4 **AMBIENTI DI VENDITA.**
Sono ambienti di vendita i locali chiusi in cui vengono svolte le attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati. Sono tali, in generale, i locali commerciali, destinati alla vendita al dettaglio o all'ingrosso di beni.
- 106.5 **AMBIENTI DI UFFICIO.**
Sono ambienti di ufficio i locali chiusi in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali :
a) uffici amministrativi e direzionali, studi professionali e simili;

- b) sale riunioni, sale di attesa, sale di lettura e di consultazione e simili;
- 106.6 AMBIENTI DI SUPPORTO.
Sono ambienti di supporto i locali chiusi adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali :
- a) refettori, mense ed altri locali aziendali di uso comune.
 - b) ambulatori, camere di medicazione e simili.
 - c) locali destinati al riposo degli addetti e simili.
- 106.7 AMBIENTI DI SERVIZIO.
Sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate ai commi precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali :
- a) spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili.
 - b) spazi di distribuzione e disimpegno in genere.
 - c) magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone.
- 106.8 AMBIENTI NON AGIBILI.
Sono ambienti non agibili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali di cui ai commi precedenti e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino un accesso solo saltuario di persone, quali :
- a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili.
 - b) cantine, ripostigli e simili.

ART. 107 Norme generali per la aerazione dei luoghi di lavoro.

- 107.1 AERAZIONE NATURALE
- 107.1.1 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento e da particolari esigenze tecnologiche, i luoghi di lavoro devono fruire di aerazione naturale, mediante superfici finestrate apribili prospettanti direttamente all'esterno.
- 107.1.2 Di norma le aperture di areazione devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne, favorendo i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna e i ricambi naturali.
- 107.1.3 La superficie minima di aerazione richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

ART. 108 Norme generali per la illuminazione dei luoghi di lavoro.

108.1 ILLUMINAZIONE NATURALE

- 108.1.1 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento e da particolari esigenze tecnologiche, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.
- 108.1.2 Ai fini della verifica della superficie illuminate sono computate tutte le parti trasparenti, comprese finestrate a shed, lucernari, lanterne e simili.
- 108.1.3 La superficie illuminante deve tenere conto del coefficiente di trasmissione della luce del materiale trasparente utilizzato in rapporto al coefficiente di trasmissione della luce del vetro naturale. Di norma le superfici illuminanti devono essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la specifica attività.
- 108.1.4 In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti di illuminazione naturale collocate sulla copertura si considera limitata ad un tronco di piramide con la base superiore coincidente con l'apertura illuminante e base inferiore data dalla proiezione, sul piano di calpestio del locale da illuminare, della base superiore secondo un angolo di diffusione di 45°:
- 108.1.5 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, possono trovare applicazione le deroghe, le eccezioni e le soluzioni alternative previste caso per caso dal presente Regolamento.

ART. 109 Illuminazione e aerazione dei luoghi di lavoro.

109.1 AMBIENTI DI LAVORO

- 109.1.1 Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere dotati di infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.
- 109.1.2 La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a :
 - 1/12 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100.
 - 1/16 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore.
- 109.1.3 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al

raggiungimento dei parametri sopra riportati.

- 109.1.4 E' ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto e l' idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.
- 109.1.5 Almeno il 50% delle superfici illuminanti di ogni singolo locale deve provenire da aperture prospettanti su spazi esterni.
- 109.1.6 Parametri diversi da quelli prescritti ai commi precedenti potranno essere ammessi esclusivamente ove ricorrano particolari esigenze tecniche, le quali dovranno essere adeguatamente illustrate e documentate nel progetto. In tali casi l' idoneità del locale quale ambiente di lavoro sarà limitata all' attività lavorativa dichiarata.
- 109.1.7 Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
- 109.1.8 Per i locali di nuova costruzione, ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l' altezza degli ambienti di lavoro deve essere non inferiore a ml. 3.00.
- 109.2 AMBIENTI DI VENDITA .
- 109.2.1 Gli ambienti di vendita devono usufruire di aerazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata. Nel caso di areazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d' aria in conformità alla norme vigenti.
- 109.2.2 Le aperture devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro al comma 109.1.2.
- 109.2.3 Anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, gli ambienti di vendita devono comunque essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità.
- 109.2.4 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l' altezza degli ambienti di lavoro deve essere non inferiore a :
- ml. 3.00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione e all'ingrosso, comunque con superficie superiore a 100 mq..
 - ml. 2.70 per le altre attività commerciali ed in genere

per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

109.3 AMBIENTI DI UFFICIO

109.3.1 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, la superficie per ambienti di ufficio non può essere inferiore al minimo assoluto di mq. 5 per addetto.

109.3.2 Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aerazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti di cui al precedente art 101.2.2.

109.3.3 In assenza di detti requisiti, per gli ambienti di ufficio sono ammessi :

- l'aerazione forzata mediante un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alle vigenti;
- l'illuminazione artificiale mediante un impianto che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità..

109.3.4 In relazione all'ausilio di impianti di cui al precedente comma. l'aerazione ed illuminazione naturali devono in ogni caso essere assicurate nei limiti del 50% dei minimi prescritti al punto 109.3.2.

109.3.5 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio deve essere non inferiore a :

- ml. 3.00 per i locali di nuova costruzione.
- ml. 2.70 per attività ed in genere per i locali adibiti, ad ufficio , quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

ART. 110 Requisiti dei luoghi con funzioni diverse regolate da norme specifiche.

110.1 I luoghi di lavoro costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali trovano applicazione normative specifiche (scuole, alberghi, ospedali, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche normative di riferimento.

110.2 Le disposizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

ART. 111 Funzioni non regolate da norme specifiche.

- 111.1 I luoghi di lavoro costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti Capitoli, ma per le quali non trovano applicazione normative specifiche, devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia di livello non inferiore a quello prescritto per le funzioni direttamente regolate dal presente Regolamento.
- 111.2 A tal fine di si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto. Ove la funzione in progetto non sia assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti ed ambiti del progetto.

CAPITOLO XVI : DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO.

ART. 112 Destinazioni d'uso.

112.1 NORME GENERALI

112.1.1 Ogni attività diretta a costituire o a modificare la destinazione d'uso di un immobile comporta trasformazione urbanistica del territorio comunale.

112.1.2 Al fine di favorire il miglioramento dell'ambiente urbano nei termini del suo completo utilizzo, l'Amministrazione Comunale adotta misure atte a garantire la capacità di innovazione e la commistione funzionale all'interno degli edifici.

112.1.3 Sull'intero territorio comunale i mutamenti di destinazioni d'uso, a prescindere dalla qualificazione del tipo di intervento che comporta il mutamento, sono regolati dalle seguenti disposizioni :

- le categorie di destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone del territorio comunale sono stabilite dalla Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.
- all'art. 7 delle Norme Tecniche del P.R.G. – Parte Strutturale, sono classificate le destinazioni d'uso consentite negli ambiti e nelle diverse zone e sottozone del territorio comunale, con individuazione delle funzioni fondamentali e delle funzioni complementari compatibili con le singole tipologie d'uso.

112.1.4 E' sempre consentita la variazione della destinazione d'uso attuata mediante la sostituzione, anche con opere di carattere edilizio, di un'attività o funzione esercitata, con altra che sia considerata compatibile con la zona funzionale dalla normativa del PRG.

112.1.5 In generale la destinazione d'uso è comprovata dal titolo abilitativo assentito più recente o, in mancanza dello stesso, dalla classificazione catastale storica, ovvero da altri atti o certificazioni probanti, nonché da quella risultante dallo stato di fatto attestato dal proprietario con elementi di prova. In ogni caso la destinazione d'uso originaria e di progetto andrà specificata negli elaborati grafici e dichiarata, sotto la propria responsabilità nella asseverazione attestante il possesso del bene e il titolo legittimante la richiesta.

112.2 MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO.

112.2.1 Sull'intero territorio comunale i mutamenti di destinazioni d'uso, a prescindere dalla qualificazione del tipo di intervento che comporta il mutamento, sono regolati dalle successive disposizioni.

112.2.2 Si considerano le seguenti classi omogenee di destinazione d'uso costituenti categorie funzionalmente autonome; si considerano mutamenti della destinazione d'uso i passaggi tra l'una e l'altra delle categorie di seguito elencate:

- A- RESIDENZIALE

rientrano nella destinazione residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese le relative pertinenze e quelle utilizzate in modo promiscuo (ad esempio: abitazione/studio professionale o abitazione-affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo.

- B- INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

attività di carattere sia industriale che artigianale, compresi gli spazi destinati ad uffici e servizi connessi alla attività principale; rientrano nella destinazione industriale/artigianale : industrie e laboratori artigiani, corrieri ed aziende di autotrasporto, magazzini di imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda, nei limiti stabiliti al successivo artt. 112.3.2, 112.3.3, 112.3.4 .

- C- COMMERCIALE

rientrano nella destinazione commerciale : le attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e medie strutture), le attività commerciali di grande distribuzione (grandi strutture), le attività commerciali all'ingrosso, centri di deposito merci e relativi magazzini o locali o spazi di deposito delle scorte, i pubblici esercizi, bar, compresi locali accessori e servizi annessi e le altre attività di servizio alla residenza anche quando esercitate in forma artigianale, così come specificato al successivo art. 112.3.5.

- D- TURISTICO-RICETTIVE

rientrano nella destinazione turistico-ricettiva : le attività ricettive propriamente dette quali, alberghi, pensioni, residenze turistico alberghiere, ricettività complementare, campeggi ed aree di sosta, trattorie, ristoranti, self-service, pizzerie, compresi relativi locali accessori e di servizio nonché le altre attività turistico-ricettive extra alberghiere.

- E- DIREZIONALE

rientrano nella destinazione direzionale : banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, uffici privati e studi professionali in genere, agenzie, centri di rappresentanza, centri culturali, centri ed attrezzature sociali e sportive, cinema, teatri, strutture socio-sanitarie, spazi per spettacoli viaggianti.

- F- AGRICOLA

rientrano nella destinazione agricola gli edifici o parti di essi adibiti a funzioni direttamente collegate alla produzione agricola od alle attività connesse, ivi comprese le attività agrituristiche e le attività di vendita al dettaglio dei prodotti dell'impresa agricola.

112.2.3 Ogni intervento comportante il passaggio da una categoria all'altra secondo le definizioni sopra riportate comporta variazione della destinazione d'uso. La variazione è soggetta alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativi al tipo di intervento nel quale ricadono tali opere.

112.2.4 La variazione della destinazione d'uso è soggetta alla verifica degli standard urbanistici ed alla eventuale integrazione degli stessi o adeguamento. In particolare, nel caso in cui la variazione della destinazione d'uso intervenga in zona attuata attraverso strumento urbanistico preventivo, trascorsi i termini di validità dello stesso, è consentita la variazione d'uso in atto purché la nuova destinazione risulti compatibile con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale e purché si proceda oltretutto alla previsione di parcheggi privati e privati di uso pubblico, nella misura delle vigenti disposizioni, anche alla verifica dello standard pubblico, da calcolare in base ai parametri vigenti relativi alla nuova destinazione prevista, con riferimento alla zona omogenea o comparto interessato o, laddove possibile, all'intera zona originaria.

112.2.5 Per gli interventi diretti che attuino nuove destinazioni

commerciali ovvero ampliamenti di insediamenti commerciali esistenti non subordinati a piano attuativo, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla previa verifica del rispetto della sussistenza degli standard pubblici di cui alle vigenti disposizioni di legge. Sono sempre soggette alla verifica dello standard pubblico le attività commerciali la cui superficie di vendita superi quella massima stabilita dalle vigenti disposizioni in materia di commercio per gli esercizi di vicinato.

112.3 CASI SPECIFICI NEI QUALI NON SI DETERMINA MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO.

112.3.1 In relazione a quanto specificato nel precedente punto 112.2.2 per la categoria A, si precisa che , non costituisce mutamento della destinazione d'uso, in quanto non costituente categoria funzionalmente autonoma, la destinazione complementare a quella residenziale, derivante dall'uso promiscuo di abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese le relative pertinenze quale ad esempio : abitazione/studio professionale, abitazione-affittacamere etc..

112.3.2 Salvi i casi specifici di cui ai successivi commi, si intende, in generale, attività connessa alla destinazione principale e prevalente, quella attività esercitata su una superficie non superiore ad 1/4 della superficie complessiva utile destinata alla attività, di qualsiasi genere essa sia, e limitatamente alle funzioni compatibili con la stessa.

112.3.3 Non costituisce mutamento della destinazione d'uso, il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del trenta per cento della superficie utile dell'unità immobiliare e, comunque, fino ad un massimo di trenta metri quadrati, fatti salve le normative igienico - sanitarie e di sicurezza e gli aspetti di natura fiscale e tributaria. La suddetta disposizione non si applica agli annessi ricadenti in zona agricola.

112.3.4 Con riferimento all'art. 33 comma 5 della L.R. N. 1/2004, la realizzazione di attività di tipo agrituristico o le attività di vendita al dettaglio dei prodotti dell'impresa agricola, da realizzare in zona omogenea <E> attraverso il recupero di edifici esistenti, non costituiscono modifica della destinazione d'uso e i relativi interventi sono soggetti al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connessa tale

realizzazione.

- 112.3.5 Con riferimento all'art. 7 comma 4 delle N.T.A. del P.R.G.- S. e in relazione a quanto specificato nel precedente punto 112.2.2 per la categoria B, riferita alla sola destinazione artigianale, si precisa che, non costituisce mutamento della destinazione d'uso, in quanto non costituente categoria funzionalmente autonoma, la destinazione complementare a quello artigianale, derivante dall'uso promiscuo, nella stessa unità, o nelle relative pertinenze, di spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda o appartenenti ai settori connessi alla produzione, per superfici non superiori al 50% della Superficie Utile dello stabilimento. Parimenti non costituisce variazione della destinazione d'uso la destinazione complementare a quello artigianale, derivante dall'uso promiscuo, nella stessa unità, o nelle relative pertinenze, di spazi destinati ad uffici connessi alla attività principale, nei limiti strettamente necessari alla funzionalità dell'azienda e in relazione alla tipologia della stessa e, comunque entro lo stesso limite del 50% della Su, inteso come limite complessivo delle destinazioni complementari per la categoria artigianale.
- 112.3.6 Con riferimento all'art. 7 comma 3 delle N.T.A. del P.R.G.- S. e alle sole funzioni produttive industriali di cui al precedente punto 112.2.2, per la categoria B, non costituisce mutamento della destinazione d'uso, in quanto non costituente categoria funzionalmente autonoma, la destinazione complementare a quella industriale derivante dall'utilizzo di spazi, all'interno della stessa unità aziendale, fino ad un massimo di 150 mq. della superficie utile, da destinare ad alloggio di sorveglianza e di custodia o ad alloggio di residenza del titolare proprietario o ad uffici direzionali. E' consentita la costruzione di un solo alloggio per unità aziendale.
- 112.3.7 Le aziende artigianali con Su maggiore di 500 mq. possono realizzare, in quanto ammesso dalle disposizioni di P.R.G., alloggio di residenza del titolare proprietario, all'interno della stessa unità aziendale; la suddetta destinazione complementare a quella artigianale, non comporta mutamento della destinazione d'uso.
- 112.3.8 In relazione a quanto specificato nel precedente punto 112.2.2

per la categoria C, destinazione commerciale , si precisa che , non costituisce mutamento della destinazione d'uso, in quanto non costituente categoria funzionalmente autonoma, le attività di servizio alla residenza anche quando esercitate in forma artigianale. Pertanto, gli esercizi di vicinato , in quanto di servizio alla residenza, esercitati in forma artigianale (nel senso che per l'esercizio dell'attività necessita di licenza artigianale in base alle disposizioni vigenti sul commercio) rientrano nella categoria C di cui al precedente punto 112.2.2. In relazione a ciò, per i soli esercizi di vicinato, ogni modificazione all'interno della stessa categoria, non costituisce mutamento della destinazione d'uso, in considerazione della non incidenza sui carichi urbanistici.

CAPITOLO XVII : SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

ART. 113 Acque pluviali ed acque reflue.

- 113.1 In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in :
- acque pluviali.
 - acque reflue.
- 113.2 Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.
- 113.3 Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza.
- 113.4 In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in :
- acque nere.
 - acque saponose.
- 113.5 Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.
- 113.6 Sono acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

ART. 114 Raccolta e smaltimento delle acque pluviali.

- 114.1 CARATTERI COSTRUTTIVI DELL'IMPIANTO
- 114.1.1 Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.
- 114.1.2 Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale. Il tratto inferiore dei tubi pluviali, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, deve essere, di norma, di ghisa o altro materiale resistente agli urti e per un'altezza non inferiore a mt. 2.00 dal piano del marciapiede o a mt. 2.50 stradale.
- 114.1.3 Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti. Le condutture verticali di

- scarico se prospettanti su suolo pubblico o su spazi di uso pubblico, dovranno di norma essere incassate nella muratura dall'altezza minima di m. 3.50 da terra.
- 114.1.4 All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrato nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture. Il pozzetto finale di ispezione, posto al limite del lotto, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
- 114.1.5 Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.
- 114.1.6 I bracci di immissione privati nelle fogne pubbliche devono essere costruiti a spese dei proprietari degli edifici di cui sono posti a servizio sotto la vigilanza e, secondo le prescrizioni prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale..
- 114.2 SEPARAZIONE DA ALTRI TIPI DI ACQUE REFLUE
- 114.2.1 L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.
- 114.2.2 La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.
- 114.3 RECAPITO FINALE
- 114.3.1 Le acque pluviali possono essere smaltite mediante :
- convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista.
 - convogliamento in acque superficiali.
 - dispersione nel suolo.
 - accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili.
- 114.3.2 Quando possibile, è opportuno privilegiare il reimpiego delle acque pluviali per usi compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.
- 114.3.3 L'immissione delle acque meteoriche sul reticolo superficiale

deve essere autorizzata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 115 Raccolta e smaltimento delle acque reflue.

- 115.1 RECAPITO IN PUBBLICA FOGNATURA.
- 115.1.1 Le caratteristiche degli impianti di trattamento delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura si differenziano in funzione del tipo di fognatura e del tipo di acque.
- 115.1.2 Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato, devono essere di materiale resistente e impermeabile, con giunture a perfetta tenuta e in numero e dimensione sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.
- 115.1.3 Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque nere, prima di essere recapitate in fognature, devono essere condotte ad una fossa settica bicamerale o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.
- 115.1.4 Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.
- 115.1.5 Nelle zone servite da pubblica fognatura nera, le acque luride potranno essere collegate alla fognatura anche senza alcun tipo di trattamento preventivo, secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dai competenti uffici comunali e sanitari.
- 115.2 RECAPITI DIVERSI DALLA PUBBLICA FOGNATURA
- 114.2.1 Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di "tipo Imhoff ". Alla stessa vasca debbono essere condotte anche le acque saponose, previo preventivo trattamento in un pozzetto ad interruzione idraulica. I liquidi in uscita dalla vasca settica Imhoff devono essere condotti con una unica tubazione al recapito finale nel suolo, che potrà avvenire mediante pozzo disperdente o sub-irrigazione drenata dipendente dalla natura geologica dei terreni.
- 115.2.2 Le acque reflue che debbano essere smaltite in acque

superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto ad ossidazione totale, ferma restando la normazione regionale prevista dal D. Lgs. N. 152/1999 e successive modifiche.

115.3 FOSSE BIOLOGICHE

115.3.1 Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.

Esse devono essere adottate per il trattamento delle acque nere in tutti i casi in cui siano prescritte dal presente Regolamento.

115.3.2 Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque saponose o acque pluviali.

115.3.3 Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili. Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

115.3.4 Le fosse biologiche possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati. Le fosse costituite da elementi prefabbricati composti in opera (anelli) dovranno essere accuratamente stuccate in tutti i punti di giunzione al fine di garantirne la migliore tenuta idraulica.

115.3.5 L'espurgo periodico delle fosse biologiche deve essere effettuato in modo da contenere le esalazioni prodotte e i rifiuti smaltiti nel rispetto del D. Lgs. 05.02.1997, N. 22 e successive modifiche.

115.4 FOSSE SETTICHE.

115.4.1 Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere.

115.4.2 Il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 40-50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango dovrà avere capacità pari a 150-160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. E' ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100-120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.

- 115.4.3 Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue diversi da quelli contemplati nei precedenti commi solo quando venga dimostrato che i medesimi conseguono livelli di depurazione non inferiori a quelli prescritti dal presente Regolamento e dalle altre norme vigenti in materia, in funzione del tipo di ricettore finale cui sono destinate le acque trattate.
- 115.5 RECAPITO DEI LIQUAMI NEL SUOLO MEDIANTE SUB-IRRIGAZIONE.
- 115.5.1 L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura.
- 115.5.2 Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica o da altro idoneo dispositivo di trattamento, deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.
- 115.5.3 La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm. 1-2 cm l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da elementi atti a svolgere funzione protettiva.
- 115.5.4 La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno ml. 1.50, con riempimento in pietrisco di varia pezzatura che avvolga completamente la condotta. La condotta disperdente deve, in via generale, mantenere la pendenza contenuta nei limiti dell'andamento delle curve di livello.
- 115.5.5 La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a metri uno. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri.
- 115.6 PERCOLAZIONE NEL TERRENO MEDIANTE SUB-IRRIGAZIONE,
- 115.6.1 Il sistema di percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia possibile la sub-irrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili.
- 115.6.2 Il sistema consiste in una trincea, profonda ml.1.50 con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo

strato si colloca la condotta disperdente.

- 115.6.3 Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.
- 115.6.4 La condotta drenante sbocca in un idoneo ricettore di impluvio, mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.

115.7 FITODEPURAZIONE

- 115.7.1 L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura.
- 115.7.2 L'impianto a fitodepurazione sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.
- 115.7.3 I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta. Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaia dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra della ghiaia viene riportato uno strato di terreno vegetale, adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.
- 115.7.4 Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaia posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.
- 115.7.5 Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione.

ART. 116 Impianti di depurazione degli scarichi industriali.

- 116.1 Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni contenute negli articoli 12 e 13 della legge 10 maggio 1976, n. 319 e negli articoli 15 e 16 della legge 650/1979 e successive modifiche.
- 116.2 L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

CAPITOLO XVIII : NORME A TUTELA DEL PUBBLICO DECORO

ART. 117 Opere esteriori ai fabbricati.

- 117.1 Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Capitolo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.
- 117.2 I proprietari degli edifici che prospettano o sono comunque visibili da vie spazi pubblici o di uso pubblico, sono tenuti a conservare in condizioni di integrità, decoro ed efficienza i paramenti murari, i rivestimenti, le decorazioni architettoniche, nonché gli infissi, i serramenti, i manti di copertura, le gronde, e in generale tutti gli elementi accessori e di finitura che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici medesimi, nonché le aree pertinenziali provvedendo ai necessari interventi di manutenzione e restauro.

ART. 118 Interventi di manutenzione degli edifici esistenti.

- 118.1 Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di buona conservazione, non solo per quanto attiene alla sicurezza e alla pubblica incolumità, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.
- 118.2 Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e rifacimento della tinteggiatura delle facciate deteriorate dal tempo e dalle intemperie: nel caso di carenza nella manutenzione degli edifici, delle opere esistenti di proprietà privata il Dirigente della competente struttura comunale può obbligare i proprietari alla esecuzione delle opere di riparazione e di manutenzione, ordinaria o straordinaria, necessarie per la salvaguardia e il decoro dell'ambiente e/o della pubblica incolumità.
- 118.3 Negli edifici d'origine storica o di tipi tradizionale, che risultino costruiti, ricostruiti o comunque ristrutturati in epoca anteriore all'ultima guerra mondiale, detti interventi dovranno essere esclusivamente di tipo conservativo, e comprendere la pulitura, la riparazione e il consolidamento degli elementi esistenti, la reintegrazione delle parti mancanti o gravemente deteriorate, e l'eventuale ripristino di elementi perduti o del tutto irrecuperabili con altri simili all'originale per forma e qualità dell'aspetto esteriore, secondo le più specifiche disposizioni di tutela speciale contenute nel presente Regolamento e con riferimento all'epoca

storica di prevalente definizione degli edifici.

- 118.4 Negli edifici che risultino invece costruiti, ricostruiti, o sostanzialmente ristrutturati in epoca recente, gli interventi di manutenzione delle finiture e degli elementi accessori potranno comportare eventuali modifiche dell'aspetto esteriore che siano tuttavia compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio stesso e del circostante contesto, uniformandosi alle indicazioni di cui ai successivi articoli.
- 118.5 Gli interventi di manutenzione esterna degli edifici che rivestano carattere di unitarietà tipologica, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere progettati in modo unitario, e possibilmente realizzati contestualmente completando per l'intera parte interessata tutte le opere necessarie a mantenere inalterata l'unità architettonica dell'insieme. Per tali casi il Comune procede informando tutti i proprietari interessati con le modalità previste dall'art. 8 della legge 241 del 7.8.1990 e successive modifiche ed integrazioni.
- 118.6 L'Amministrazione Comunale può ingiungere ai proprietari degli edifici e delle aree ed a spese degli stessi l'esecuzione delle opere necessarie ad eliminare condizioni di degrado e soluzioni esteticamente deturpanti o tali da recare comunque grave pregiudizio al pubblico decoro.
- 118.7 Analogamente l'Amministrazione Comunale può obbligare gli interventi di eliminazione o rimozione di parti o opere pericolanti, elementi superfetativi incongrui, cavi, parti metalliche, piastre, ganci, pali e paline, ecc. che non assolvano più alla loro funzione originaria.
- 118.8 Gli interventi di cui ai precedenti punti sono ordinati dal Dirigente o Responsabile della competente struttura comunale che fissa un congruo termine per la loro esecuzione, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori recuperando poi le somme corrispondenti nei modi di legge.

ART. 119 Opere di finitura e aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione.

- 119.1 Tutti gli edifici di nuova costruzione, o che abbiano origine dalla ricostruzione o dalla completa ristrutturazione di edifici preesistenti, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro e ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti.
- 119.2 A tale scopo i relativi progetti dovranno prevedere una definizione puntuale e completa di tutte le opere di finitura e degli elementi accessori che concorrono a determinare l'aspetto esteriore di tali edifici, dei relativi annessi e delle aree di pertinenza, conformandosi alle norme di cui ai

successivi articoli in relazione ai diversi tipi di contesto, salvo più specifiche indicazioni e disposizioni in presenza di uno strumento attuativo.

ART. 120 Finiture di nuovi edifici in zone di urbanizzazione recente.

- 120.1 Nelle zone di urbanizzazione recente, i paramenti murari e le parti in genere degli edifici di nuova costruzione che prospettino su vie e spazi pubblici, o comunque esposti alla pubblica vista, tanto che siano rivestite, intonacate, o lasciate a faccia vista, devono presentare superfici completate a regola d'arte e accuratamente rifinite al civile, in materiali uniformi per qualità e apparenza, e che si inseriscano armonicamente nell'ambiente e con le costruzioni circostanti.
- 120.2 Gli elementi decorativi e di finitura, nonché gli infissi, i serramenti, i contorni delle aperture, i materiali di pavimentazione e di copertura, e ogni altro elemento che contribuisce all'estetica dell'edificio, dovranno avere caratteri unitari.
- 120.3 Per evitare stillicidi e colature antiestetiche, i balconi, i davanzali, le cornici e le altre superfici in aggetto orizzontale atte a ricevere acqua piovana dovranno essere munite di gocciolatoi con opportuna pendenza ; nelle coperture piane o inclinate le acque meteoriche dovranno essere raccolte e convogliate, mediante appositi canali e discendenti, alla fogna pubblica, o nei canali naturali esistenti.
- 120.4 Ad eccezione degli scarichi pluviali, tutti gli impianti e le canalizzazioni, nei prospetti esposti alla pubblica vista dovranno essere alloggiati in appositi vani o cavedi, muniti di eventuali sportelli tinteggiati o rivestiti come il paramento del prospetto.

ART. 121 Impianti e Canalizzazioni.

- 121.1 Non è consentita l'installazione di motori, serbatoi, caldaie, condizionatori, o altri macchinari e impianti tecnici sui prospetti degli edifici, né sui balconi o strutture di copertura, in modo che risultino liberamente esposti alla pubblica vista.
- 121.2 Nei nuovi edifici, e in quelli ricostruiti o interamente ristrutturati, tutti gli impianti, e le canalizzazioni, ad eccezione degli scarichi pluviali, nonché i cavi, le condutture, le valvole e i contatori, dovranno essere inserite entro apposite sedi interamente alle murature.
- 121.3 Eventuali pannelli solari, esalatori, antenne paraboliche, o altre parti di impianti quali sia necessaria l'esposizione per garantire il funzionamento, dovranno essere rifinite e inserite in modo conveniente nel disegno

architettonico dell'edificio.

- 121.4 Potranno risultare visibili canalizzazioni verticali raggruppate sistematicamente e rivestite in rame, acciaio o altro materiale pregiato comunque di colori intonati alle finiture del prospetto.
- 121.5 Anche nel caso di modifiche o integrazioni da apportare agli impianti di edifici esistenti, questi dovranno essere collocati in modo da non deturpare i prospetti esposti alla pubblica vista; ove non sia tecnicamente possibile una diversa soluzione, eventuali apparecchiature e canalizzazioni dovranno essere foderate e rivestite con la stessa finitura del prospetto sul quale sono installate; i cavi e le tubature di piccolo diametro dovranno essere tinteggiate nel medesimo colore.

ART. 122 Aggetti sulla pubblica via o su suolo pubblico.

- 122.1 Per gli edifici nuovi ed in sede di ristrutturazione di quelli esistenti non è consentito realizzare balconi, pensiline, mensole ed altri corpi o elementi sporgenti che aggettino sul suolo pubblico per più di 15 cm.
- 122.2 Fatte salve normative particolari, aggetti superiori a 15 cm. al disotto della quota di m.3.50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili o infissi, sono ammissibili solo se vengono soddisfatti i requisiti di sicurezza e funzionalità del pubblico transito sugli spazi su cui si affacciano.
- 122.3 Balconi e pensiline sono consentiti al disopra dell'altezza effettiva di mt. 4.00 dal marciapiede, purché le parti aggettanti non sporgano sul suolo pubblico oltre ml.1.20 e comunque non superino la larghezza del marciapiede sottostante; in caso di assenza di marciapiede l'altezza minima delle parti aggettanti sarà di m.4.50, con oggetto massimo di ml.1.00 e arretramento almeno pari a ml. 0.50 rispetto al limite della carreggiata.
- 122.4 Le tende, gli infissi e i serramenti con ante mobili non possono proiettarsi sul suolo pubblico ad un'altezza non inferiore a mt. 2.50 rispetto al piano del marciapiede o a mt. 4.50 dal piano stradale se non dotato di marciapiede.
- 122.5 Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico. Tutte le tettoie, di qualsiasi altezza e sporgenza, dovranno essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

ART. 123 Infissi.

- 123.1 Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.
- 123.2 Quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.
- 123.3 Le disposizioni di cui ai precedenti commi possono essere derogate solamente per gli edifici esistenti per motivi di sicurezza ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto previsto.

ART. 124 Modifica di logge o porticati.

- 124.1 Qualsiasi intervento che interessi logge o porticati, anche quando ammissibile in funzione della capacità edificatoria dell'edificio e del tipo di intervento ammesso dal P.R.G., non potrà in nessun caso comportare alterazione dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.
- 124.2 A tal fine, in linea generale, non sono ammessi interventi parziali che prevedano la chiusura, parziale o totale, delle logge o porticati di pertinenza di singole unità immobiliari che siano parte di edifici pluripiano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari.
- 124.3 Sono, viceversa, ammessi interventi estesi all'intero edificio che, mediante un progetto unitario, assicurino l'equilibrio architettonico ed il rispetto dei valori formali dell'immobile, finanche a giungere all'organico ridisegno delle facciate interessate.
- 124.4 In casi del tutto eccezionali potranno essere ammessi progetti riguardanti singole unità immobiliari a condizione che la rappresentazione grafica sia estesa all'intero edificio e dimostri come l'intervento progettato, pur nella sua parzialità, ben si inserisca nel contesto e non arrechi alcuna turbativa ai caratteri architettonici dell'immobile.

ART. 125 Manutenzione delle aree inedificate.

- 125.1 Tutte le aree situate a confine con spazi pubblici o di uso pubblico, debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decenza a cura del proprietario. Il Comune può ingiungere al proprietario delle aree suddette di provvedere alla esecuzione dei lavori di sistemazione e manutenzione necessari alle finalità di cui sopra, prevedendo le relative sanzioni in caso di inadempienza.
- 125.2 I progetti degli edifici di nuova costruzione dovranno definire dettagliatamente la tipologia e i materiali delle recinzioni e le opere

relative in genere alla sistemazione delle aree inedificate di pertinenza.

- 125.3 Le aree scoperte di pertinenza degli edifici sottoposti al regime di tutela, sono soggette alle prescrizioni di cui al successivo Capitolo.

ART. 126 Immissione su spazi pubblici.

- 126.1 Le uscite dalle autorimesse, individuali o collettive, verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate. Fra le uscite di autorimesse e uscite pedonali dei locali ad uso collettivo deve intercorrere una distanza minima di ml.10 tra gli stipiti più vicini.
- 126.2 Se l'uscita dell'autorimessa è costituita da rampa, questa non potrà avere una pendenza superiore al 25% e dovrà prevedere una zona in piano, in corrispondenza dell'immissione sulla pubblica via. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il confine di proprietà, dovrà essere garantita una distanza pari ad almeno ml. 4,50. A prescindere dalla proprietà, laddove lo stato dei luoghi non coincida con limiti delle proprietà catastali, la distanza viene valutata dal marciapiede ovvero, laddove mancante, dal ciglio stradale. E' facoltà della Amministrazione richiedere distanze maggiori, per garantire soluzioni migliori per la sicurezza stradale e per la sicurezza dei fruitori.
- 126.3 Ogni intervento di immissione sulla pubblica via o via di uso pubblico, o di manomissione, modifica, ripristino in corrispondenza di spazi pubblici è soggetto al preventivo parere dell'ufficio Tecnico comunale o al nulla osta dell'ente proprietario della strada.
- 126.4 I passi carrai andranno segnalati verso lo spazio pubblico mediante apposito cartello o targa nel quale dovrà essere indicato il codice della via e il numero progressivo della concessione, secondo le indicazioni del Comune; tale disposizione si applica anche a quelli esistenti, i quali dovranno essere regolarizzati secondo i termini della specifica ordinanza sindacale, ai fini della loro validità.
- 126.5 Salve normative specifiche, i marciapiedi dovranno avere una larghezza minima, libera da manufatti e impianti tecnologici, di ml.1.20. Per gli interventi di nuovo impianto la larghezza minima non potrà essere inferiore a ml. 1.50, al netto di eventuali manufatti e impianti tecnologici.

ART. 127 Concessione di spazi pubblici.

- 127.1 Può essere concessa ai gestori di bar, ristoranti, ed esercizi di ristoro in genere, l'occupazione parziale e temporanea di vie, piazze e altre parti del suolo pubblico, nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, onde consentire su tali aree la disposizione di sedie e tavolini e l'eventuale

delimitazione delle aree stesse con vasi da fiori o piante ornamentali, nonché l'installazione di pedane, attrezzature con siepi o fioriere, tende, ombrelloni e apparecchi di illuminazione.

- 127.2 La concessione di spazi pubblici per uso o attività turistiche, ricettive, commerciali e similari sono soggette alla disposizioni del presente articolo. La disposizione degli arredi non dovrà comunque ostacolare il flusso pedonale o veicolare, né recare pregiudizio a edifici o contesti d'interesse storico-artistico e ambientale.
- 127.3 Per le zone vincolate le caratteristiche e la tipologia degli arredi dovranno essere conformi al Regolamento di Settore, <Disciplina Speciale per la tutela ed il decoro del Contesto edilizio Tradizionale>, approvato con Delibera di Consiglio Comunale N. 122 del 11.07.1988.
- 127.4 La concessione viene rilasciata e mantenuta alla condizione che il titolare si impegni ad assumere l'onere della pulizia e dell'allontanamento dei rifiuti oltre che per la zona concessa anche per una superficie esterna non inferiore a ml. 20 dal limite della zona concessa.. L'inottemperanza a ciò comporta l'automatica decadenza della concessione.
- 127.5 Le concessioni aventi una scadenza temporale ricorrente scadono automaticamente nei termini indicati nella stessa; il mancato rispetto dei termini indicati e la mancata completa rimozione di tutte le strutture autorizzate, comporta oltre l'occupazione abusiva del suolo pubblico, anche la decadenza della concessione originaria.

ART. 128 Pubblicità, segnaletica di esercizio e targhe professionali.

- 128.1 All'esterno dei locali destinati ad attività commerciali, artigianali o ad altri pubblici esercizi, con aperture a piano terra prospicienti su vie o spazi d'uso pubblico è consentita l'installazione di insegne, scritte ed altri mezzi per la segnalazione e l'informazione pubblicitaria relativi all'attività esercitata, applicata nel vano delle aperture medesime, o immediatamente al di fuori di esse.
- 128.2 Le insegne e le scritte pubblicitarie, di tipo frontale o a bandiera, nei casi ammessi, potranno contenere unicamente la denominazione della ditta e la qualità dell'esercizio, nonché un contrassegno o emblema stilizzato. Sono vietate le insegne contenenti scritte pubblicitarie di prodotti specifici, ancorché prodotti o commercializzati dalla ditta.
- 128.3 Le insegne pubblicitarie a bandiera, laddove ammesse, non possono sporgere più di 80 cm. dalla muratura cui sono ancorate, né avere una distanza dal suolo inferiore a metri 2.40 dalle strade pedonali, e a metri 4.50 dalle altre strade, fermo restando che le stesse non possono in alcun

- modo sporgere sopra le corsie destinate al transito degli autoveicoli.
- 128.4 Nelle zone A, e in altri ambiti di particolare interesse storico-artistico o naturalistico-ambientale individuati dal P.R.G, sono consentite solo insegne di tipo frontale, realizzate con materiali e tecniche che non contrastino con gli elementi storico-architettonici e naturalistici-ambientali presenti, salve le deroghe previste dal Regolamento Comunale di Disciplina Speciale, approvato con Delibera di C.C. N. 122 del 11.07.1988.
- 128.5 Il posizionamento della segnaletica e cartellonistica pubblicitaria, dovrà rispettare le disposizioni del Piano Urbanistico Territoriale regionale, nonché le disposizioni di cui alla L.R. 16.12.97 n. 46 e succ. modifiche, del Codice della Strada e comunali di settore ed ogni altra disposizione vigente in materia.
- 128.6 Nelle zone A, e in altri ambiti di particolare interesse storico-artistico, o comunque sottoposti a vincolo di tutela ambientale, si applicano le disposizioni di cui al sopra citato Regolamento di Disciplina Speciale.
- 128.7 Nelle zone periferiche, ancorché sottoposte a vincolo di tutela ambientale, sono ammesse deroghe, laddove la soluzione proposta, seppure non conforme alle specifiche disposizioni regolamentari, sia comunque compatibile con l'ambiente e con le preesistenze tutelate.
- 128.8 Nelle zone A e in altri ambiti di particolare interesse storico-artistico, o comunque sottoposti a vincolo di tutela ambientale, sono ammesse deroghe alle specifiche disposizioni del Regolamento di Disciplina Speciale, laddove le strutture esistenti, seppure non conformi, costituiscono testimonianza storica di tipologie non più in uso, e, comunque di pregio storico-documentale.
- 128.9 Per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, aziende, associazioni e istituti, può essere collocata lungo le facciate degli edifici una targa per ogni specifico soggetto, in corrispondenza dell'accesso alle rispettive sedi.
- 128.10 Le targhe dovranno essere disposte ordinatamente a lato degli stipiti, a non meno di 15 cm. da decorazioni e membrature architettoniche ; dovranno avere una dimensione non superiore a cm. 40 di larghezza per 30 di altezza, ed essere comunque uniformi tra loro in corrispondenza di ciascun accesso, per dimensioni, materiali e colori.
- 128.11 Ove i soggetti da segnalare siano più di quattro per ogni accesso, il Comune può prescrivere che le targhe siano di altezza non superiore a cm. 15, raggruppate e allineate in successione verticale.
- 128.12 Derogano dalle norme, le attrezzature destinate alla segnalazione di ospedali, farmacie, poste, telefoni, monopoli dello Stato ed altre sedi di

uffici o servizi di pubblico interesse, per le quali s'intende ammessa l'installazione delle sole insegne di tipo tradizionale adottate uniformemente per tutto il territorio nazionale secondo le disposizioni e i regolamenti propri di ciascuna amministrazione competente.

- 128.13 L'autorizzazione è rilasciata previa verifica della conformità alle norme del Regolamento di Settore , alle presenti disposizioni ed agli altri obblighi di legge.

ART. 129 Forme ammesse per pubbliche affissioni.

- 129.1 Nell'ambito del territorio comunale la pubblica affissione e la pubblicità sono effettuate mediante il servizio predisposto dall'Amministrazione Comunale negli spazi e secondo le modalità stabilite con apposito regolamento o piano di settore.
- 129.2 E' consentita inoltre l'affissione diretta da parte dei soggetti interessati entro appositi spazi già autorizzati, la pubblicità e la segnaletica d'esercizio, effettuata in corrispondenza dei locali ove sono svolte attività commerciali, professionali, culturali e produttive, l'affissione e la pubblicità effettuata all'interno dei pubblici esercizi e dei locali in genere aperti al pubblico.
- 129.3 Non sono soggette al presente Regolamento le forme di comunicazione e di pubblicità effettuate per fini di pubblico interesse dagli organi della Pubblica Amm.ne, o comunque espressamente regolate da specifiche norme o disposizioni di legge.
- 129.4 L'affissione in luoghi esposti alla pubblica vista di manifesti, insegne e cartelli pubblicitari, comunicati e fogli in genere stampati o manoscritti, effettuata direttamente dai soggetti interessati, è consentita entro appositi pannelli o altre idonee attrezzature predisposte e installate a cura e a spese degli interessi, previa autorizzazione comunale ed eventuale concessione del suolo pubblico.
- 129.5 L'autorizzazione è rilasciata purché dette strutture, in relazione al sito in cui vanno collocate, abbiano dimensioni e caratteristiche tali da non ostruire la visuale di bellezze panoramiche, elementi architettonici ed edifici d'interesse storico-artistico, o recare comunque pregiudizio alla sicurezza stradale.
- 129.6 Le leggi ed i regolamenti disciplinano il regime imposte, tributi o altri oneri cui siano sottoposte le attività sopra descritte.

ART. 130 Chioschi, Edicole e strutture affini .

- 130.1 L'installazione di chioschi, edicole, verande, guardiole, o vani comunque

interamente circoscritti da coperture e pareti perimetrali, pur se formati da strutture precarie e facilmente scomponibili, potrà essere consentita, con le procedure previste per le opere pubbliche comunali, anche nelle aree pubbliche o ad uso pubblico adibite a parchi e giardini, attrezzature sportive, parcheggi e aree di sosta, piazze e spazi chiusi al traffico veicolare, che abbiano comunque dimensioni e caratteristiche tali da evitare ogni pregiudizio per la viabilità e per la salvaguardia del contesto circostante, naturale o urbanizzato.

- 130.2 Le caratteristiche tecniche ed estetiche alle quali uniformarsi saranno definite caso per caso in ragione delle specifiche circostanze, con l'approvazione del progetto da parte del Comune che dovrà avvenire contestualmente alla concessione del suolo pubblico.
- 130.3 In ogni caso i manufatti di cui sopra dovranno avere dimensioni limitate e dovranno essere realizzati con materiali e colori compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti e dovranno osservare opportuni distacchi da siepi, aiuole, alberature, ed edifici circostanti.

ART. 131 Deroghe per manifestazioni temporanee.

- 131.1 Sono ammesse deroghe alle disposizioni precedenti per la realizzazione di palchi, tettoie, pedane, e strutture in genere che risultino necessarie per lo svolgimento di cerimonie e manifestazioni di varia natura promosse da soggetti pubblici o privati, purché tali strutture siano approntate in modo da poter essere completamente rimosse, senza produrre danni o modifiche irreversibili del contesto edilizio entro cui sono inserite.
- 131.2 La deroga è concessa dal Comune sulla domanda corredata di idonea documentazione, contestualmente al rilascio della concessione del suolo pubblico, qualora necessaria, fatti salvi i diritti di terzi e il rispetto di eventuali altre norme di legge, per un periodo di tempo corrispondente allo svolgimento della manifestazione e a quanto ritenuto necessario per il montaggio e lo smontaggio della struttura, non superiore in ogni caso a sei mesi.

CAPITOLO XIX: NORME DI TUTELA SPECIALE PER LA ZONA OMOGENEA “A”

ART. 132 Norme di speciale tutela e linee di indirizzo per l’esecuzione degli interventi edilizi nei Centri Storici.

- 132.1 Nell’ambito della zona omogenea “A” è prescritta la conservazione ed il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.
- 132.2 La prescrizione di cui al comma precedente trova attuazione mediante l’integrale rispetto delle disposizioni impartite per le zone <A> dalle N.T.A. del P.R.G. e dal presente Regolamento. Le stesse norme si applicano agli immobili esistenti all’interno dei centri storici minori.

ART. 133 Criteri generali di tutela per la zona omogenea “A”.

- 133.1 DISCIPLINA DELLE VARIAZIONI D’USO.
- 133.1.1 Nell’ambito della zona omogenea “A”, in accordo con le indicazioni di cui all’art. 66 delle N.T.A. del P.R.G.-S, è favorito il mantenimento e/o il recupero della funzione residenziale e delle attività tradizionali, migliorando il livello qualitativo della funzione abitativa e la dotazione di servizi pubblici e sociali.
- 133.1.2 Per quando disposto dal comma precedente, nell’intera zona omogenea “A” non sono consentiti mutamenti di destinazione che comportino sostanziale riduzione della funzione residenziale, delle attività tradizionali e dei relativi servizi primari.
- 133.1.3 Il piano di recupero (o altro strumento attuativo) disciplina le destinazioni d’uso in applicazione delle leggi vigenti in materia, previo censimento di quelle esistenti, fissando limiti e parametri in relazione alla dotazione di spazi pubblici, servizi e attrezzature.
- 133.1.4 Ai fini della limitazione di cui al comma precedente, si intendono :
- per funzione residenziale : le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo quando la prevalente superficie dell’unità sia adibita ad uso abitativo.
 - per attività tradizionali : le funzione diverse dalla residenza che presentano un elevato livello di compatibilità con la medesima e che sono

caratteristiche del centro urbano orvietano.

- per servizi primari alla residenza : le attività che si pongono in stretta correlazione con la funzione residenziale fornendo i necessari servizi al permanere della medesima (negozi e piccole attività commerciali qualificabili come esercizi di vicinato, servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, circoli ricreativi, ecc.).

133.1.5 Nell'ambito della zona omogenea "A" sono pertanto escluse le destinazioni d'uso incompatibili con la funzione residenziale, quali :

- attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato.
- attività commerciali di grande distribuzione ed attività commerciali all'ingrosso.
- attività artigianali che comportino lo svolgimento di lavorazioni insalubri e i relativi depositi.
- attività nocive, dannose o comunque non ammesse da norme vigenti nelle zone residenziali.
- depositi a cielo aperto di materiali.
- ogni altra funzione comunque incompatibile con la residenza.

133.1.6 Sono sempre ammessi i mutamenti di destinazione tra le funzioni compatibili stabilite dal P.R.G.-S al comma 4° dell'art. 66. Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso, sono ammessi quando rispettino le seguenti ulteriori prescrizioni :

- al piano primo e superiori degli edifici non sono ammesse nuove funzioni che non siano quella residenziale , direzionale o turistico-ricettiva.
- i laboratori artigianali e quelli assimilabili sono ammessi nei soli piani terreni.

133.2 PRESCRIZIONI DI CARATTERE EDILIZIO.

133.2.1 In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale. Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane.

- 133.2.2 L'utilizzazione dei sottotetti è ammessa con le limitazioni previste dal presente Regolamento. Gli eventuali locali sottotetto potranno essere adibiti ad uso abitativo solo quando conformi alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario contenute nel presente Regolamento.
- 133.2.3 E' obbligatoria la conservazione dei collegamenti orizzontali e verticali storicamente consolidati.
- 133.2.4 Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione locale.
- 133.2.5 Nel caso di interventi di adeguamento igienico e tecnologico di edifici recenti, o, comunque costruiti dopo il 1909, l'incremento (pari al 5% della volumetria esistente alla data di adozione del P.R.G.) ammesso dall'art. 89 delle N.T.A del P.R.G.-S, non deve essere causa di alterazioni volumetriche, modifica del profilo e dell'andamento delle falde dei tetti. Il PA stabilisce i criteri per la compatibilità degli interventi e delle tecniche esecutive con l'immagine complessiva del contesto.
- 133.2.6 Per gli interventi di cui al comma precedente, il piano di recupero dovrà contenere oltre alla documentazione di progetto previsti all'art.34 del presente Regolamento, plastici o simulazioni grafiche e fotografiche, atte a rappresentare l'incidenza dell'intervento progettato ed il suo rapporto col circostante contesto.
- 133.3 PRESCRIZIONI PER LE AREE INEDIFICATE DI PERTINENZA.
- 133.3.1 Le aree di pertinenza e in generale le aree private inedificate devono essere mantenute con sistemazione a verde mediante interventi di giardinaggio che contemplino modeste opere murarie e modesti movimenti di terra. Dovranno essere comunque oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni originali esistenti ad orto e giardino, e, in particolare le alberature esistenti, i muri di recinzione e le pavimentazioni di tipo tradizionale.
- 133.3.2 Non è consentita la pavimentazione di aree scoperte adibite ad

orti o giardini, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.

133.3.3 Le aree scoperte che rivestano valore tipologico o documentario non potranno essere frazionate, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia.

133.3.4 Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. In caso di interventi di manutenzione, detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

133.4 PRESCRIZIONI PER LE COPERTURE.

133.4.1 Negli edifici caratterizzati da coperture di tipo tradizionale a falde inclinate, con struttura in legno e impalcato in laterizio, non è consentita alcuna modifica degli elementi che determinano i tradizionali caratteri esteriori di tali coperture; dovrà, quindi, essere conservata ed eventualmente ripristinata l'originaria conformazione e la reciproca disposizione delle falde, a capanna o a padiglione, nonché i raccordi, le pendenze e le quote d'imposta

133.4.2 E' consentito il consolidamento e la reintegrazione degli impalcati e delle strutture lignee esistenti, compreso il pianellato o il tavolato, i travicelli e la grossa orditura, nonché la loro eventuale sostituzione con soluzioni differenti per materiale e tecniche costruttive, nel caso di sottotetti non praticabili o in presenza di controsoffitti.

133.4.3 Sia in caso di restauro che di completa sostituzione, non potranno comunque essere apportate modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde e quindi alle pendenze e alla reciproca organizzazione delle stesse. Non è ammessa la sostituzione con altro tipo di materiale per gli impalcati e le strutture lignee di tettoie, sporti di gronda ed altre parti di copertura il cui intradosso risulti esposto alla pubblica vista

133.4.4 Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione

sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.

- 133.4.5 Gli abbaini o lucernari dovranno rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle specifiche prescrizioni di cui all' art.136 del presente Regolamento. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del presente Regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.
- 133.4.6 I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.
- 133.4.7 Nel caso di rimaneggiamento dei manti di copertura di cui al precedente comma è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello originario, mediante inserimento, in maniera alternata, di nuovi coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli esistenti.
- 133.4.8 I manti di copertura del tipo originale potranno essere revisionati o completamente rifatti, con impiego esclusivo di coppi e sottocoppi, corrispondenti a quelle esistenti. Fra i coppi nuovi dovrà essere comunque inframmezzata una percentuale di coppi vecchi di recupero non inferiore al 50%. Dovranno essere adeguati, in caso d'intervento, i manti in materiale differente
- 133.4.9 Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.
- 133.4.10 I manti degli edifici con copertura piana, quando vengano mantenuti, dovranno intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.
- 133.4.11 In caso di edifici o di corpi accessori di tipo tradizionale che presentino terrazze e coperture piane estese su tutto o parte del corpo di fabbrica, frutto di soluzioni originali o di ristrutturazioni comunque anteriori all'ultima guerra mondiale,

si dovrà provvedere alla conservazione di tali coperture, restaurando i parapetti, le balaustre, le inferriate e le pavimentazioni con i materiali e le soluzioni tecniche proprie di tali elementi.

133.4.12 Gli sporti di gronda di tipo originale dovranno essere restaurati procedendo, se necessario, allo smontaggio e alla successiva ricomposizione dei singoli pezzi nonché alla eventuale reintegrazione delle parti deteriorate o mancanti, secondo le forme ed i materiali originali. Gli elementi in legno integrati o sostituiti dovranno essere preventivamente scuriti con mordente colore noce e trattati con protettivi comunque trasparenti. Gli impalcati in laterizio dovranno essere formati esclusivamente da piastrelle di recupero o fatte a mano, senza stuccatura dei giunti.

133.5 ACCESSORI DI COPERTURA E AGGETTI VERTICALI.

133.5.1 Nell'ambito del Centro Storico di Orvieto e dei Centri Storici Minori, non è consentita, la realizzazione di terrazze o nuovi volumi emergenti, né l'installazione di pannelli solari, strutture pubblicitarie o altri impianti tecnici e apparecchiature emergenti. In caso di intervento di restauro dovranno essere eliminate tutte le modifiche e le aggiunte incongrue e le superfetazioni di origine recente, con mantenimento solo degli elementi costruttivi di tipo tradizionale propri dell'edificio esistente, e del contesto storico, provvedendo al restauro secondo le indicazioni precedenti.

133.5.2 Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, motori, condizionatori e simili) sulle falde delle coperture inclinate.

Simili installazioni potranno essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi.

133.5.3 La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura di tufo, o intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata, con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente

rinvenibili negli edifici del tessuto storico orvietano.

- 133.5.4 I comignoli dovranno essere realizzati in numero ridotto per ogni falda, e opportunamente distanziati dalla linea di gronda, favorendo quelle soluzioni che garantiscano minore impatto visivo dalla pubblica via.
- 133.5.5 E' in ogni caso vietato l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, torrini di fibrocemento, plastica od altro materiale estraneo alla tradizione locale. E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti .

133.6 IMPIANTI E CANALIZZAZIONI.

- 133.6.1 Sia nell'edilizia tradizionale che in quella recente, non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, pannelli solari e altri macchinari e apparecchiature tecniche, sui prospetti, nei balconi, sulle coperture, e in genere lungo le strutture perimetrali degli edifici esposte alla pubblica vista, né all'interno di cortili o ambienti connotati da elementi architettonici e decorativi qualificanti o di particolare pregio. Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, potranno trovare collocazione nei locali terreni o in elevazione privi di elementi qualificanti, in vani interrati o seminterrati, ovvero nei sottotetti.
- 133.6.2 I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame a sezione circolare. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.
- 133.6.3 Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata.
- 133.6.4 Cavi e condutture dovranno essere in numero ridotto per ogni prospetto, e opportunamente distanziate da spigoli, aperture, superfici decorate e membrature con andamento parallelo; inoltre in caso di intervento di manutenzione o ristrutturazione dovranno essere collocati sotto traccia tutti i cavi e le condutture sottili presenti nei prospetti con paramento intonacato.
- 133.6.5 Misuratori, e altri apparecchi accessori dovranno essere di

regola collocati all'interno di spazi comuni; laddove, per motivate ragioni tecniche, ciò non fosse possibile potranno essere collocati lungo i prospetti esterni, entro appositi vani muniti di sportello in rame o altro materiale dello stesso colore del paramento intonacato; non è consentita comunque l'alterazione di facciate compiutamente definite, né di membrature, aperture, o altri elementi architettonici e decorativi.

133.6.6 Le antenne della radio, della televisione e della telefonia mobile devono essere posizionate esclusivamente sulle coperture e preferibilmente sulla falda tergoale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale, o parabole e impianti satellitari, con sistema centralizzato. Le parabole dovranno essere di colore tale da non arrecare contrasto con il colore delle coperture. I proprietari o i possessori hanno l'obbligo di rimuovere, spostare o adeguare gli impianti esistenti alla presente normativa. In difetto trovano applicazione le sanzioni di cui al comma 4 dell'art. 9 della L.R. N. 21/2004.

133.7 ULTERIORI CRITERI DI TUTELA PER IL CENTRO STORICO DI ORVIETO ED I CENTRI STORICI MINORI.

133.7.1 Qualsiasi intervento su unità immobiliari ad uso residenziale non potrà comportare frazionamenti di vani aventi caratteristiche di pregio. La stessa limitazione si applica agli interventi finalizzati a conseguire la destinazione residenziale di unità destinate ad altri usi e che comportino il frazionamento delle medesime.

133.7.2 E' ammesso , con intervento diretto, il frazionamento di una unità immobiliare, fatte salve le autorizzazioni di natura ambientale, monumentale ed igienico sanitaria, alla condizione che l'intervento non dia luogo a modifiche dei sistemi di collegamento verticale e orizzontale del complesso o dell'immobile nel quale è inserita l'unità. E' ammesso il prolungamento delle strutture di collegamento verticale esistenti, alla condizione che le stesse non presentino caratteristiche di pregio, e il prolungamento sia realizzato con soluzione idonea alle caratteristiche architettoniche

dell'immobile.

- 133.7.3 Le opere di cui ai precedenti commi non possono interessare saloni, o ambienti aventi elementi decorativi significativi, quali soffitti voltati e/o decorati, dipinti, elementi a rilievo ecc.
- 133.7.4 E' ammesso, con intervento diretto, l'accorpamento di unità immobiliari alla condizione che lo stesso avvenga all'interno della stessa unità edilizia, così come definita al precedente art. 41.12, e, che l'intervento non comprometta un futuro restauro d'insieme di unità attigue.
- 133.7.5 Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (né direttamente né indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.
- 133.7.6 Eventuali soppalchi dovranno rimanere adeguatamente arretrati rispetto al filo esterno della facciata e dalla finestra del locale medesimo.

CAPITOLO XX : NORME SUL COLORE, SUI MATERIALI E ALTRI ELEMENTI CHE INTERESSANO L'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI.

ART. 134 Criteri di tutela specifici.

134.1 FINALITÀ DEI CRITERI DI TUTELA SPECIFICI.

- 134.1.1 Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del territorio, sia per quanto riguarda il tessuto urbano storicizzato che per quanto attiene il territorio aperto, qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico-architettonico, tipologica ed anche semplicemente documentaria, è soggetto all'applicazione degli ulteriori criteri di tutela di cui ai successivi articoli .
- 134.1.2 Le misure di tutela si applicano a qualsiasi intervento sugli elementi di edifici storici o comunque di rilevanza storico-architettonico, tipologica e ambientale, che contribuiscono a formare l'immagine complessiva della città, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria.
- 134.1.3 Per conseguire i fini di cui ai commi precedenti, il presente Regolamento prescrive criteri progettuali, materiali e tecniche di intervento, distinguendo tra le varie parti omogenee dell'edificio e tra i singoli elementi e specifiche caratteristiche che lo costituiscono.
- 134.1.4 Ogni intervento sui paramenti murari del tessuto storico, dovrà essere preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato, adottando le soluzioni tecniche di cui presente capitolo sulla base di una approfondita analisi storico-tipologica dei prospetti.

ART. 135 Composizione architettonica delle facciate.

135.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

- 135.1.1 In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.
- 135.1.2 Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

- 135.1.3 La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la stamponatura di aperture preesistenti ed ogni altra variazione che interessi la facciata, potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.

ART. 136 Murature di prospetto con paramento originale a faccia vista.

136.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

136.1.1 Dovranno essere conservati nel loro tradizionale aspetto esteriore i muri con paramento originale a faccia vista in tufo, presenti nei prospetti esterni di tipo tradizionale, in quelli di origine medievale con elementi romanico-gotici, nonché nei prospetti principali o secondari dell'edilizia rinascimentale o classico-barocca rimasti fin dall'origine incompleti di finiture e decorazioni intonacate. I paramenti murari in tufo a faccia vista che costituiscono elemento tipico della tradizione orvietana devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

136.1.2 Di tali paramenti non è quindi consentita l'intonacatura, a meno che non si tratti di facciate il cui intonaco originale non sia presente per degrado naturale o per improprie demolizioni d'origine recente, nel qual caso si applicano le disposizioni per il ripristino dei paramenti intonacati di cui al successivo articolo.

136.1.3 In occasione dei prescritti interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata .

136.2 PULITURA E CONSOLIDAMENTO DI MURATURE A FACCIA VISTA

136.2.1 Il consolidamento e la reintegrazione di parti lesionate o mancanti dovrà essere realizzato mediante riprese a scuci-cuci con materiale di recupero o comunque omogeneo a quello originale per qualità e pezzatura.

136.2.2 Il consolidamento delle murature in questione, oltre che mediante reintegrazioni a scuci e cucì e risarcitura delle lesioni, può essere realizzato anche con perforazioni armate ed iniezioni di miscele leganti, purché si provveda con le modalità idonee ad evitare la fuoriuscita di materiale e l'alterazione della

faccia vista; è consentita altresì l'installazione di tiranti metallici e delle relative piastre d'ancoraggio, semplici o angolari, evitando la loro sovrapposizione a cornici e membrature. Non è consentito invece l'inserimento all'esterno di cordoli e architravi in metallo o cemento armato, o altri elementi strutturali.

136.3 STUCCATURA DI MURATURE A FACCIA VISTA

136.3.1 Dovrà procedersi al rifacimento delle stuccature di un paramento murario a faccia vista ogni qualvolta il loro stato di conservazione sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura e quindi da pregiudicare la buona conservazione del paramento medesimo.

136.3.2 La nuova stuccatura dovrà essere dello stesso tipo, colore e granulometria di quella originaria e non dovrà introdurre alcuna alterazione cromatica .

136.3.3 Per tutte le operazioni riferite al paramento in vista, dovranno essere impiegate esclusivamente malte di calce e sabbia, con gli eventuali accorgimenti necessari ad ottenere una colorazione quanto più possibile vicina a quella esistente.

136.3.4 Il rifacimento della stuccatura nei paramenti murari a faccia vista tipici del tessuto urbano orvietano, dovrà essere preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato, adottando le soluzioni tecniche di cui presente capitolo.

136.3.5 Nel caso di paramenti murari che presentino la cosiddetta stuccatura "raso sasso" (costituita da un leggero strato di malta di calce che si spinge oltre i giunti della muratura sin quasi a regolarizzare la superficie dei singoli conci) dovrà avvenire a sua volta nel pieno rispetto dei criteri generali prescritti dal presente Regolamento, impiegando gli stessi materiali e tecniche esecutive della stuccatura originaria, con applicazione di malta pigmentata dello stesso colore del materiale in opera.

136.3.6 Non è consentita la scarnitura dei giunti nel caso di murature in tufo "a cortina stretta" .

136.4 REINTEGRAZIONI, RIPRISTINI E RICOSTRUZIONI

136.4.1 Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento. In tali

casi la reintegrazione dovrà avvenire col metodo cosiddetto “a cucì e scucì”, rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali dovranno essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.

- 136.4.2 La stessa tecnica è prescritta, quale che sia lo stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici ed in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.
- 136.4.3 Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia vista oggetto delle prescrizioni di tutela di cui al presente articolo. E' fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento potrà essere rimosso e successivamente ricostruito nella esatta forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, od altri analoghi, ed adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.
- 136.4.4 Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche, pur rispettando le prescrizioni generali di cui ai commi precedenti, dovranno in genere denunciare chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell'immagine complessiva della facciata, evidenzino in maniera adeguata l'esecuzione successiva al resto del paramento.
- 136.4.5 Potranno, inoltre, essere demolite o rimosse eventuali rincocciature, nonché parti di intonaco, muratura o altra varietà di materiali e finiture comunque estranei ai paramenti originari. Non dovranno invece essere rimosse o alterate le tracce e i frammenti di strutture murarie preesistenti, ovvero lapidi, stemmi ed eventuali reperti archeologici

ART. 137 Murature di prospetto con paramento originale intonacato.

137.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

- 137.1.1 In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.

- 137.1.2 Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.
- 137.1.3 Nelle facciate principali, o comunque prospicienti sulla pubblica via, che presentino una compiuta veste architettonica, sia essa originaria o frutto di successive ristrutturazioni unitarie, caratterizzata da un sistema di membrature, cornici, basamenti, lesene e aperture contornate in pietra, in muratura intonacata o simulate pittoricamente, dovranno essere conservati i paramenti originali intonacati con intonaco di tipo tradizionale, mediante riprese delle parti mancanti o decoese, con malta di calce analoga per qualità e spessore alle parti originali.
- 137.2 MODALITÀ DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI
- 137.2.1 In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.
- 137.2.2 Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto o non sia possibile il mantenimento di quello esistente, si potrà provvedere alla demolizione e al successivo rifacimento degli intonaci e delle relative tinteggiature, in conformità all'originale, fatti salvi eventuali elementi decorativi di particolare pregio. Nel corso della demolizione dovrà essere lasciato in opera un campione per ogni differente tipo di vecchio intonaco e di coloritura esistente, opportunamente scelto nelle parti meglio conservate, che dovrà servire come riferimento, fino alla definitiva sostituzione.
- 137.2.3 Lo spessore dei nuovi intonaci non dovrà differire in maniera apprezzabile dal precedente e non dovrà in ogni caso risultare modificata la sporgenza di cornici, lesene, ed altri elementi decorativi in rilievo presenti sulla superficie muraria.
- 137.2.4 Non è consentita la decorticazione dei prospetti originariamente intonacati senza provvedere al successivo ripristino. Negli edifici che sono frutto di successive trasformazioni, potranno essere lasciati privi di intonaco eventuali lapidi, stemmi, ed elementi architettonici o decorativi in pietra o altro materiale a faccia vista, inseriti nelle murature di epoca precedente, purché si tratti di elementi compiuti e

apprezzabili per qualità e consistenza.

- 137.2.5 In linea generale è prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.
- 137.2.6 Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni di cui al successivo art. 138, non essendo mai ammesso il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.

ART. 138 Prescrizioni per il rifacimento delle tinteggiature.

138.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

- 138.1.1 Nel caso di rifacimento degli intonaci di tipo tradizionale con finitura al civile, si dovrà altresì provvedere al ripristino delle originarie tinteggiature. La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli tradizionali.

138.2 MATERIALI E TECNICHE AMMESSE

- 138.2.1 Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura <con pittura a fresco> e <a calce>. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purché eseguite con tecnica a velatura e non coprenti.
- 138.2.2 Sui vecchi intonaci di tipo tradizionale, semplicemente reintegrati, si potranno applicare pitture ai silicati, previa idonea preparazione del fondo con spolveratura e fissaggio della vecchia pittura.
- 138.2.3 Sono categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili in genere nonché i materiali di consistenza plastica (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale.
- 138.2.4 In tutti i casi di rifacimento delle tinteggiature di cui al

presente paragrafo, dovrà essere rispettata l'unità cromatica originale di ogni facciata avente caratteri architettonici unitari, e viceversa la varietà cromatica esistente tra facciate differenti, o tra elementi diversi della stessa facciata.

138.2.5 Tanto per le facciate monocrome che per le combinazioni policrome, le nuove colorazioni dovranno essere scelte in conformità alle tinteggiature esistenti di tipo tradizionale, sulla base delle tracce conservate. Ove non siano reperibili tracce sicure della tinteggiatura originale o di quelle successive, si potrà scegliere una tinta che appare ricorrente nel tratto di strada in cui è situato l'edificio. In ogni caso, per le pareti di fondo, le tinte dovranno essere scelte nella gamma dei colori dell'edilizia tradizionale, eventualmente mescolati fra loro e corretti con piccole percentuali di nero e bianco di calce o di zinco.

138.3 COLORI DELLE TINTEGGIATURE

138.3.1 Il colore da impiegarsi verrà scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata, e da documentare in sede di presentazione del progetto di ripristino da parte di tecnico abilitato, comprensivo di specifica e puntuale analisi storico-tipologica dei prospetti. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello originario, ma comunque pertinente alla situazione storicizzata della facciata e del contesto. In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura orvietana e tali da ben armonizzarsi con il contesto.

138.3.2 Prima di procedere alla realizzazione degli interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente organo tecnico dell'Amministrazione Comunale convocato sul posto e documentata con apposito verbale di sopralluogo che costituirà parte integrante della procedura di autorizzazione, ove dovuta, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. N.

42/2004.

- 138.3.3 In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate dovranno prevedere la diversificazione cromatica per tutti gli elementi architettonico - decorativi. Qualsiasi intervento di tinteggiatura dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali di decorazioni pittoriche originarie o storicizzate.

ART. 139 Elementi architettonici e decorativi in pietra o tufo.

139.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

- 139.1.1 Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
- 139.1.2 A tal fine è prescritto che gli elementi architettonici e decorativi di pregio siano oggetto di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne il degrado.
- 139.1.3 Senza pregiudizio per l'impiego di nuovi materiali o di tecniche non contemplate dal presente Regolamento, per tali operazioni valgono i criteri generali di intervento di cui ai commi seguenti.
- 139.1.4 Dovranno essere conservate tutte le membrature e gli elementi architettonici plastico-decorativi in pietra, in tufo, o altro materiale lasciato a vista, inseriti nell'ambito delle strutture murarie perimetrali con paramento esterno sia intonacato che a faccia vista. Tali elementi potranno essere unicamente sottoposti ad operazioni di pulitura, consolidamento ed eventuale reintegrazione delle parti mancanti o deteriorate e dovranno comunque essere idoneamente trattati ogni qual volta si intervenga sul prospetto in cui sono collocati.
- 139.1.5 Dovrà essere eseguito un consolidamento in profondità sugli elementi in pietra naturale o tufo di valore storico-architettonico o tipologico che, risultino in avanzato stato di degrado, al fine di garantire la stabilità e la conservazione degli stessi.
- 139.1.6 Dovrà procedersi a trattamenti protettivi sulla superficie esterna del materiale lapideo ogni qualvolta la medesima presenti assorbimenti di acqua eccessivi e pregiudizievoli per la buona conservazione.

139.2 ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI IN MURATURA INTONACATA O SIMULATI PITTORICAMENTE

- 139.2.1 Tutti gli elementi plastico-decorativi realizzati, anziché in pietra o tufo , in muratura intonacata ed eventualmente modanata come cornici, lesene, zoccolature, bugnati e membrature in genere, dovranno essere anch'essi conservati e restaurati con operazioni di ripulitura, consolidamento e reintegrazione o ripristino delle parti mancanti.
- 139.2.2 Ove sia indispensabile la loro rimozione, tutti gli elementi di cui al precedente comma dovranno essere fedelmente ricostruiti, sulla base di un accurato rilevamento grafico e fotografico preventivamente eseguito nelle forme utili a rappresentare chiaramente ogni dettaglio, ovvero mediante l'esecuzione di calchi.
- 139.2.3 Le membrature realizzate in muratura intonacata e dipinta ad imitazione dei corrispondenti elementi in pietra o in tufo, dovranno essere ripristinate con il medesimo colore e trattamento di superficie che ripeta le qualità plastiche e cromatiche del più nobile materiale imitato o simulato.
- 139.2.4 Dovranno essere ripristinate le eventuali decorazioni e le membrature architettoniche simulate pittoricamente, avvalendosi in tal caso di maestranze specializzate. Analogamente si dovrà procedere per il restauro di elementi di particolare pregio e complessità di fattura, come decorazioni a fresco, a tempera, a stucco, graffiti, etc.
- 139.2.5 Qualora gli elementi in finta pietra abbiano perduto aderenza con la muratura sottostante dovranno essere consolidati in profondità, ripristinando l'aderenza tra la malta lavorata ed il supporto murario con eventuale adozione di tecniche di consolidamento in profondità od incollaggio.

ART. 140 Aperture di prospetto ed elementi di contorno .

140.1 VANI DI PORTE E FINESTRE.

- 140.1.1 Dovranno essere conservati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte e finestre che, per connotazioni stilistiche e costruttive e reciproci rapporti formali, sono da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio, sia esso originale o frutto di successive ristrutturazioni organiche.
- 140.1.2 Dovranno di conseguenza essere conservati, restaurati ed

eventualmente reintegrati tutti gli elementi costruttivi e decorativi che determinano ed evidenziano il contorno di tali vani, come ad esempio gli stipiti, le cornici, le soglie, gli architravi, i frontespizi, gli archi, le mensole ed ogni altro elemento originale realizzato a raso o in aggetto, eliminando eventuali elementi impropri frutto di alterazioni recenti.

- 140.1.3 Nei prospetti compiutamente definiti di qualsivoglia epoca storica, sia con paramento intonacato che a faccia vista, non è consentita la realizzazione di nuove aperture, né il ripristino di eventuali vani preesistenti. In caso di intervento, dovranno inoltre essere chiuse od opportunamente ridotte le aperture d'origine recente che risultino incongrue e pregiudizievoli per l'unitarietà e l'integrità dell'intero prospetto o di singoli elementi architettonici e decorativi.
- 140.1.4 E' vietato l'impiego di serramenti di oscuramento estranei alla tradizione locale (quali veneziane, sportelloni, persiane in alluminio verniciato, avvolgibili in pvc od alluminio, ecc.). E' parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata.
- 140.1.5 Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
- 140.1.6 In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.
- 140.1.7 Sono ammessi al piano terreno gli infissi in ferro, verniciati in colore "piombaggine" od altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi. In casi del tutto particolari potrà essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio elettrocolorato di colore scuro.
- 140.1.8 In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
- 140.1.9 Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino

l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo "inglese".

140.2 PORTE E PORTONI.

140.2.1 In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.

140.2.2 Dovranno essere conservati e restaurati gli infissi e i serramenti esistenti di porte e portoni di tipo tradizionale in legno, decorati ad intaglio, a tarsia o con complesse modanature, ed eventualmente reintegrati secondo il disegno originale e trattati a cera o con vernici trasparenti opache, previo uniforme trattamento del fondo con mordente colore noce. Qualora, in presenza di serramenti gravemente deteriorati, non sia possibile il restauro, sarà ammesso il rifacimento con le modalità di cui al successivo comma.

140.2.3 Nel caso in cui gli infissi si presentino in particolare stato di degrado, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

140.2.4 L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente.

140.2.5 In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

140.3 VETRINE E SIMILI

140.3.1 In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata de-

gno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici.

140.3.2 Per le vetrine sottoposte a regime di tutela sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente evidente è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali, in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

140.3.3 Le nuove vetrine dovranno essere arretrate rispetto al filo della facciata di almeno cm. 15 e dovranno impiegare materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio secondo i criteri già prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.

140.4 ELEMENTI IN FERRO

140.4.1 Sono da conservare e restaurare i cancelli, le grate in genere e le inferriate esistenti in ferro battuto o forgiato a mano, o comunque di fattura artigianale. Eventuali nuove inferriate dovranno essere realizzate secondo le tipologie tipiche e verniciati a smalto opaco di colore nero o bruno scuro. In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo quando coevi con i medesimi nonché quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.

140.4.2 Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione, oppure a corpo colore "piombaggine".

ART. 141 Balconi e aggetti orizzontali.

141.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

141.1.1 Dovranno essere conservati con le necessarie opere di consolidamento, restauro e reintegrazione, i balconi, le strutture e i volumi che aggettano dalle murature di prospetto, sostenuti per mezzo di mensole in pietra, in tufo o in ferro lavorato a mano con tecniche tradizionali. Oltre a tali sostegni, dovranno essere restaurati o reintegrati i relativi impalcati in lastre di pietra, nonché eventuali pavimentazioni, balaustre,

parapetti o ringhiere di fattura tradizionale.

- 141.1.2 Il piano di recupero individua le superfetazioni e le alterazioni, costituite da elementi impropri realizzati in epoca recente, prescrivendone la demolizione; in assenza di piano dovranno essere comunque eliminati, in caso di intervento diretto, gli elementi in aggetto che comportino un grave pregiudizio alla statica dell'edificio o ad elementi architettonici e decorativi di particolare pregio.

ART. 142 Altri elementi di facciata

142.1 CAMPANELLI, CITOFONI E VIDEOCITOFONI.

142.1.1 L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, a lato del portone di ingresso.

142.1.2 Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. E' inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

142.1.3 Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.

142.1.4 Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati, e dovranno essere realizzati con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica.

142.2 CASSETTE POSTALI

142.2.1 Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata, in linea generale, l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli.

142.2.2 E' ammessa la formazione di buche per lettere, con restrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.

142.3 TARGHE INDICANTI ARTI, MESTIERI E PROFESSIONI

142.3.1 Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben

armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.

- 142.3.2 In linea generale le targhe dovranno essere realizzate in pietra o ottone e presentare dimensioni uniformi tra loro.

ART. 143 Attrezzature per la pubblicità e il commercio.

143.1 DISPOSIZIONI GENERALI.

- 143.1.1 All'interno delle zone "A", o in altri ambiti del territorio comunale espressamente individuati dal presente Regolamento, l'affissione, la segnaletica, la pubblicità commerciale, e ogni altra forma di esposizione al pubblico di insegne o merci attuata da parte di soggetti privati, nonché le opere necessarie per l'installazione delle relative attrezzature, sono consentite solo nei limiti e con le modalità di cui ai successivi articoli e nel rispetto degli specifici piani di settore predisposti dalla Amministrazione Comunale.

ART. 144 Insegne frontali e pubblicità di esercizio.

144.1 DISPOSIZIONI GENERALI.

- 144.1.1 In tutti gli edifici interessati dalle speciali norme di tutela di cui al presente Capitolo, le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, nei vani porta di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato.
- 144.1.2 Il collocamento delle insegne è consentito solo nei limiti e con le modalità di cui ai successivi articoli e nel rispetto dello specifico Regolamento <Disciplina Speciale per la tutela e il decoro del contesto Edilizio Tradizionale> approvato con Delibera di C.C. N. 122 del 11.07.1988.
- 144.1.3 Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico, l'apposizione di insegne sarà ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità.
- 144.1.4 Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sguanci laterali ed in

genere ogni tipo di insegna difforme dalle prescrizioni di cui ai commi precedenti e al Regolamento di Disciplina Speciale. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e potranno essere concesse solo previo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata.

- 144.1.5 L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene ai colori che alla grafica) dovrà, in ogni caso, risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima e con il contesto in cui si inserisce.
- 144.1.6 Sono fatte salve eventuali diverse prescrizioni per le insegne dei negozi di interesse storico individuati in altri atti dell'Amministrazione Comunale.
- 144.1.7 Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le insegne sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

144.2 TENDE FRANGISOLE

- 144.2.1 L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici sottoposti alla speciale tutela di cui la presente Capitolo è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli esercizi commerciali, nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni contenute nello specifico Regolamento Comunale <Disciplina Speciale per la tutela e il decoro del contesto Edilizio Tradizionale> approvato con Delibera di C.C. N. 122 del 11.07.1988.
- 144.2.2 Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopra luce, ecc.
- 144.2.3 Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.
- 144.2.4 Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore,

l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità. Non è consentita la apposizione sulle stesse , di scritte pubblicitarie relative ai prodotti commercializzati.

- 144.2.5 Le tende possono essere realizzate in teli di tessuto, in tinta unita, nella gamma di colori compresi nel campionario allegato al Regolamento di Disciplina Speciale.
- 144.2.6 Eventuali deroghe alle norme del presente Regolamento e al Regolamento di <Disciplina Speciale per la tutela e il decoro del contesto Edilizio Tradizionale> potranno essere concesse solo in caso strutture esistenti che per la particolare lavorazione o qualità dei meccanismi, realizzati in ferro o altro materiale, secondo forme tipiche della tradizione, potranno essere mantenute in deroga alle suddette norme, previo parere favorevole della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.
- 144.2.7 Le tende dovranno essere mantenute in condizioni di pulizia e di decoro, e sostituite allorché presentino livelli eccessivi di deterioramento.
- 144.2.8 Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, la apposizione di tende sulle facciate degli edifici è sottoposta alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

ART. 145 Arredi e attrezzature da collocare sul suolo pubblico

- 145.1 DISPOSIZIONI GENERALI.
 - 145.1.1 Per l'occupazione del suolo pubblico con elementi di arredo ed altre attrezzature mobili valgono le norme generali di cui al Regolamento Comunale di Disciplina Speciale approvato con Delibera di c.c. N. 122 del 11.07.1988 , nonché le seguenti ulteriori disposizioni.
 - 145.1.2 Le sedie e i tavolini potranno essere in legno, metallo, o altri materiali purché di linee sobrie e decorose, del medesimo stile e colore.
 - 145.1.3 L'illuminazione artificiale potrà essere realizzata unicamente con candele o lampade a incandescenza montate su paralumi da tavolo; le tende e gli ombrelloni dovranno essere in tela naturale in tinta unita (nella gamma di colori di cui al

campionario allegato allo specifico Regolamento di Disciplina Speciale), montati su propria ossatura di sostegno ed estesi fino a coprire l'intera area occupata.

- 145.1.4 Le pedane dovranno essere limitate a quanto strettamente necessario per regolarizzare l'andamento del suolo e dovranno essere ad elementi smontabili, in legno o metallo, verniciati in colore grigio o rivestiti in tessuto o laminato opaco dello stesso colore.
- 145.1.5 Se accostate ai prospetti degli edifici, le pedane, le tende e le altre attrezzature non dovranno coprire il vano di porte e finestre, né addossarsi ad elementi architettonici e decorativi e dovranno essere in ogni caso rimosse nella stagione invernale. Sono escluse comunque le aree prospicienti le facciate degli edifici pubblici o privati di carattere monumentale.
- 145.1.6 Tutti gli arredi e le attrezzature su suolo pubblico, dovranno comunque essere collocati in posizione defilata, tale da non intralciare la viabilità pedonale o veicolare, né pregiudicare le visuali del contesto storico, addossati ai prospetti degli edifici senza però sovrapporsi a stipiti, cornici e membrature architettoniche. Forme, dimensioni, materiali e colori dovranno inoltre corrispondere ai modelli descritti in allegato al Regolamento sopracitato.

CAPITOLO XXI : NORME DI TUTELA SPECIALE E LINEE DI INDIRIZZO PER GLI INTERVENTI IN ZONA OMOGENEA “E”.

ART. 146 Norme di Speciale Tutela e Linee di Indirizzo per l’esecuzione degli interventi edilizi in zona agricola.

- 146.1 Nell’ambito della zona omogenea “E ” è prescritta la conservazione ed il mantenimenti delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive dell’edilizia rurale ricadenti nei specifici ambiti definiti dal P.R.G.S..
- 146.2 La prescrizione di cui al comma precedente trova attuazione mediante l’integrale rispetto delle disposizioni impartite per tali zone dalle N.T.A. del P.R.G., dal presente Regolamento e dalle norme contenute nel P.T.C.P e nel P.U.T..

ART. 147 Criteri Generali Di Tutela Per La Zona Omogenea “E ”.

- 147.1 NORME DI CARATTERE GENERALE.
- 147.1.1 Nell’ambito della zona omogenea “E ”, e negli ambiti specifici del territorio agricolo individuati al Titolo VI delle N.T.A. del P.R.G.S. è favorito il mantenimento e/o il recupero della funzione agricola e le trasformazioni compatibili con l’assetto paesaggistico agricolo e idrogeologico delle aree interessate .
- 147.1.2 Per quando disposto dal comma precedente, nell’intera zona omogenea “E” non sono consentiti interventi che comportino alterazione della morfologia dei suoli, alterazione degli assetti volumetrici esistenti e interferenza con le visuali di particolare valore paesaggistico.
- 147.1.3 Ai fini della limitazione di cui al comma precedente, si intendono :
- per alterazione della morfologia dei suoli: gli interventi di qualsiasi tipo e natura, che comportino modifiche sostanziali e alterazioni delle condizioni naturali del terreno;
 - per alterazione degli assetti volumetrici esistenti : gli interventi di qualsiasi tipo e natura, che comportino modifiche sostanziali alla tipologia e all’assetto planovolumetrico del fabbricato originario;
 - per interferenza con le visuali di particolare valore paesaggistico : gli interventi di qualsiasi tipo e natura, che comportino una alterazione delle morfologie insediative, con modifiche sostanziali degli elementi del paesaggio.
- 147.1.4 Gli interventi di nuova edificazione e gli interventi su edifici

esistenti ricadenti in ambito agricolo dovranno riferirsi alle caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale del territorio orvietano, con riferimento alle unità di paesaggio individuate dal P.T.C.P. e dal P.R.G..

- 147.1.5 Il rilascio di titoli abilitativi per qualsiasi opera di trasformazione del territorio agricolo è subordinato alla redazione di un Piano di inserimento paesaggistico in cui siano dettagliatamente individuati i caratteri e gli elementi del paesaggio e la compatibilità degli interventi previsti, in conformità a quanto stabilito all'art. 99 delle N.T.A. del P.R.G.-S..
- 147.2 NUOVE COSTRUZIONI.
- 147.2.1 Nell'ambito della zona omogenea "E", gli interventi di nuova costruzione per volume e composizione architettonica dovranno relazionarsi alla morfologia dei suoli attraverso un corretto inserimento atto a garantire la tutela degli elementi del paesaggio rurale. In tal senso, qualsiasi sia la condizione orografica esistente, dovranno essere limitati al massimo i movimenti di terra e le modifiche alle condizioni naturali del terreno.
- 147.2.2 Le nuove costruzioni dovranno essere localizzate ricercando quelle soluzioni che possano garantire il minore impatto ambientale. In tal senso, nell'intera zona omogenea "E" non sono consentiti interventi che comportino alterazione della morfologia dei suoli e interferenza con le visuali paesaggistiche. Dovranno essere adottate quelle soluzioni atte a garantire un corretto inserimento ambientale.
- 147.2.3 In relazione alla localizzazione delle nuove volumetrie, il progetto dovrà documentare tutti gli elementi atti a dimostrare che la soluzione adottata, comporta il minore impatto ambientale e paesistico.
- 147.3 NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI.
- 147.3.1 Nell'ambito della zona omogenea "E", le nuove costruzioni destinate ad abitazione dovranno ispirarsi alla tipologia ed alle caratteristiche del patrimonio rurale del territorio comunale, così come censito dal P.R.G.- S.. La composizione architettonica dovrà relazionarsi alla morfologia dei suoli, con uso di elementi tipologici, principi distributivi e materiali tipici dell'edilizia rurale.

- 147.3.2 Non sono ammesse nell'ambito della zona omogenea "E" costruzioni su pilotis. La realizzazione di portici è ammessa al Piano Terreno, quale elemento di mediazione tra spazio interno ed esterno e al Piano Rialzato o Primo, quale elemento di raccordo con la scala di accesso.
- 147.3.3 Il computo del volume o della S.U.L. ammesso dal P.R.G., si opera sulla base della superficie fondiaria e dei relativi indici previsti dallo strumento urbanistico di previsione generale, in conformità alla normativa regionale. L'altezza massima per le nuove edificazioni è di ml. 6.50. Nella determinazione del volume o della S.U.L. ammissibili devono essere computati i volumi o la S.U.L. relativi ai fabbricati residenziali esistenti.
- 147.3.4 Unitamente al rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di nuove costruzioni destinate a residenza deve essere stipulato atto pubblico o scrittura privata autenticata, con il quale viene costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati. L'atto di costituzione del vincolo è soggetto a registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.
- 147.4 AMPLIAMENTI .
- 147.4.1 Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno garantire la conservazione del principio insediativo esistente.
- 147.4.2 Per quando disposto dal comma precedente, nell'intera zona omogenea "E" non sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente, che alterino la tipologia e l'assetto planovolumetrico del fabbricato originario.
- 147.4.3 Gli interventi di ampliamento, ove ammessi, dovranno essere volti alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura rurale.
- 147.4.4 Al fine di salvaguardare gli assetti volumetrici esistenti, sono ammessi, interventi di ampliamento staccati dal corpo di fabbrica principale, purché collocati nell'area di pertinenza così come definita al precedente art. 41.10 e purché realizzati in maniera tale da garantire la conservazione di un complesso architettonico unitario, nel rispetto dei principi insediativi dei nuclei rurali storici, e fatte salve le distanze dai confini e dagli edifici.
- 147.4.5 Le richieste di rilascio del titolo abilitativo per interventi di ampliamento, dovranno essere corredate da una analisi

tipologica atta a stabilire le modalità di crescita e di evoluzione del fabbricato nel tempo e atta a giustificare la conseguente proposta di nuova addizione volumetrica.

- 147.4.6 Al fine di favorire una adeguata lettura del fabbricato, l'ampliamento, pur integrandosi e armonizzandosi all'edificio principale dovrà comunque essere riconoscibile, come addizione successiva, attraverso una composizione diversa delle facciate ed un eventuale trattamento diverso della superficie muraria, in maniera tale da costituire un elemento di secondaria incidenza, rispetto al fabbricato originario.
- 147.5 INTERVENTI DI RECUPERO.
- 147.5.1 Nei fabbricati residenziali esistenti sono ammessi, conformemente a quanto stabilito dalla L.R. N. 11/2005, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti, laddove consentito, nel rispetto della disciplina di P.R.G. .
- 147.5.2 Nella progettazione ed esecuzione degli interventi è obbligatorio preservare i principi distributivi esistenti, con conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura rurale.
- 147.5.3 L'altezza massima in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente e di ampliamento di cui al precedente comma 147.4 non può superare quella del fabbricato preesistente. L'intervento dovrà comunque essere conforme alle presenti disposizioni ed essere rivolto alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura rurale.
- 147.5.4 Negli interventi di risanamento conservativo e restauro, è obbligatorio il reimpiego dei materiali di recupero.
- 147.5.5 Nei casi in cui le scale siano esterne, e realizzate secondo la tipologia tipica dell'edilizia rurale, le stesse vanno mantenute e preservate.
- 147.5.6 Per qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio rurale, sia esso residenziale che produttivo, dovranno essere mantenute le tradizionali configurazioni dei fronti edilizi
- 147.6 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.
- 147.6.1 La demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ricadenti

in ambito agricolo, con recupero della volumetria e ricostruzione sullo stesso sito, può essere consentita esclusivamente per edifici costruiti in epoca successiva all'anno 1942 o per edifici costruiti in epoca precedente, alla condizione di rudere e, comunque, non aventi caratteristiche di pregio, secondo il giudizio della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Nella ricostruzione è obbligatorio preservare i principi distributivi del fabbricato originario, la tipologia, le caratteristiche costruttive e l'utilizzo, laddove possibile, di materiali di recupero.

147.6.2 La demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ricadenti in ambito agricolo, con recupero della volumetria e traslazione in altro sito, può essere consentita esclusivamente per edifici, alla condizione di rudere, non aventi comunque, anche in relazione allo stato attuale dei luoghi, caratteristiche di pregio, secondo il giudizio della C.Q.A.P. , e per gli edifici, non classificati dal P.R.G., aventi le seguenti ulteriori caratteristiche:

- Edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, qualora la prevista traslazione comporti un arretramento dall'asse viario, conformemente a quanto previsto dalla L.R. N. 27/2000 di attuazione del P.U.T, e successive modifiche ed integrazioni.
- Edifici con gravi problemi di dissesto idrogeologico e/o idraulico. Per le aree con problemi di natura geologica, a corredo della domanda, dovrà essere prodotta la documentazione e le indagini necessarie per accertare le condizioni di rischio, secondo la normativa vigente e, ove ritenute necessarie, ulteriori verifiche richieste dalla C.Q.A.P. integrata da Geologo.
- Edifici ricadenti in ambiti con rischi di natura igienico sanitaria. Per le aree con problemi di natura igienico sanitaria, ove non siano diversamente eliminabili le cause dei suddetti rischi, è ammessa la demolizione e ricostruzione di fabbricati in altro sito. A corredo della domanda, dovrà essere prodotta la documentazione e le indagini necessarie per accertare le condizioni di rischio, e, ove ritenute necessarie, ulteriori verifiche e attestazione

degli uffici competenti.

- Edifici non aventi comunque caratteristiche di pregio, in quanto oggetto di trasformazioni d'uso di immobili a destinazione originaria diversa da quella residenziale, ed aventi comunque caratteristiche tali che la prevista demolizione e ricostruzione, favorisca la realizzazione di un complesso architettonico unitario, nel rispetto dei principi insediativi dei nuclei rurali e, laddove presente, favorisca la tutela del patrimonio storico - artistico.

147.6.3 La traslazione dovrà essere effettuata immediatamente al di fuori delle fasce di rispetto e delle aree a rischio di cui al comma precedente o, comunque, negli altri casi, nell'area di pertinenza così come definita all'art. 41.10 del presente Regolamento. Per la ricostruzione degli edifici, da attuare nei limiti e modalità stabiliti dal presente Regolamento per gli interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatorio preservare i principi distributivi esistenti, con conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura rurale, e mantenimento dei tradizionali fronti edilizi..

147.7 ANNESSI AGRICOLI.

146.7.1 Le nuove volumetrie destinate agli usi agricoli, dovranno relazionarsi alla morfologia dei suoli e agli elementi del paesaggio circostante, adottando, in relazione alla collocazione, quella soluzione che possa garantire il minore impatto ambientale e paesistico.

147.7.2 La realizzazione di nuovi annessi agricoli, ad esclusione delle serre che non comportino trasformazione permanente del suolo secondo le disposizioni della L.R. N. 11/2005 e del P.R.G.-S., è consentita nel rispetto dei parametri stabiliti dalla stessa L.R. N. 11/2005 e dal P.R.G., previa presentazione di piano di sviluppo aziendale di cui al successivo art. 147.11. Le caratteristiche dimensionali del manufatto (superfici e altezze), verranno fatte discendere dalla loro giustificazione, in sede di progetto, sulla base delle caratteristiche produttive dell'impresa agricola e della disponibilità di attrezzature e macchinari, in relazione alla giusta conduzione del fondo.

147.7.3 Unitamente al rilascio del titolo abilitativo, deve essere stipulato atto pubblico o scrittura privata autenticata, con il quale viene costituito un vincolo di asservimento dei terreni

interessati. L'atto di costituzione del vincolo è soggetto a registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

147.7.4 Gli interventi finalizzati alla realizzazione dei manufatti accessori, da realizzarsi nelle zone agricole, devono essere ispirati ad un corretto inserimento ambientale, nel senso della ricerca di quelle soluzioni che possano garantire il minore impatto ambientale e paesistico, nel rispetto di quanto stabilito ai precedenti artt. 147.1 e 147.2; in tal senso i manufatti dovranno essere realizzati con materiali, caratteristiche e tipologia tipici della zona ove sono previsti. Gli annessi rustici di nuova costruzione dovranno essere improntati alla massima semplicità planovolumetrica, nel rispetto delle seguenti modalità di esecuzione:

- adattamento delle quote plano-altimetriche di progetto a quelle preesistenti, da dettagliare puntualmente negli elaborati grafici di progetto, con conseguente limitazione dei movimenti di terra, scavi e riporti, a quelli strettamente indispensabili a raccordare gli accessi;
- presenza di un unico piano fuori terra;
- eventuali locali al piano interrato potranno essere autorizzati esclusivamente laddove l'andamento naturale del terreno renda compatibile l'intervento; in via generale non è consentito l'inserimento di rampe di accesso all'interrato, salvo i casi di particolari condizioni ambientali che, a giudizio vincolante della C.Q.A.P., ne consentano la realizzazione senza alterazione dello stato esteriore dei luoghi e delle quote plano-altimetriche preesistenti;
- configurazione della impronta a terra a pianta "regolare", di forma quadrangolare, evitando soluzioni planimetriche estranee alla tipologia tradizionale e frantumazione degli spazi interni;
- copertura a falde semplici, con solaio di copertura a vista, con conseguente assenza di solaio plafone e soffitta;
- rapporto illuminante non superiore al sedicesimo della superficie utile del pavimento;
- assenza di impianto di riscaldamento;
- eventuale servizio igienico della superficie non superiore a

mq. 3.50.

- 147.7.4 La struttura muraria dei nuovi annessi dovrà essere il più possibile analoga per materiale e tecnologia costruttiva a quella tipica dell'edilizia rurale storica. Le finiture delle pareti esterne dovranno essere realizzate, in via generale, in tufo o pietra locale o muratura mista, da scegliere anche in considerazione di eventuali preesistenze limitrofe. Soluzioni diverse potranno essere valutate, a giudizio della C.Q.A.P. , laddove lo stato dei luoghi ne consenta la compatibilità.
- 147.7.5 Le nuove costruzioni per volume e composizione architettonica si relazioneranno alla morfologia dei suoli, attraverso un loro inserimento rispetto agli elementi del paesaggio circostante; dovranno essere localizzate in modo tale da non comportare interferenza con le visuali di particolare pregio paesistico. Il progetto dovrà essere corredato di adeguata documentazione fotografica estesa all'intera area di intervento e alle preesistenze, che dimostri che, in relazione alle diverse possibilità di localizzazione del nuovo manufatto, la soluzione proposta consenta di raggiungere il migliore inserimento rispetto agli elementi del paesaggio circostante.
- 147.7.6 Per gli annessi rurali, da realizzare in relazione alle esigenze produttive della impresa agricola, con tipologie a tettoia aperta o semiaperta , elementi strutturali in ferro e coperture in materiale leggero, ai fini della valutazione della compatibilità dell'intervento e dell'impatto sul territorio rurale, il progetto dovrà essere corredato oltretutto della documentazione di cui al precedente comma, di studio cromatico degli elementi di finitura esterna.
- 147.8 RECUPERO DI ANNESSI AGRICOLI AI FINI RESIDENZIALI, AGRITURISTICI O PER ATTIVITA' EXTRALBERGHIERE .
- 147.8.1 Ai sensi dell'art. 35 comma 8 della L.R. N. 11/2005, per gli annessi rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997 , è consentito, tramite piano attuativo, il cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali, agrituristici o attività extralberghiere compatibili con la zona agricola, di cui alla L.R. 14 Marzo 1994, N. 8 e successive modifiche ed integrazioni, purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati e

purché ricadenti nelle aree dove sono già presenti insediamenti edilizi di tipo abitativo o ricettivo, entro cinquanta metri da questi, e limitatamente ad una S.U.L. di 200 mq. per ciascuna impresa agricola o proprietà fondiaria, da realizzare in un unico edificio.

- 147.8.2 Negli interventi di cui al comma precedente sono computate le superfici già eventualmente interessate da variazione d'uso in applicazione della L.R. N. 31/97, ancorché oggetto di successivo trasferimento o frazionamento di proprietà.
 - 147.8.3 Gli interventi di cui ai commi precedenti, dovranno essere ispirati alla tutela del patrimonio rurale, secondo quanto stabilito dalle presenti disposizioni e dalla normativa di P.R.G..
- 147.9 ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA AGRICOLA.
- 147.9.1 Con riferimento all'art. 92 delle N.T.A-S. e art. 15 delle N.T.A.-O, sono ammessi, per le strutture destinate alla trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti agricoli, integrate nel contesto di aziende agricole esistenti alla data di adozione del P.R.G. (Delibera di C.C. N. 89 del 05.08.1998), interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% della superficie utile dell'intera azienda, previa presentazione di un piano aziendale, di cui al successivo art. 147.11, attestante le reali esigenze produttive dell'azienda e i concreti programmi di sviluppo.
 - 147.9.2 Il limite del 30% si intende riferito all'intera azienda, ancorché costituita da strutture ed impianti localizzati in aree diverse e/o non contigue.
 - 147.9.3 L'ampliamento di cui ai precedenti commi, dovrà essere realizzato nel rispetto delle norme generali di tutela di cui all'art. 146 e successivi del presente Regolamento, ricercando e adottando quella soluzione che riduca al minimo l'impatto sul territorio rurale.
 - 147.9.4 Per le stesse strutture, in applicazione dell'art. 15 delle N.T.A.-O., è ammessa la realizzazione di tettoie fisse o mobili, necessarie alla conduzione dell'attività, nei limiti stabiliti dallo stesso articolo del 50% della S.U.L. (Superficie utile lorda), così come definita dal presente Regolamento al punto 42.8.
 - 147.9.5 Il limite del 50% si intende riferito all'intera azienda, ancorché costituita da strutture ed impianti localizzati in aree diverse, e/o non contigue

- 147.9.6 In relazione alla dimensione dell'azienda, al suo indirizzo produttivo, al livello delle tecnologie impiegate e al ciclo di produzione, è ammessa l'utilizzazione a diversi fini produttivi e/o accessori di spazi coperti da tettoie, fisse o mobili, nei limiti stabiliti del 50% della S.U.L. dell'azienda, alla condizione che vengano rispettati i criteri dispositivi degli edifici e il principio insediativo del complesso rurale. Le tettoie fisse o mobili, necessarie alla funzionalità dell'azienda e al suo ciclo produttivo, dovranno essere realizzate con materiali atti a garantire un corretto inserimento ambientale e secondo tipologie tali da costituire un complesso unitario.
- 147.9.7 La realizzazione di tettoie fisse o mobili, in applicazione dell'art. 15 delle N.T.A.-O., è subordinata alla presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale di cui al successivo art. 147.11, attestante le reali esigenze produttive dell'azienda e i concreti programmi di sviluppo. Unitamente al rilascio del titolo abilitativo alla esecuzione delle opere deve essere stipulato atto unilaterale d'obbligo, con il quale il richiedente avente titolo, si impegni, al cessare dell'attività, alla rimozione delle tettoie realizzate in applicazione dell'art. 15 delle N.T.A.-O.. L'atto è soggetto a registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- 147.10 ATTIVITA' EXTRALBERGHIERE ED AGRITURISTICHE IN ZONA AGRICOLA.
- 147.10.1 Le attività extralberghiere e all'aria aperta di cui alla L.R. 14 Marzo 1994 N. 8 e successive modifiche ed integrazione, sono compatibili con la zona agricola, nel rispetto della disciplina generale per l'ambito territoriale rurale stabilita dal P.R.G.-S., che per ogni macro area detta normative e prescrizioni specifiche, in merito alle funzioni ammissibili .
- 147.10.2 Sono esercizi extralberghieri, così come definiti dalla L.R. 14 Marzo 1994 N. 8 e successive modifiche ed integrazione,:
- a. Country-houses – residenze di campagna;
 - b. Case e appartamenti per vacanze;
 - c. Case per ferie;
 - d. Case religiose di ospitalità;
 - e. Centri soggiorno studi;
 - f. Kinderheimer – centri di vacanze per ragazzi;
 - g. Ostelli per la gioventù;
 - h. Rifugi escursionistici;

i. Affittacamere e servizio di <Bed and Breakfast>.

- 147.10.3 Per attività agrituristiche si intendono quelle individuate dall'art. 2 della L. 5 Dicembre 1985, N. 730 e dalla L.R 14 Agosto 1997, N. 28 e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi consentiti sugli edifici da utilizzare ai fini agrituristiche sono quelli di ristrutturazione, di restauro e risanamento conservativo; nella realizzazione degli interventi dovranno essere rispettate le caratteristiche architettoniche e strutturali degli edifici e utilizzati materiali analoghi a quelli esistenti, al fine di salvaguardare l'aspetto tipico delle costruzioni rurali. Possono esercitare attività agrituristiche le aziende che sono in possesso dei requisiti di cui all'Allegato "A" della L.R. N. 28/97.
- 147.10.4 Per le attività agrituristiche i requisiti igienico-sanitari dei locali sono stabiliti dalla L.R N. 28/97 e successive modifiche ed integrazioni. Conformemente alle disposizioni regionali, per la realizzazione degli interventi di cui al precedente comma (ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo), sono ammesse deroghe ai limiti di altezza ed ai rapporti di illuminazione previsti dal presente Regolamento per i locali di civile abitazione.
- 147.10.5 I requisiti igienico-sanitari per le strutture extralberghiere sono stabiliti dalla L.R. 6 agosto 1997, N. 25 e successive modifiche ed integrazioni.
- 147.11 PIANO AZIENDALE.
- 147.11.1 Il piano aziendale, nei casi in cui è richiesto ai fini del rilascio del titolo abilitativo alla esecuzione di interventi di trasformazione nel territorio agricolo, è redatto da tecnico abilitato, a cura del titolare dell'azienda e trasmesso al Comune.
- 147.11.2 Il piano aziendale è il documento che attesta l'insieme di azioni tese al miglioramento produttivo e ambientale delle attività dell'impresa agricola, secondo criteri di sostenibilità ambientale del processo produttivo. Il piano prevede in via prioritaria l'utilizzo e il recupero degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di nuovi edifici, in coerenza con le esigenze dell'impresa, e contiene gli interventi tesi a valorizzare il paesaggio rurale interessato.
- 147.11.3 Il piano aziendale dovrà contenere informazioni tecniche tali da

giustificare in termini di superficie e di volume, la realizzazione degli interventi previsti ed informazioni economiche tali da giustificare la convenienza per la azienda alla realizzazione degli stessi. In particolare, dovrà contenere i seguenti dati ed elementi:

- a. indicazione del titolare dell'azienda e del proprietario (o avente titolo) dell'area interessata dall'intervento;
- b. documentazione sull'intera proprietà e sulla forma di condizione dell'azienda agricola;
- c. descrizione dell'attività aziendale nel corso dell'anno precedente la richiesta;
- d. elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda e relativi certificati catastali;
- e. planimetria dello stato di fatto e di progetto con l'indicazione degli indirizzi produttivi, riparto colturale, infrastrutture a servizio e opere idrauliche;
- f. indicazione dei fabbricati esistenti e di progetto compresa la loro localizzazione, dimensione e destinazione d'uso;
- g. consistenza occupazionale dell'azienda con l'indicazione delle maestranze a tempo pieno, a tempo parziale e di quelle residenti sui fondi;
- h. relazione tecnica agro-economica comprendente l'indicazione delle modalità di coltivazione e della destinazione dei prodotti;
- i. piano di esecuzione delle opere con indicazione dei tempi, delle previsioni di spesa e delle parti di finanziamento.

147.11.2 Il piano aziendale costituisce parte integrante del progetto edilizio ed è esaminato ed approvato con le stesse procedure previste per il rilascio dei titoli abilitativi, nonché ai sensi delle leggi in vigore. E' vincolante, sia in ordine alle previsioni di progetto, sia ai tempi di realizzazione delle opere ivi previste. Durante il periodo di efficacia del piano vengono assentiti gli interventi ad esso conformi, fatta salva la possibilità di varianti.

147.11.3 Contestualmente al piano aziendale, dovrà essere presentato il Piano d'inserimento paesaggistico delle opere di trasformazione edilizia ed agraria previste dal piano aziendale, secondo le modalità e i contenuti stabiliti dal P.R.G.-S..

CAPITOLO XXII : RISPARMIO ENERGETICO, SVILUPPO DELLE FONTI RINNOVABILI E CORRETTO IMPIEGO DELL'ENERGIA.

ART. 148 Risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili .

148.1 PRESCRIZIONI GENERALI

148.1.1 In attesa della approvazione di specifico piano comunale, al fine di favorire lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, il risparmio energetico ed il corretto impiego dell'energia nella sua varie forme, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi di cui al presente articolo.

148.1.2 Come previsto dall'art. 26 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10 così come sostituito dall'art. 123 del D.P.R. 6 giugno 2001 e succ. modifiche ed integrazioni, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica. La progettazione degli edifici pubblici di nuova costruzione deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. La validazione del progetto ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21/12/1999 N. 554 e succ. mod. ed int. , dovrà contenere apposita dichiarazione sulla rispondenza delle scelte progettuali alle presenti disposizioni.

ART. 149 Linee guida per la progettazione.

149.1 La progettazione degli edifici nelle aree di nuovo impianto, dovrà adottare tutte le soluzioni atte a facilitare la razionalizzazione energetica e l'impiego di fonti rinnovabili ed assimilate. In un concetto di approvvigionamento energetico integrato le stesse norme si applicano a livello urbanistico, per aree funzionali, e a livello edilizio, sui singoli edifici o parte di essi, operando sia sulla forma progettuale che sulle tecnologie da adottare.

149.2 La progettazione nelle aree di nuovo impianto, dovrà contenere obbligatoriamente il layout dell'insediamento comprensivo :

- Studio del sito , in relazione ai requisiti di orientazione, apporto energetico, venti prevalenti, sfruttamento delle brezze estive.
 - Studio della struttura urbana, in relazione all'orientamento degli edifici, la configurazione degli spazi pubblici e delle strade. Le strade dovranno essere possibilmente nella direzione Sud-Ovest, per evitare i venti invernali e incanalare le brezze estive.
 - Studio del paesaggio, dei rapporti tra spazi interni ed esterni.
 - Studio della vegetazione: vegetazione frangivento, sempreverde, caducifoglie. Posizionamento delle aree a prato in prossimità degli edifici.
- 149.3 La progettazione nelle aree di nuovo impianto, dovrà contenere obbligatoriamente il progetto degli edifici comprensivo di :
- Tipologia Edilizia e distribuzione generale degli edifici.
 - Pianta e collegamenti spaziali fra spazi interni ed esterni.
 - Forma, volume, oggetti e colori.
 - Orientazione sole-aria.
 - Ventilazione incrociata degli ambienti.
 - Sistemi per ottimizzare le condizioni di comfort ambientale, la riduzione dei consumi energetici e dell'inquinamento dell'ambiente e il recupero delle acque meteoriche.

ART. 150 Interventi sul tessuto urbano ed edilizio.

- 150.1 Nel processo di progettazione energetica delle aree finalizzato ad interventi di nuovo impianto prioritaria è l'integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, al fine di recuperare energia, in forma attiva e passiva.
- 150.2 A tale scopo prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, devono essere attentamente studiate, in relazione alle caratteristiche fisiche del sito, le pendenze, le vie di scorrimento dell'acqua, il percorso del sole nelle diverse stagioni, le ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti, gli alberi, identificandone la posizione e la specie, la direzione e intensità dei venti prevalenti.
- 150.3 Sulla base dell'analisi precedente, il tracciato delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà tendere a garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree esterne. Il verde dovrà essere progettato e quantificato in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi e consentire il controllo dell'irraggiamento solare diretto

- sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
- 150.4 Ogni intervento di piantumazione dovrà prevedere l'uso di essenze che dimostrino un buon adattamento all'ambiente urbano, siano caratteristiche del luogo, abbiano solo in estate una chioma folta (in modo da consentire apporti solari invernali), particolarmente se disposte a sud del sito.
- 150.5 E' obbligatorio predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione di tutte le aree verdi previste, con realizzazione di un sistema di raccolta e di riutilizzazione delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo smaltimento.

ART. 151 Incentivi per gli interventi finalizzati al comfort ambientale, risparmio energetico e soluzioni di architettura bioclimatica.

- 151.1 DISPOSIZIONI GENERALI.
- 151.1.1 Al fine di promuovere misure di valorizzazione delle fonti rinnovabili, contenimento energetico e miglioramento dell'efficienza energetica, agli interventi edilizi che prevedano, dal punto di vista energetico, una elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale, si applicano incentivi di carattere economico, mediante coefficienti di riduzione del contributo sul costo di costruzione di cui al Titolo III della L.R. N. 1/2004 , ed incentivi di carattere edilizio - urbanistico di cui ai commi che seguono.
- 151.1.2 Al fine di promuovere ed incentivare interventi di riqualificazione energetica che si inseriscano nei normali processi di costruzione e/o ristrutturazione degli edifici, in applicazione della L.R. 18 Febbraio 2004 N. 1, del D.P.G.R. 14 Luglio 1998 N. 373 e N. 374, per opere di progettazione architettonica bioclimatica e/o per costruzioni ecologiche, per interventi finalizzati al miglioramento del comfort ambientale degli edifici, al risparmio energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti nell'ambiente, redatti in conformità alle disposizioni vigenti in materia, vengono stabiliti , con apposito atto deliberativo, incentivi di carattere economico, mediante coefficienti di riduzione del contributo sul costo di costruzione.
- 151.1.3 Per le finalità di cui ai commi precedenti, per favorire, inoltre, la diffusione di soluzioni tecniche passive che contribuiscano al miglioramento del comfort ambientale degli edifici, al risparmio energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti nell'ambiente, si applicano gli incentivi di carattere

edilizio urbanistico , mediante coefficienti correttivi, in termini di altezza, max. superficie e volume degli edifici, di cui al successivo art. 151.3.

151.2 INCENTIVI DI CARATTERE ECONOMICO

151.2.1 Con apposita deliberazione di Consiglio Comunale, sono stabiliti, in termini percentuali, i coefficienti di riduzione da applicare al contributo di costruzione di cui al Titolo III della L.R. N. 1/2004.

151.2.2 Specifiche riduzioni vengono applicate agli interventi di progettazione architettonica bioclimatica e/o alle costruzioni ecologiche o, comunque, realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, e utilizzo di materiali prevalentemente naturali.

151.2.3 I requisiti di qualità di cui un'opera edilizia deve disporre per accedere alle riduzioni nel caso di costruzioni di cui al comma precedente sono, in linea generale, benessere ambientale, uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche, uso razionale delle risorse idriche.

151.2.4 Specifiche riduzioni sono applicate agli edifici in cui si realizzi uno o più interventi di cui al successivo comma 151.2.5 finalizzati al contenimento energetico, alla valorizzazione delle fonti rinnovabili, , con particolare riguardo all'utilizzo di sistemi solari attivi e passivi.

151.2.4 A sistemi diversi da quelli elencati al successivo comma, comunque finalizzati alla riduzione dei consumi energetici necessari per la climatizzazione degli ambienti, vengono applicati gli stessi incentivi economici ed edilizi previsti dalle presenti disposizioni.

151.2.5 I tipi di intervento che possono usufruire delle agevolazioni economiche sul costo di costruzione di cui al comma precedente, sono i seguenti :

1. installazione di pannelli solari assunti nel rapporto minimo di 2 mq. di superficie captante per ogni 100 mq. di superficie utile. Per concessioni edilizie riferite ad interventi aventi una superficie complessiva inferiore a 100 mq. devono comunque essere installati almeno 2 mq. di pannelli;
2. installazione di impianti atti a produrre energia elettrica che utilizzino fonti di energia rinnovabile quali sole, vento,

energia idraulica, risorse geotermiche con una potenza installata non inferiore a 1 KW. per ogni 100 mq. di superficie utile. Per concessioni edilizie riferite ad interventi aventi una superficie complessiva inferiore a 500 mq. deve comunque essere installata una potenza di almeno 1 KW.;

3. installazione di generatori di calore che utilizzino esclusivamente fonti di energia rinnovabili quali legna e prodotti derivanti dalla trasformazione di rifiuti organici ed inorganici o di prodotti vegetali che siano collegati ad un impianto di distribuzione del calore al servizio dell'edificio, ed abbiano caratteristiche atte a produrre energia termica in misura adeguata al totale del fabbisogno previsto. Sono escluse le apparecchiature che non rientrano nella definizione di <impianti termici > data al punto f) del D.P.R. 26 Agosto 1996 N. 412 e succ. modifiche ed integrazioni, ovvero stufe, caminetti, radiatori individuali, scaldacqua familiari.
4. installazione di generatori di calore che utilizzino sistemi di cogenerazione combinata di energia elettrica e calore in grado di soddisfare almeno il 30% del fabbisogno termico dell'intero edificio;
5. installazione di generatori di calore centralizzati al servizio di condomini composti da almeno 4 unità immobiliari, con sistemi di contabilizzazione differenziata dei consumi di calore e acqua calda per ogni singola utenza;
6. coibentazione di edifici per i quali sia stato verificato un CD (Coefficiente di Dispersione Volumica) di progetto migliorativo del 20% rispetto al valore di CD *limite* imposto dalla legge;
7. realizzazione di edifici di nuova edificazione in cui si abbia per le pareti esterne una massa efficace superiore a 250 Kg./mq., intendendo per massa efficace la massa frontale della porzione di parete interna rispetto allo strato isolante. Nel caso di pareti in cui non sia presente uno strato isolante specifico, la massa isolante è pari al 50% della massa frontale della parete.
8. Serre solari.

151.2.6 L'intervento o gli interventi di cui al comma precedente,

dovranno interessare tutte le unità immobiliari ad uso residenziale e comunque una quota non inferiore all'80% dell'intero volume edificato fuori terra oggetto della richiesta di titolo abilitativo alla esecuzione delle opere.

- 151.2.7 Per accedere alle agevolazioni previste ai precedenti commi dovranno essere allegati al progetto edilizio, progetto esecutivo delle opere inerenti l'intervento di risparmio energetico proposto, redatti da tecnico abilitato, corredato di computo metrico estimativo e da una asseverazione del progettista e del direttore dei lavori .
- 151.2.8 Il progetto dovrà essere redatto conformemente alla normativa vigente in materia di risparmio energetico e dovrà puntualmente dettagliare il funzionamento complessivo della soluzione proposta, le caratteristiche delle apparecchiature e dei materiali impiegati, la loro ubicazione ed interconnessione, e il risparmio energetico annuo ottenibile.
- 151.2.9 Nel caso di eventuali varianti da apportare al progetto approvato, dovrà essere nuovamente depositata presso i competenti Uffici Comunali, la documentazione di cui ai commi precedenti.
- 151.2.10 Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare l'inizio dei lavori relativo al progetto di risparmio energetico, al fine di un controllo dei singoli interventi realizzati da parte degli Uffici Comunali. Le fasi esecutive dovranno essere attestate con dettagliata documentazione fotografica , datata e firmata dal Direttore dei Lavori, dal richiedente il titolo abilitativo e dall'Impresa Esecutrice, da allegare alla comunicazione di fine lavori, unitamente ad una dichiarazione di conformità delle opere eseguite al progetto presentato , sottoscritta in solido dagli stessi. E' facoltà della competente struttura comunale, richiedere ogni ulteriore documentazione necessaria alla dimostrazione del rispetto dei requisiti richiesti per beneficiare della riduzione del contributo.
- 151.3 INCENTIVI DI CARATTERE EDILIZIO - URBANISTICO.
- 151.3.1 Ai fini della diffusione di soluzioni tecniche passive che contribuiscano al miglioramento del comfort ambientale degli edifici, al risparmio energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti nell'ambiente, si applicano gli incentivi di carattere edilizio urbanistico , mediante coefficienti correttivi

che tengano conto del maggior ingombro planimetrico e volumetrico degli edifici che siano progettati in conformità alle linee guida, per quanto attiene il risparmio energetico, lo sviluppo delle fonti rinnovabili ed il corretto impiego dell'energia.

151.3.2 Ai fini del calcolo della volumetria urbanistica e della superficie coperta di un edificio, non sono computabili i seguenti extra spessori murari: :

1. la parte delle murature d'ambito esterno, siano esse pareti portanti o tamponature, che ecceda i cm. 30 di spessore al finito. La porzione di muratura non inclusa nel calcolo della volumetria non può comunque superare lo spessore massimo di cm. 30 e la sezione muraria nel suo complesso non può includere intercapedini vuote eccedenti i cm. 5 di spessore. Nel caso di < pareti ventilate > è ammissibile una intercapedine vuota di spessore fino a 20 cm.; la finalità e la funzionalità della parete ventilata dovranno essere dimostrate in una specifica relazione redatta da un tecnico abilitato;
2. la porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano eccedente mediamente i 10 cm. di spessore, fino ad un extra spessore massimo di 15 cm..

151.3.3 La completa rispondenza ai parametri di cui al precedente comma è condizione indispensabile per l'ammissione degli interventi agli incentivi di carattere edilizio-urbanistico.

151.3.4 Con riferimento agli interventi di cui al punto 2. del precedente comma 151.3.2 , gli extra spessori non si considerano anche ai fini della determinazione delle altezze massime ammesse dallo strumento urbanistico generale, fatto salvo comunque il rispetto di eventuali limiti imposti dall'esistenza di specifici vincoli storici, ambientali e paesistici nonché di norme igienico sanitarie.

151.3.5 Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano sia agli interventi di nuova edificazione che agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

151.3.6 Le finalità e la funzionalità degli interventi devono essere dimostrati attraverso una specifica relazione contenente il calcolo dell'energia risparmiata e la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l'arco dell'anno e al progetto

edilizio dovrà essere allegata la documentazione di cui al precedente articolo 151.2 .

ART. 152 Soluzioni di architettura bioclimatica.

152.1 CALCOLO DI VOLUMI E SUPERFICI PER INTERVENTI FINALIZZATI A SOLUZIONI BIOCLIMATICHE.

152.1.1 Ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche di un edificio destinato ad uso residenziale, servizi o ricettivo, sono esclusi dal computo le seguenti superfici e volumi finalizzati espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare:

1. verande e serre solari di cui al successivo art. 152.2, non riscaldate e disposte nei fronti da sud-est a sud-ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 70%. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio.
2. spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al 25% del totale della superficie coperta dell'intero fabbricato.

152.1.2 Gli incentivi di cui al comma precedente si applicano agli edifici di nuova costruzione e agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

152.1.3 La completa rispondenza alle linee guida di cui ai punti precedenti è condizione indispensabile per l'ammissione degli interventi agli incentivi previsti dal presente articolo. La finalità e la funzionalità dei volumi devono essere dimostrate da apposita e specifica relazione, firmata da tecnico abilitato, contenente il calcolo dell'energia risparmiata attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoisometrico calcolato in relazione a tutto l'arco dell'anno, oltre alla documentazione prevista ai precedenti articoli.

152.2 SERRE SOLARI

152.2.1 Si definiscono come serre solari gli spazi ottenuti mediante la

chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni di cui al comma seguente.

- 152.2.2 Le serre costituiscono un sistema solare che può essere a guadagno diretto o indiretto, finalizzato alla valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili ed assimilate per il riscaldamento, la produzione di acqua calda sanitaria, il risparmio energetico ed il miglioramento del comfort abitativo.
- 152.2.3 La serra va posta lungo la parete Sud dell'edificio, adiacente agli ambienti che si vogliono riscaldare. In line generale, è sufficiente utilizzare da 0.33 a 0.9 mq. di vetratura per ogni mq. di superficie abitata. Il collegamento termico tra la serra addossata e l'edificio determineranno l'efficacia della serra come fonte di riscaldamento.
- 152.2.4 Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente le seguenti condizioni :
- a) la formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali atti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.).
 - b) la specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI.
 - c) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, per almeno il 70%, riferita a pareti e copertura, con superficie vetrata pari ad almeno il 70%, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto o di accumulo.
 - d) il rendimento della vetratura sud come collettore può essere aumentata inclinandola per ottenere la massima trasmittanza solare d'inverno.
 - e) la serra solare deve essere apribile ed alla stessa deve essere applicato isolamento mobile per evitare il surriscaldamento estivo.
 - f) La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà

eccedere il 20% del volume riscaldato dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.

152.2.5 Le serre solari si considerano volumi tecnici ogni qualvolta rispettino integralmente le condizioni di cui al comma precedente.

152.2.6 La realizzazione di serre solari - in quanto volumi tecnici - è ammissibile in ogni parte del territorio comunale quando conformi alle prescrizioni del P.R.G. e del presente Regolamento, ad esclusione della zona <A> e delle zone sottoposte a tutela speciale in quanto ricadenti negli ambiti a valenza storico-architettonica del territorio comunale.

CAPITOLO XXIII : NORME FINALI E TRANSITORIE.

ART. 153 Costruzioni temporanee.

- 153.1 Le costruzioni temporanee sono quelle destinate ad un uso determinato nel tempo, a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione, e un corretto inserimento nel contesto ambientale.
- 153.2 Fino alla realizzazione del necessario coordinamento normativo fra i diversi regolamenti comunali che concorrono a disciplinare le costruzioni temporanee su aree pubbliche il presente regolamento detta norme a carattere generale cui attenersi, nella realizzazione degli interventi.
- 153.3 Le costruzioni temporanee su aree di proprietà comunale, su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio, vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico, previa acquisizione dei necessari nulla osta e assensi, comunque previsti da norme sovraordinate. Gli Uffici competenti al rilascio dell'atto autorizzativo devono assumere parere preventivo dei Servizi Urbanistica ed Edilizia Privata, e, se necessario, dell'ufficio Tecnico comunale competente, anche attraverso l'indizione di conferenze di servizi interne all'Amministrazione. Tale parere preventivo non è necessario per costruzioni temporanee richieste per un periodo inferiore a sessanta giorni e per le costruzioni ad uso di cantiere e di servizio.

ART. 154 Costruzioni temporanee ad uso sportivo.

- 154.1 Le costruzioni temporanee ad uso sportivo e di servizio alla attività sportiva sono autorizzate esclusivamente nelle zone destinate dal P.R.G. allo svolgimento di dette attività o comunque al servizio di impianti pubblici o di uso pubblico.
- 154.2 Nel caso tali costruzioni debbano realizzarsi su aree non di proprietà comunale, l'autorizzazione è rilasciata dal Dirigente del Servizio che stabilisce il termine di validità della stessa.
- 154.3 Qualora l'utilizzazione delle strutture di cui sopra sia destinata a ripetersi con cadenza annuale, nello stesso periodo, per un tempo determinato, il provvedimento può avere durata pluriennale e comunque non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive, dimensionali e di finitura. In tal caso la necessaria polizza fidejussoria ha la medesima validità temporale dell'autorizzazione.

ART. 155 Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili.

- 155.1 Gli edifici adibiti a funzioni in contrasto con quelle ammesse dal Piano Regolatore Generale potranno usufruire degli interventi previsti dall'art. 92 delle N.T.A del P.R.G.-S. finalizzati al restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con volume in ampliamento non superiore al 30% della volumetria esistente. Gli interventi possono comportare la realizzazione di modesti impianti sportivi da localizzare nelle aree di pertinenza dell'edificio ed in prossimità dello stesso.
- 155.2 Qualora gli interventi di cui al comma precedente riguardino edifici ricadenti in aree comunque assoggettate a previsione di spazi pubblici o di interesse pubblico, il rilascio del permesso a costruire è subordinato ad atto di rinuncia a maggior valore.

ART.156 Deroghe.

- 156.1 La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco o dal Dirigente del Settore competente e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici, limitatamente ai casi previsti dal precedente art.17.
- 156.2 Le deroghe, eccezioni e soluzioni alternative espressamente previste dal presente Regolamento in relazione a singoli aspetti dell'attività edilizia non sono soggette alle disposizioni di cui ai commi precedenti e per l'applicazione delle medesime non è necessario alcun ulteriore atto od adempimento, salvo l'acquisizione del parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, ove prescritto.

ART. 157 Sanzioni.

- 157.1 Quando siano accertate infrazioni al presente Regolamento, queste saranno sanzionate secondo quanto previsto dalle norme di legge in materia.
- 157.2 Senza pregiudizio per le sanzioni di cui al comma precedente, per le stesse infrazioni si applicheranno inoltre le sanzioni pecuniarie previste dal presente Regolamento al precedente art. 74. Per i casi non contemplati la sanzione sarà fissata, fra un minimo di €. 600,00 ed un massimo di €. 1.000,00 , con atto dirigenziale.

ART. 158 Norme Finali.

- 158.1 Le disposizioni contenute nel presente Regolamento edilizio assumono efficacia dopo l'approvazione da parte dei competenti organi e l'esecutività, nelle forme di legge, della relativa deliberazione di

approvazione.

A far tempo dalla medesima data, per il rilascio dei provvedimenti, si applicano le norme contenute nel presente Regolamento.

- 158.2 I procedimenti in essere alla data di cui al comma precedente proseguono secondo la disciplina contenuta nel presente Regolamento.
- 158.3 I provvedimenti non conformi alle norme del presente Regolamento, già efficaci alla data di entrata in vigore, conservano la loro validità alla condizione che i relativi lavori risultino già iniziati, come da conforme comunicazione di inizio lavori, e vengano completati nei termini stabiliti dal relativo provvedimento.

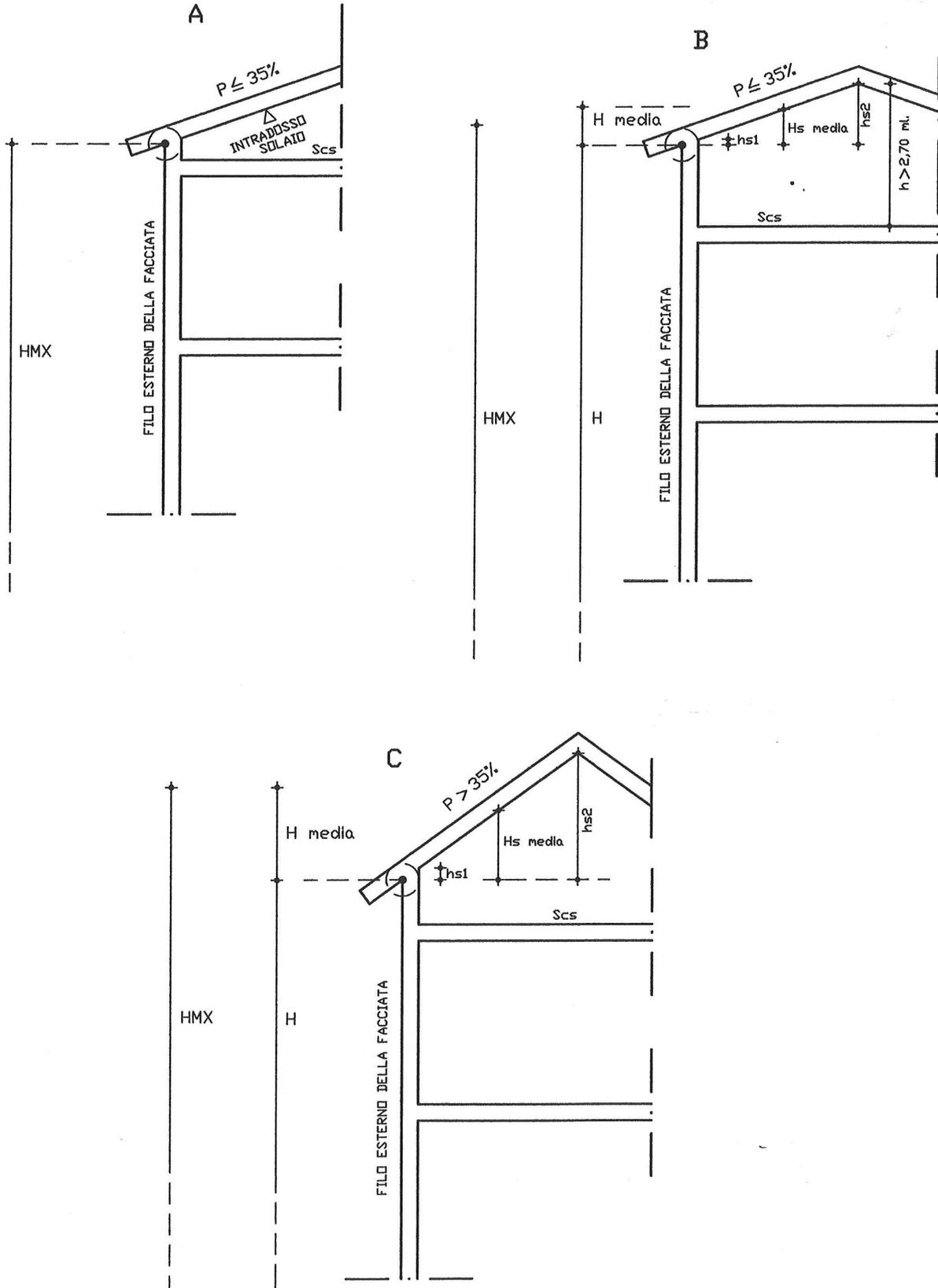


COMUNE DI ORVIETO
REGOLAMENTO EDILIZIO

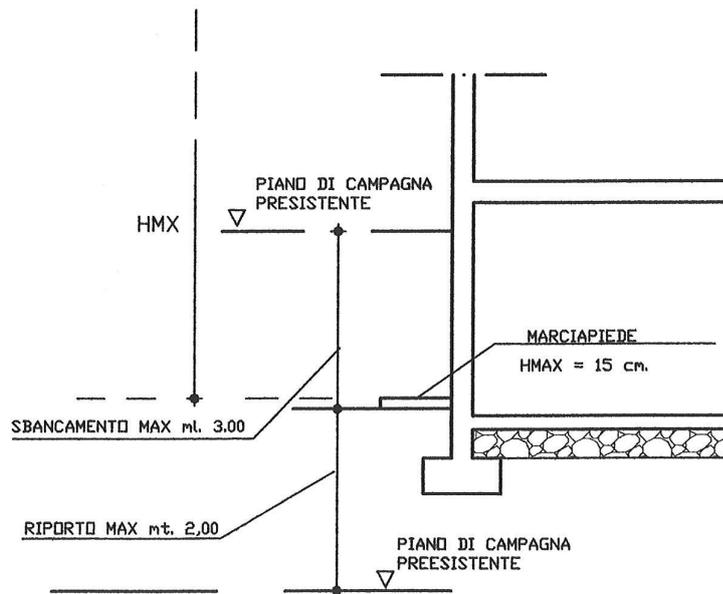
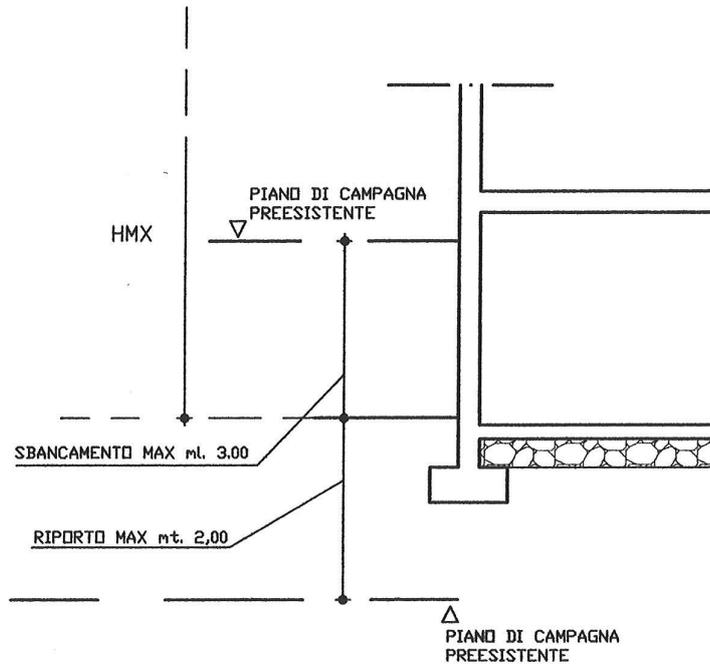
ALLEGATO A
TAVOLE ESEMPLICATIVE RELATIVE AL CALCOLO DI ALCUNI PARAMETRI
EDILIZI ED URBANISTICI

HMX = ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO

MISURAZIONE IN GRONDA

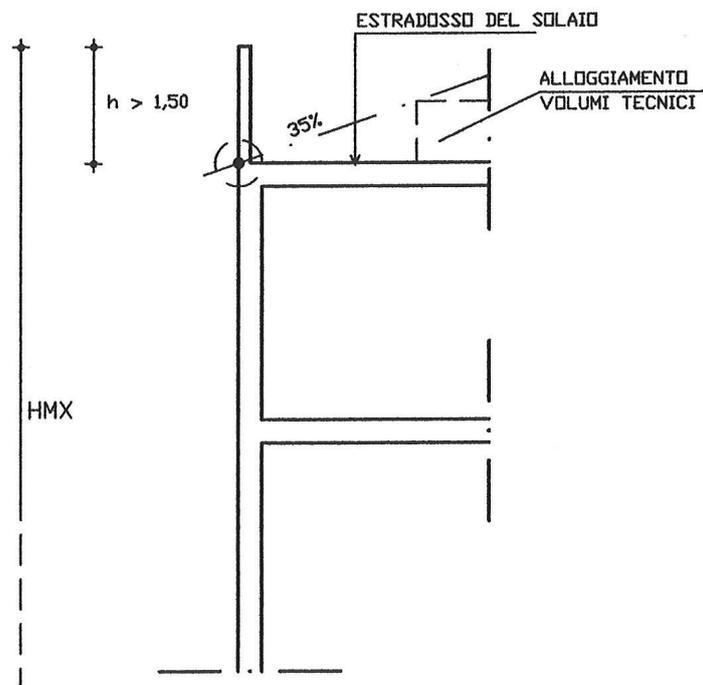
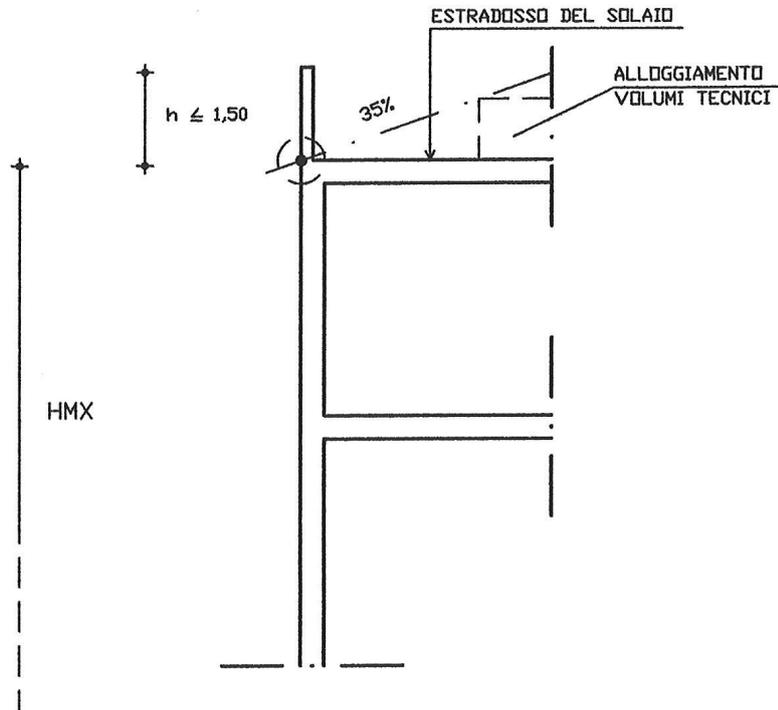


MISURAZIONE A TERRA

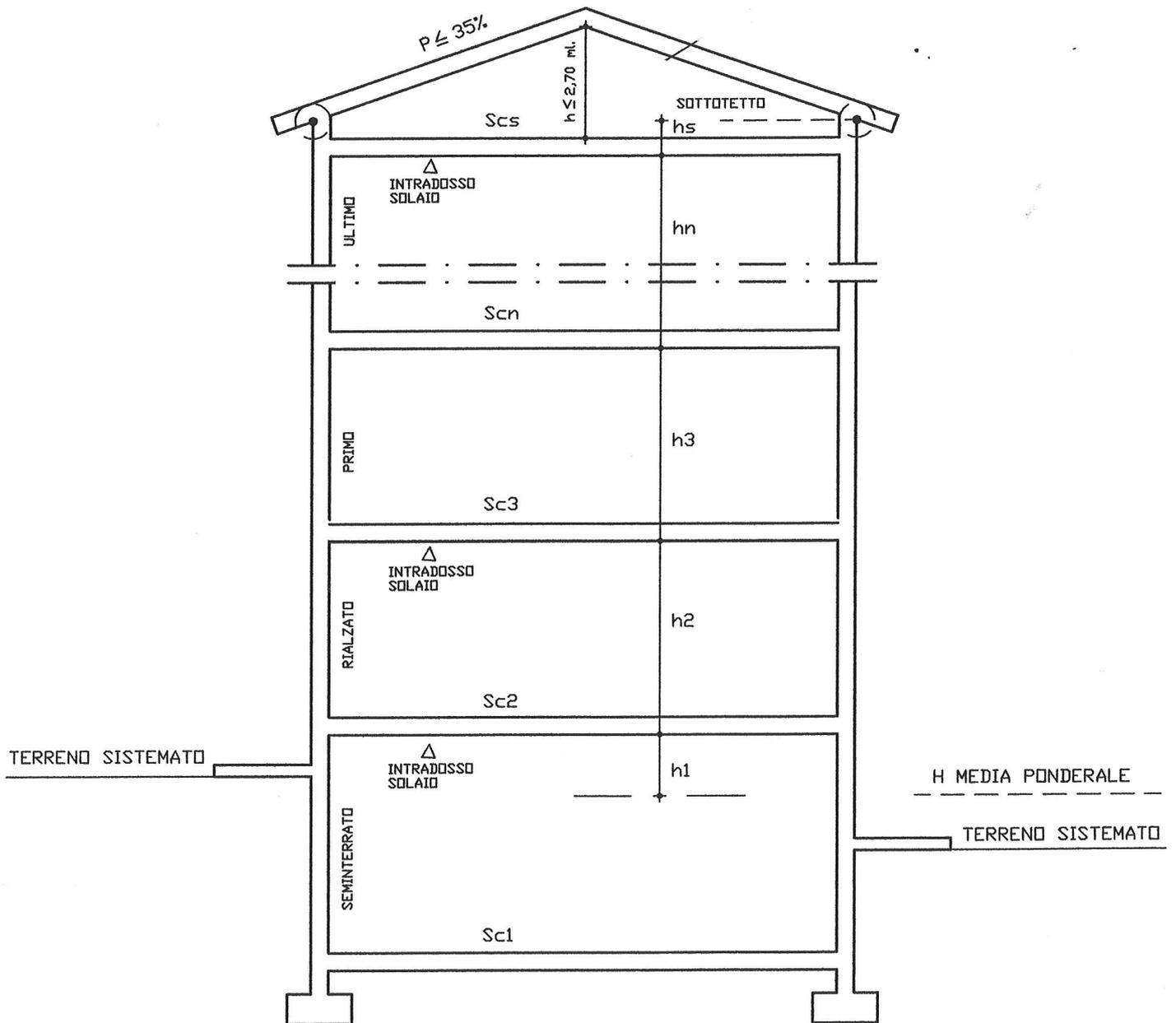


HMX = ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO

MISURAZIONE CON SOLAIO DI COPERTURA PIANO

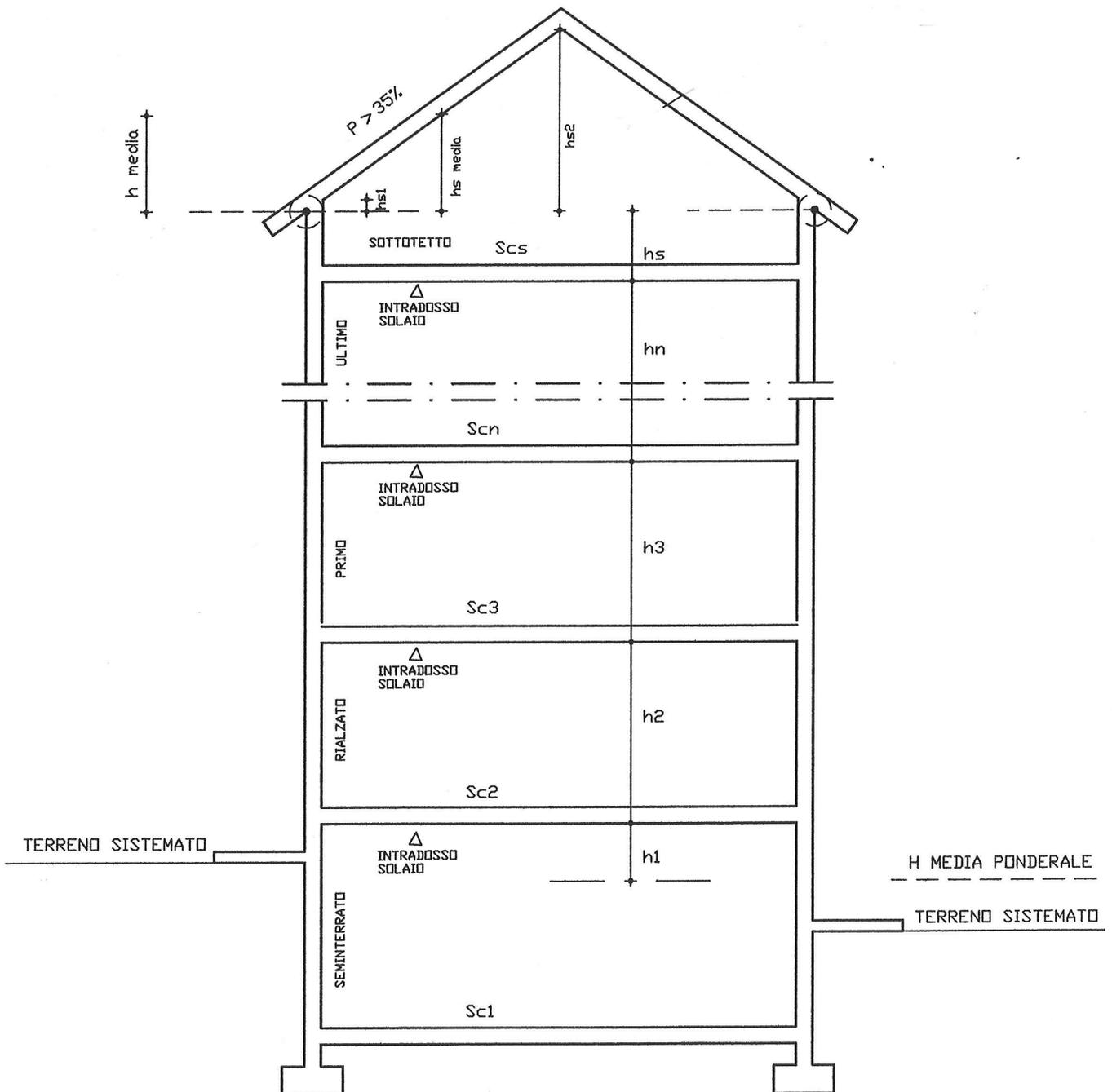


V = VOLUME AMMESSO DALLO STRUMENTO URBANISTICO
 GENERALE O VOLUME DI PROGETTO



$$V = Sc1 \times h1 + Sc2 \times h2 + Scn \times hn + Scs \times hs$$

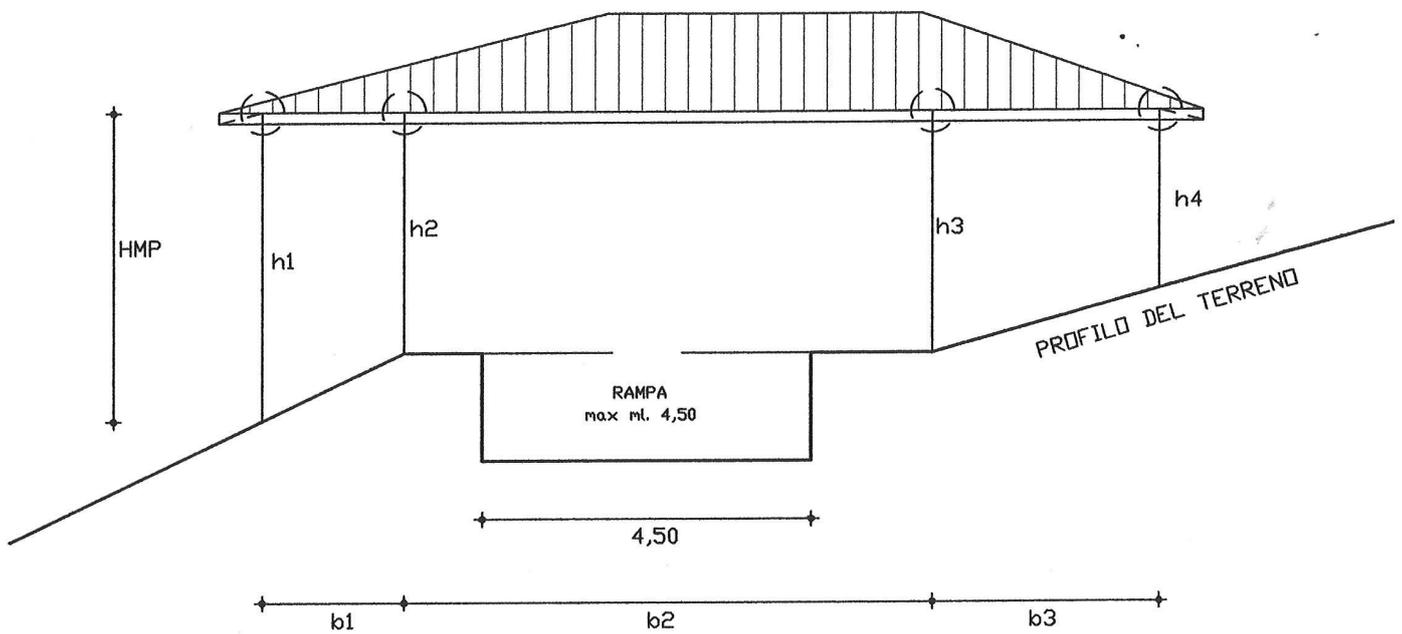
V = VOLUME AMMESSO DALLO STRUMENTO URBANISTICO
 GENERALE O VOLUME DI PROGETTO



$$V = Sc_1 \times h_1 + Sc_2 \times h_2 + Sc_3 \times h_3 + Sc_n \times h_n + Sc_s \times (h_s + h_{s \text{ media}})$$

HMP=ALTEZZA MEDIA PONDERALE

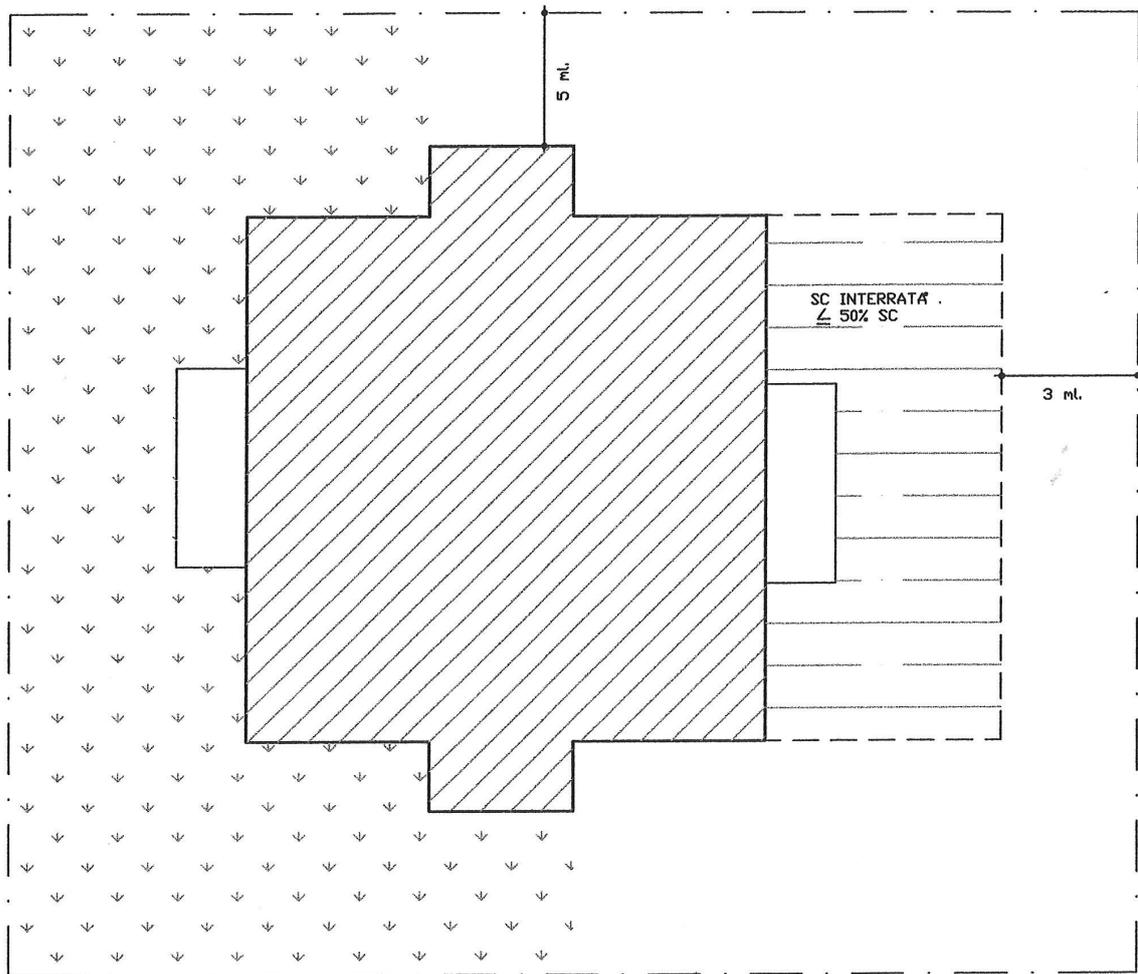
V = SC x HMP



$$HMP = \frac{\sum h_i \times l_i}{\sum l_i}$$

$$HMP = \frac{\frac{(h_1+h_2) \times b_1}{2} + \frac{(h_2+h_3) \times b_2}{2} + \frac{(h_3+h_4) \times b_3}{2}}{b_1+b_2+b_3}$$

SUPERFICIE COPERTA E VOLUME INTERRATO



- LIMITE AREA PERTINENTE ALLA COSTRUZIONE

- SC = SUPERFICIE COPERTA

- MURATURA PERIMETRALE

- STRUTTURE A SBALZO

- MASSIMA SUPERFICIE COPERTA INTERRATA ESTERNA
 ALL'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO ED ECCEDENTE LA SC

- SUPERFICIE PERMEABILE