COMUNE DI CANNARA
Provincia di Perugia

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ATTIVITA' EDILIZIA

Approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n°17 del 21 Marzo 2011;
modificato con Deliberazione del Consiglio comunale n°50 del 26 Settembre 2011;
ulteriormente modificato con Deliberazione del Consiglio comunale n°….. del … febbraio 2015

SOMMARIO

TITOLO I
OBIETTIVI, PRINCIPI E COMPETENZE

Art. 1 - Obiettivi e finalità
Art. 2 – Competenze
Art. 3 – Soggetti pubblici e privati coinvolti nel processo edilizio
Art. 4 – Organi consultivi

TITOLO II
TITOLI ABILITATIVI
PERMESSO DI COSTRUIRE-DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' E ATTIVITA' LIBERA

CAPO I Interventi-Istanze

Art.5 – Tipologia di intervento
Art.6 – Opere Pubbliche
Art.7 – Interventi soggetti a permesso di costruire
Art.8 – Interventi soggetti a permesso di costruire abbreviato
Art.9 – Permessi di costruire in deroga
Art.10 – Interventi soggetti a denuncia di inizio attività –DIA
Art.11 – Attività edilizia libera
Art.12 – Interventi ed attività urgenti
Art.13 – Diritti di terzi
Art.14 – Soggetti legittimati alla presentazione dei titoli abilitativi
Art.15 – Presentazione della domanda di permesso di costruire o della DIA
Art.16 – Documentazione necessaria da allegare alle istanze per ottenere il titolo abilitativo
Art.17 – Firma degli atti tecnici allegati alla richiesta di permesso di costruire e DIA
Art.18 – Pareri preventivi
Art.19 – Decadenza e annullamento del permesso di costruire
Art.20 – Varianti al permesso di costruire o DIA
Art.21 – Volturazione dei titoli abilitativi
Art.22 – Pubblicazione dei titoli abilitativi
Art.23 – Contributo di costruzione

CAPO II Il Procedimento edilizio

Art.24 – Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)
Art.25 – Accesso ai documenti amministrativi in ambito edilizio
Art.26 – Istanze per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi
Art.27 – Verifica ricevibilità da parte dello Sportello Unico. Dichiarazione di irricevibilità
Art.28 – Verifica completezza documentazione. Richiesta integrazione
Art.29 – Procedimento edilizio abbreviato
Art.30 – Adozione,rilascio,pubblicazione e ritiro permesso di costruire
Art.31 – Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio

CAPO III Autorizzazioni di competenza del Comune

Art. 32 – Autorizzazione per interventi in zona sottoposta a vincolo ambientale

CAPO IV Autorizzazioni di enti diversi dal Comune

Art. 33 – Interventi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 Parte II
Art. 34 – Autorizzazione prevenzione incendi
Art. 35 – Interventi su immobili soggetti a vincolo idrogeologico
Art. 36 – Interventi di allaccio o accesso su strade pubbliche
Art. 37 – Interventi ricadenti all'interno delle fasce di rispetto delle strade

CAPO V Attività di vigilanza edilizia e controllo del territorio

Art. 38 – Nucleo di controllo del territorio. Attività,competenze e rappresentanza

Art. 39 – Verifiche su attività edilizia in corso
Art. 40 – Sanzioni per attività edilizia in contrasto con le norme del regolamento
Art. 41 – Agibilità degli edifici. Controlli sulle autocertificazioni

CAPO VI Esecuzione dei lavori

Art. 42 – Inizio lavori -Adempimenti
Art. 43 – Cantieri lavori
Art. 44 – Responsabilità nella esecuzione dei lavori
Art. 45 – Comunicazione di ultimazione lavori
Art. 46 – Occupazione del suolo pubblico
Art. 47 – Deposito del titolo abilitativi nel luogo dei lavori

TITOLO III
OGGETTI EDILIZI –PARAMETRI-CRITERI DI CALCOLO

CAPO I Grandezze urbanistiche

Art. 48 – Superficie territoriale –St
Art. 49 – Superficie per opere di urbanizzazione primaria
Art. 50 – Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
Art. 51 – Superficie fondiaria -Sf
Art. 52 – Superficie asservita - Sa
Art. 53 – Area di sedime -As
Art. 54 – Superficie permeabile e impermeabile –Sp-Si
Art. 55 – Perimetro di un edificio –Pe
Art. 56 – Quota di spiccato - Qs
Art. 57 – Linea di spiccato -Ls
Art. 58 – Sagoma di un edificio – Se

CAPO II Indici

Art. 59 – Indice di utilizzazione territoriale –Iut
Art. 60 – Indice di utilizzazione fondiaria - Iuf
Art. 61 – Indice di copertura – Ic
Art. 62 – Indice di permeabilità –Ip

CAPO III Grandezze edilizie

Art. 63 – Superficie utile coperta – Suc
Art. 64 – Altezza di un edificio - Ae
Art. 65 – Altezza di una facciata di un edificio - Af
Art. 66 – Altezza utile di un piano di un edificio a altezza utile di un locale – Au
Art. 67 – Opere pertinenziali
Art. 68 – Definizione di edificio esistente
Art. 69 – Superficie di vendita e superficie commerciale
Art. 70 – Tolleranza esecutiva nelle misurazioni
Art. 71 – Quantificazione spazi a parcheggio e del contributo di costruzione
Art. 72 – Chiusure di pareti di costruzione con vetrate

CAPO IV Distanze

Art. 73 – Distanze tra edifici – De
Art. 74 – Distanze dai confini – Dc
Art. 75 – Distanze dalle strade – Ds

CAPO V Norme finali

Art. 76 – Volume urbanistico di un edificio
Art. 77 – Indici e parametri edilizi per gli impianti di distributori carburanti
Art. 78 – Piano aziendale e Piano aziendale convenzionato

CAPO VI Modificazioni del suolo

Art. 79 – Disciplina, modalità relative ai movimenti di terreno

TITOLO IV
AMBIENTE URBANO E QUALITA' NELL'ABITARE

CAPO I Qualità dell'edilizia

Art. 80 – Ambito di applicazione
Art. 81 – Decorazione dei prospetti
Art. 82 – Canali di gronda e tubi pluviali – Stillicidio
Art. 83 – Comignoli,canne fumarie, ecc
Art. 84 – Cavi e condutture di impianti tecnologici
Art. 85 – Parabole, impianti satellitari, condizionamento aria, esterni ai fabbricati
Art. 86 – Impianti tecnologici ed impianti radio base per telefonia mobile
Art. 87 – Contatori e cabine elettriche
Art. 88 – Opere esterne di eliminazione delle barriere architettoniche
Art. 89 – Obbligo di manutenzione degli edifici esistenti
Art. 90 – Centri storici
Art. 91 – Beni culturali sparsi
Art. 92 – Coperture
Art. 93 – Opere e materiali di finitura
Art. 94 – Ampliamento di edifici esistenti
Art. 95 – Sistemazione e manutenzione aree inutilizzate e aree scoperte di pertinenza
Art. 96 – Aree private di uso pubblico esistenti
Art. 97 – Indicatori stradali,strumenti per i servizi collettivi,pubbliche affissioni
Art. 98 – Uso sostenibile e tutela del territorio
Art. 99 – Recinzioni, accessi e passi carrabili

CAPO II Requisiti dell'edilizia

Art. 100 – Ambito di applicazione
Art. 101 – Obiettivi
Art. 102 – Aspetti ambientali e climatici
Art. 103 – Criteri di orientamento
Art. 104 – Salubrità del terreno
Art. 105 – Isolamento del terreno
Art. 106 – Idrorepellenza e traspirabilità degli elementi costruttivi
Art. 107 – Isolamento termico e acustico
Art. 108 – Requisiti illuminotecnici e misure contro l'inquinamento luminoso
Art. 109 – Riscaldamento e raffrescamento degli edifici
Art. 110 – Acqua calda sanitaria
Art. 111 – Risparmio energetico e utilizzo fonti di energia rinnovabile
Art. 112 – Permeabilità dei suoli e pavimentazioni
Art. 113 – Prevenzione e sicurezza in caso di incendio
Art. 114 – Prescrizioni antincendio per le varie strutture
Art. 115 – Centrali termiche
Art. 116 – Condotti per lo smaltimento degli aeriformi
Art. 117 – Forni e camini
Art. 118 – Depositi di olio combustibile, gasolio e GPL a servizio di centrali termiche
Art. 119 – Industrie pericolose ed insalubri e stabilimenti a rischio di incedente rilevante
Art. 120 – Impianti tecnici in edilizia
Art. 121 – Approvvigionamento idrico e qualità dell'acqua
Art. 122 – Recupero acqua piovana
Art. 123 – Opere di allaccio ai servizi pubblici
Art. 124 – Igiene urbana
Art. 125 – Requisiti dei locali abitabili in funzione del loro posizionamento
Art. 126 – Requisiti di illuminazione ed areazione
Art. 127 – Dimensionamento e dotazione degli alloggi
Art. 128 – Dimensionamento, caratteristiche, altezze dei singoli locali ad uso residenziale
Art. 129 – Soppalchi

CAPO III Requisiti specifici dei luoghi di lavoro

Art. 130 – Richiamo normativo
Art. 131 – Classificazione dei luoghi di lavoro
Art. 132 – Requisiti in funzione del posizionamento rispetto alla quota del terreno
Art. 133 – Requisiti di aerazione
Art. 134 – Requisiti di illuminazione
Art. 135 – Altezze e dimensioni
Art. 136 – Dotazione di ambienti funzionali all'attività lavorativa
Art. 137 – Requisiti degli ambienti funzionali all'attività lavorativa
Art. 138 – Soppalchi

CAPO IV Immobili destinati ad usi particolari

Art. 139 – Funzioni regolate da norme specifiche
Art. 140 – Locali per alloggi collettivi
Art. 141 – Impianti zootecnici
Art. 142 – Depositi e magazzini
Art. 143 – Funzioni non regolate da norme specifiche

CAPO V Inagibilità degli immobili

Art. 144 – Immobili inagibili

CAPO VI Disciplina degli spazi aperti pubblici o comuni

Art. 145 – Accessibilità,fruibilità e sicurezza degli spazi esterni
Art. 146 – Aggetti, sporgenze ed aperture sul suolo pubblico
Art. 147 – Ambito di applicazione
Art. 148 – Insegne e pubblicità d'esercizio
Art. 149 – Targhe per uffici e sedi sociali
Art. 150 – Tende a servizio degli esercizi commerciali e di ristorazione
Art. 151 – Occupazione temporanea del suolo pubblico con arredi e attrezzature mobili
Art. 152 – Chioschi ed edicole

TITOLO V
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 153 – Norme finali e transitorie
Art. 154 – Pubblicazione ed entrata in vigore

ALLEGATI : Allegato 1).
-Regolamento per la monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali e funzionali minime.
(Art.14 Reg.olamento Regionale n°.7 del 25/03/2010).

TITOLO I
OBIETTIVI, PRINCIPI E COMPETENZE

Art. 1
Obiettivi e finalità

1. Le norme contenute nel presente regolamento mirano a perseguire obiettivi di tutela del patrimonio edilizio di valore storico culturale, di tutela dell'ambiente e del paesaggio, di promozione e incentivazione della qualità e salubrità edilizia in una logica di sostenibilità, delle risorse energetiche alternative, di fruibilità degli edifici e degli spazi aperti, da parte di tutti i cittadini, compresi quelli con disabilità.
2. Le attività comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale sono soggette alle norme e prescrizioni del Regolamento edilizio. L'applicazione delle norme regolamentari è correlata al rispetto delle disposizioni contenute nelle norme tecniche d'attuazione del vigente Strumento Urbanistico Generale, alle disposizioni di legge ed alle norme regolamentari emanate dalla Regione Umbria.
3. Il Comune esercita la potestà regolamentare nelle materie oggetto del presente Regolamento in osservanza delle leggi fondamentali, nazionali e regionali che costituiscono i limiti inderogabili per l'autonomia normativa.
4. Fatta salva l'ipotesi di errate o false rappresentazioni degli elementi di fatto, quando dalla formulazione del provvedimento siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco, da svolgersi, ove possibile, in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.
5. Il presente Regolamento recepisce le norme dettate dal Regolamento Generale 03/11/2008 n.°9 pubblicato nel B.U.R. n.°50 del 12/11/2008, ivi comprese le disposizioni di cui all'art. 27 comma 3 del suddetto Regolamento.

Art. 2
Competenze

1. Nel processo edilizio, sono coinvolte ed integrate le attività di soggetti privati, dei soggetti che esercitano funzioni di pubblico servizio, pubblica necessità, nonché di coloro che esplicano funzioni pubbliche, secondo quanto stabilito dall'ordinamento giuridico.
2. La Giunta Comunale determina con proprio atto le disposizioni, contenute negli allegati, relative alla modulistica, alla documentazione da allegare alle pratiche edilizie ed alle modalità di gestione dei parcheggi pubblici su suolo privato, oggetto dei titoli abilitativi.
3. Restano di competenza dirigenziale le "disposizioni tecnico organizzative" relative alla modulistica, alla gestione dell'informazione, al raccordo con gli altri Settori comunali, ai criteri per l'effettuazione dei controlli nonché ad ogni altro aspetto di carattere organizzativo e gestionale.
4. Per "processo edilizio", ai fini del presente Regolamento si intende l'insieme di tutte le attività preordinate alla trasformazione strutturale e funzionale del territorio, naturale ed edificato, che inizia con l'accertamento della conformità dell'opera e si conclude con le verifiche finali sull'intervento effettuato e sulla regolarità delle modalità di esecuzione.

Art. 3
Soggetti pubblici e privati coinvolti nel processo edilizio

1. I soggetti che attuano, secondo le indicazioni del presente Regolamento, la trasformazione strutturale e funzionale del territorio e dell'edificato sono i protagonisti del processo edilizio.
2. Nel processo edilizio intervengono anche i soggetti esercenti servizi di pubblica necessità, fra i quali il progettista, i tecnici rilevatori, il direttore lavori, i pubblici ufficiali.
3. I soggetti di cui al comma 2 svolgono le competenze attribuite dalla legge, dal Regolamento, dagli atti generali e convenzionali anche definiti d'intesa con gli ordinamenti professionali.
4. Nella gestione del processo edilizio il Comune si avvale delle Aziende pubbliche e private aventi compiti di natura tecnica, strumentali e di consulenza, ed in particolare delle aziende sanitarie, dell'agenzia regionale per l'ambiente e degli altri soggetti indicati dalla legge e dal Regolamento.
5. Il Comune esercita poteri di direttiva e di coordinamento nei confronti dei soggetti di cui al precedente comma 4, nonché promuove la collaborazione con le Pubbliche Amministrazioni competenti nel processo edilizio e ne garantisce la partecipazione secondo quanto stabilito dalla legge e dal Regolamento.

Art. 4
Organi consultivi

1. Il Comune si avvale della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio in materia urbanistica ed edilizia, di cui al successivo articolo 37, in relazione al profilo della valutazione estetica, morfologica, della qualità urbana e architettonica delle opere e del loro inserimento nel contesto urbano, naturale e paesaggistico, secondo quanto disposto dalla legge regionale e dal presente Regolamento.

TITOLO II
TITOLI ABILITATIVI
PERMESSO DI COSTRUIRE, DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' E ATTIVITA' LIBERA

CAPO I
Interventi – Istanze

Art. 5
Tipologia di interventi

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica sono quelli definiti dall'art. 3 lettere a), b), c), d), e), f) della L.R. n.1/2004 e sue successiva modifiche.
2. Le opere relative alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla legge 9 gennaio 1989 n. 13 e al relativo D.M. 14 giugno 1989 n. 236, comportanti l'esecuzione di lavori sulle parti comuni degli edifici o sulle singole unità immobiliari, sono considerate interventi di manutenzione straordinaria.
3. Le opere finalizzate alla cablatura degli edifici, di cui alla legge 31 luglio 1997, n. 249, sono considerate interventi di manutenzione ordinaria.
4. Le opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico di cui alla legge 26 ottobre 1995, n. 447 e al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 14 novembre 1997, nonché di cui alla L.R. 6 giugno 2002 n. 8 e successivo regolamento attuativo, qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono considerate interventi di manutenzione ordinaria.
5. Le opere finalizzate al risparmio energetico di cui alla legge 9 gennaio 1991, n. 10, al D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 ed al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e ss.mm.ii.

qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono considerate interventi di manutenzione ordinaria.

6. Gli interventi di messa a norma degli edifici di cui alla legge 5 marzo 1990, n. 46 , D.M. 37/2008 e ss.mm.ii. e alla legge 6 dicembre 1971, n. 1083, qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria.

Art. 6
Opere Pubbliche

1. Le delibere degli organi collegiali comunali di approvazione dei progetti di opere pubbliche costituiscono titolo alla esecuzione delle opere stesse, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 1/2004.
2. I progetti di opere pubbliche sono corredati da una relazione a firma di progettista abilitato attestante la conformità delle opere previste alle prescrizioni edilizie ed urbanistiche nonché l'esistenza dei nulla osta o autorizzazione di conformità alle norme ambientali e paesistiche ed alle norme sanitarie e sulla sicurezza.
3. L'accordo di programma, debitamente approvato secondo le vigenti disposizioni di legge, costituisce titolo abilitativo all'esecuzione di opere ivi previste.

Art. 7
Interventi soggetti a permesso di costruire

Sono soggetti a permesso di costruire, a norma dell'art. 13 della L.R. n. 1/2004 e ss.mm.ii. i seguenti interventi:

a) nuova costruzione;
b) ristrutturazione urbanistica;
c) ristrutturazione edilizia, qualora comprenda anche modifiche del volume, della sagoma oo dell'area di sedime;
d) ristrutturazione edilizia, che riguardi immobili compresi nelle zone omogenee A ed E, di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
e) opere di demolizione, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
f) recinzioni, muri di cinta e cancellate nel caso in cui tali interventi sono siano già specificatamente disciplinati da uno strumento attuativo approvato;
g) le opere pertinenziali di cui all'art. 67 del presente Regolamento Edilizio.

Art. 8
Interventi soggetti a permesso di costruire abbreviato

Sono soggetti a permesso di costruire abbreviato gli interventi ricadenti nelle zone omogenee B, C, D e F di cui al D.M. n. 1444/1968 e ss.mm., con le modalità, i limiti ed il procedimento previsto dall'art. 18 della L.R. n. 1/2004.

Art. .9
Permessi di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga è consentito con le procedure di cui all'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357 per la realizzazione di edifici pubblici e di interesse pubblico come indicati nell'elenco contenuto nella circolare del ministero dei lavori pubblici del 28 ottobre 1967.
2. Non sono comunque derogabili le destinazioni di zona previste dallo strumento urbanistico generale.
3. Il provvedimento di permesso in deroga è rilasciato dal dirigente responsabile della competente struttura, previa delibera del Consiglio Comunale.

Art. 10
Interventi soggetti a denuncia di inizio attività- DIA

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 7, come previsto dal comma 1 dell'art. 20 della L.R. n. 1/2004
2. In ogni caso sono soggetti a D.I.A.:
   a) Le opere pertinenziali di cui all'art. 67 del presente regolamento edilizio.
   b) Le serre di cui D.G.R. emanata con deliberazione n. 955 del 07 giugno 2006, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 67 del presente regolamento.
3. E' parimenti soggetta a D.I.A. la revisione degli impianti tecnologici qualora essi siano collocati all'esterno dei fabbricati, e non comporti la realizzazione di nuovi volumi e/o la trasformazione e modifica della sagoma degli edifici.

Art. 11
Attività edilizia libera

1. Sono eseguibili senza alcun titolo abilitativo tutti gli interventi previsti dall'art. 7 della L.R. n. 1/2004.
2. In particolare non è richiesto il titolo abilitativo per:
   a) Le opere pertinenziali di cui all'art. 67 del presente Regolamento.
   b) Le attività di messa a norma, di revisione e/o sostituzione degli impianti esistenti, fermo restando quanto stabilito dal precedente art. 10 .

Art. 12
Interventi ed attività urgenti

In caso di immediato pericolo, accertato da organi o agenti di ufficio pubblico, possono essere iniziate le sole opere di attività indispensabili ad evitare danni imminenti a persone e cose, senza il possesso del permesso di costruire o in mancanza di denuncia di inizio attività.
Fermo restando l'obbligo di ottenere il titolo abilitativo, il proprietario o l'avente titolo è obbligato a darne immediata comunicazione all'Amministrazione comunale ed a presentare entro i successivi 15 (quindici) giorni dalla predetta comunicazione la relativa domanda di Permesso di Costruire o D.I.A. a norma del presente regolamento e delle leggi vigenti.
In particolare potrà darsi inizio soltanto ai seguenti lavori:

a) lavori accertati come necessari o richiesti dall'autorità giudiziaria o amministrativa, sulla base di urgenti ed impreviste ragioni di sicurezza o per effetto di calamità naturali;
b) opere provvisionali.

Chi inizia i lavori suddetti ne assume la responsabilità circa la conformità delle opere alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di igiene e sicurezza pubblica.

Art. 13
Diritti dei terzi

I titoli abilitativi sono rilasciati fatti salvi ed impregiudicati gli eventuali diritti dei terzi.

Art. 14
Soggetti legittimati alla presentazione dei titoli abilitativi

Sono legittimati a presentare domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività:

- il proprietario dell'immobile;
- il superficiario al di sopra del suolo;
- il superficiario al di sotto del suolo;

- l'enfiteuta, solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi;
- l'usufrutturario e il titolare del diritto d'uso e di abitazione, solo per le opere di manutenzione straordinaria urgente, ai sensi dell'art. 1577 del codice civile;
- il locatario, solo per opere di manutenzione straordinaria urgente, ai sensi dell'art. 1577 del codice civile e per opere espressamente previste nel contratto di locazione;
- i titolari di diritto reale di servitù prediali, coattive o volontarie come elettrodotti, scarichi, acquedotti, gasdotti, ecc.. esclusivamente per lavori di manutenzione straordinaria.

Art. 15
Presentazione della domanda di permesso di costruire o della denuncia inizio attività

La domanda di permesso di costruire e/o la denuncia di inizio attività sono presentate allo Sportello Unico per l'Edilizia e le Attività Produttive, dal proprietario dell'immobile o da chiunque ne abbia titolo in base alle leggi in vigore.

Per quanto concerne le modalità di presentazione della domanda di permesso di costruire si fa riferimento alla documentazione disponibile sul sito internet del Comune di Cannara. La preistruttoria, da effettuarsi previo apposito appuntamento, avverrà in contraddittorio con un tecnico del SUE e AP che ne redigerà il verbale.

Per quanto concerne le modalità di presentazione della denuncia di inizio attività si fa riferimento alla documentazione disponibile sul sito internet del Comune di Cannara e dovrà inoltre essere corredata dal verbale di pristruttoria comprendente la verifica della completezza documentale e la corrispondenza della tipologia dell'intervento rispetto a quelli ammissibili al regime di D.I.A..

Nel caso di interventi edilizi da eseguire sulle parti o aree condominiali di un immobile, al richiesta del titolo abilitativo può essere presentata dall'amministratore del condominio, allegando la deliberazione condominiale di consenso alla esecuzione dei lavori oggetti di istanza.

Art. 16
Documentazione necessaria da allegare alle istanze per ottenere il titolo abilitativo

a) La documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire di cui all'art. 17, comma 1 e all'art. 18, nonché alla D.I.A., per gli interventi di cui alla lettera a) del comma 1 dell'art. 20 della L.R. n. 1/2004 è la seguente:

1) planimetria catastale nel rapporto 1:2000 relativa alla zona interessata dagli interventi aggiornata dal progettista, per un raggio di almeno 200 ml e copia del certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto di intervento di data non anteriore a 3 mesi o accompagnato da autocertificazione di aggiornamento;
2) a) planimetria relativa all'estratto del PRG/P. di F. vigente e adottato
   b) planimetria estratta dall'eventuale strumento attuativo con l'indicazione degli elementi significativi ed indispensabili per la redazione del progetto (fili fissi, massimo ingombro, distacchi, consistenza planovolumetrica e destinazioni d'uso ammesse);
3) planimetria nel rapporto 1:500 contenente l'indicazione:
   a) degli elementi necessari a determinare l'esatta ubicazione delle opere da realizzare, con l'indicazione dei limiti delle eventuali diverse previsioni del PRG/P.di.F. che interessino l'area oggetto di intervento;
   b) delle distanze delle opere da realizzare rispetto ai confini e/o fabbricati limitrofi;
   c) delle larghezze stradali e delle principali quote altimetriche sia naturali che di progetto riferite ad un caposaldo certo;
   d) dell'ubicazione, del numero e delle specie delle alberature esistenti;
   e) della sistemazione di progetto dell'area scoperta, con le relative opere di arredo urbano da realizzare compresi schemi grafici dei particolari costruttivi in scala 1:200;
   f) delle alberature da impiantare, con specifico riferimento alla fattispecie prevista al comma 6 dell'art. 61 della L.R. n. 27/2000;
   g) degli spazi o superfici finalizzati al reperimento di eventuali standards di verde e parcheggio con relativi computi analitici (calcolo e verifica superfici reperite);
   h) delle modalità di accesso e di fattibilità dei collegamenti ai servizi pubblici e tecnologici inclusa l'indicazione del diritto qualora sia previsto l'utilizzo di aree non pubbliche;
4) piante dell'edificio/opera in progetto, nel rapporto 1:100, adeguatamente quotate al fine di valutare volumi e superfici, inerenti in caso di edificio, tutti i piani con la relative destinazioni d'uso, sia dei singoli vani che delle unità immobiliari, nonché della copertura. Qualora l'opera sia ubicata in prossimità di strade o nei centri abitati, dove l'edificazione è continua, le planimetrie del piano seminterrato e del piano terreno dovranno indicare l'allineamento stradale, la posizione sia planimetrica che altimetrica, di tutte le opere pedonabili, carrabili e di sistemazione esterna. Per ciascun vano o locale oltre alla funzione dovrà essere indicata la superficie netta;
5) prospetti dell'edificio/opera in progetto, in rapporto non inferiore a 1:100 riportanti le quote essenziali. Qualora l'opera sia localizzata in maniera continua ad uno o più fabbricati, deve essere riportata l'indicazione dell'esistenza dei fabbricati limitrofi con relativo ingombro e delle eventuali caratteristiche architettoniche particolari;
6) due sezioni significative e quotate dell'edificio/opera in progetto, nel rapporto non inferiore a 1:100, di cui, in caso di edificio, almeno una in corrispondenza della scala ed una nel senso parallelo alle pendenze del tetto, comprendenti il profilo del terreno naturale e di quello a sistemazione ultimata estese fino ai punti di intersezione dei profili naturali con quelli di progetto e/o delle aree contermini di proprietà di soggetti terzi;
7) disegni relativi alle opere per lo smaltimento dei rifiuti liquidi (bianchi e neri); qualora manchi la fognatura deve essere indicato il progetto dell'impianto di smaltimento conforme alle disposizioni della normativa vigente corredato dei necessari nulla osta degli enti preposti ;
8) scheda tecnica riassuntiva da cui risultino:
   a. i dati relativi alle prescrizioni o limitazioni poste dal PRG/P. di F., dal piano attuativo e dai piani di settore con le indicazioni progettuali che

dimostrino il rispetto di dette prescrizioni o limitazioni interessanti l'area/edificio oggetto di intervento;

b. la superficie del lotto con il computo della parte edificabile;
c. calcoli analitici della volumetria e/o della superficie coperta e/o della superficie utile coperta consentite nel lotto;
d. a superficie degli spazi destinati a standard urbanistici per parcheggio e verde pubblico e privato con dimostrazione del rispetto dei limiti posti dallo strumento urbanistico generale o attuativo o dalla normativa regionale;
e. il numero degli alloggi, la relativa superficie utile abitabile e la superficie non residenziale;
f. la superficie destinata ad attività commerciali, direzionali, produttive;
g. il numero dei posti letto previsti nelle attività turistico-produttive;

9) documentazione fotografica della zona o degli immobili interessati dalle opere nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, con i punti di presa indicati in apposita planimetria o in quella di cui al punto 3;
10) relazione tecnica descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e per l'inserimento nel contesto esistente, della qualità di materiali da rivestimento o di parametro esterno, nonché degli allacci ai servizi (scarico delle acque bianche e nere, approvvigionamento idrico, raccolta e smaltimento rifiuti, gas-metano con eventuali schemi grafici delle reti e dei relativi allacci). La relazione dovrà illustrare, ove necessario le valutazione effettuate dal progettista affinché il progetto risulti conforme alla normativa comunale o sovraordinata;
11) Relazione geologica ed idraulica;
12) Piano aziendale redatto da tecnico abilitato nei casi previsti dalla legge regionale n. 11/2005;
13) Autocertificazione comprovante il titolo a intervenire o documento comprovante tale titolo;
14) documentazione relativa al progetto acustico dell'edificio in base alle norme regolamentari di cui all'art. 15 della L.R. 8/2002;
15) elaborati grafici o illustrativi relativi alla dimostrazione del rispetto delle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
16) Alla denuncia di inizio attività (DIA) e alla richiesta di permesso di costruire con procedimento edilizio abbreviato, va allegata una dichiarazione di asseverazione sullo schema di cui all'allegato A) e B) della D.G.R. n.886 del 25/06/2004.

b) Denunce di inizio attività, concernenti interventi diversi da quelli previsti dalla lettera a) del comma 1 dell'art. 20 della L.R. 1/2004.
Debbono essere inclusi gli atti e documenti previsti al precedente punto A) che risultino necessari a rappresentare e documentare in maniera compiuta la tipologia di intervento progettato, sulla base delle disposizioni regolamentari del comune stabilite in riferimento alle possibili tipologie di opere ammissibili a DIA.

<u>Casi Particolari</u>
c) In casi di interventi di recupero edilizio la relazione di cui al punto A10) deve contenere l'analisi degli elementi costruttivi e decorativi che caratterizzano l'edificio e deve descrivere gli interventi da effettuare con riferimento al la disciplina per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente emanato dalla Giunta regionale con D.G.R. 420 del 19/03/2007 ed in particolare deve contenere:

1) rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
2) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
3) relazione sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende eseguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture.

d) In caso di progetti di sistemazione, modifica o ampliamento di fabbricati, deve essere allegato un elaborato contenente lo stato attuale dell'immobile, indicante con diversa colorazione le demolizioni e gli scavi e le nuove costruzioni o riporti.

e) La domanda dovrà inoltre essere corredata:
a) in caso di domanda di permesso di costruire di cui all'art. 17 della L.R. n. 1/2004 interventi di edilizia residenziale - autocertificazione sottoscritta dal progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico – sanitarie ai sensi del comma 1 dell'art. 17 della L.R. 1/2004 e scheda tecnica predisposta dall'ARPA al fine di stabilire se necessita acquisire o meno il parere di tale organismo. Nel caso di edilizia non residenziale dovrà essere allegato il versamento dei diritti dovuti alla ASL/ARPA per l'acquisizione del parere;
b) in caso di Denuncia di inizia attività o Procedimento edilizio abbreviato per il permesso di costruire, va allegata una dichiarazione di asseverazione del progettista sullo schema di cui all'allegato A) e B) della D.G.R. n.886 del 25/06/2004..

f) Nel caso di interventi ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo ex D.Lgs. 42/2004 l'interessato deve allegare all'istanza anche una relazione redatta dal progettista nella quale siano evidenziate le preesistenze e gli elementi oggetto di tutela, nonché l'incidenza su questi dell'intervento progettato, anche in riferimento alla disciplina paesistica del P.T.C.P. In tali casi la documentazione di progetto deve essere integrata con altre tre copie.

g) In caso di intervento negli ambiti di cui al comma 2 dell'articolo 4 della L.R. n. 1 del 18/2/2004, l'interessato deve allegare all'istanza la relazione nella quale sono evidenziate le preesistenze e gli elementi oggetto di tutela, nonché l'incidenza su questi dell'intervento progettato (art. 4, comma 6, secondo periodo della L.R. 1/2004);

h) Nei casi in cui si preveda la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, anche a scomputo del relativo contributo, deve essere allegato apposito schema di atto d'obbligo, da sottoscrivere e registrare prima del rilascio del permesso di costruire (art. 17 della L.R. 1/2004) o, previa verifica di fattibilità da parte del Comune, prima della denuncia di inizio attività (art. 21 L.R. 1/2004) o della domanda di permesso di costruire attraverso il procedimento edilizio abbreviato (art. 18 L.R. 1/2004). In tali casi deve essere allegato anche computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario regionale al fine di consentire al Comune la verifica di congruità, nonché la documentazione progettuale specifica e l'eventuale assenso degli enti erogatori dei servizi per la compatibilità con le reti esistenti;

i) Nei casi previsti dall'art.14 del Regolamento regionale n. 7/2010 deve essere allegato il calcolo relativo alla

monetizzazione delle aree per standards urbanistici;

j) Nei casi di presentazione della domanda di inizio attività ai sensi dell'art. 21 comma 1 della L.R. 1/2004 o e della domanda di permesso di costruire mediante procedimento abbreviato di cui all'articolo 18 della stessa L.R. deve essere allegata la quantificazione certificata dal progettista, del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, se dovuti oltre alle relative ricevute di pagamento;

k) Nei casi di determinazione del costo di costruzione secondo il disposto del comma 2 dell'art. 28 o del comma 5 dell'art. 25, deve essere allegata la documentazione o il computo metrico secondo quanto previsto dalle specifiche disposizioni comunali;

l) Nei casi previsti di cui alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 26 della L.R. n. 1/2004;o quella di imprenditore agricolo professionale, di cui al comma 4 dell'art. 8 della l. r. n. 53/74 e dell'art. 1 del D.Lgs. 29/3/2004, n. 99, deve essere allegata la certificazione attestante il riconoscimento del possesso di requisito di impresa agricola;

m) Nei casi previsti dalla normativa tecnica in materia di sicurezza degli impianti, deve essere allegata la documentazione progettuale relativa agli impianti ed al contenimento dei consumi energetici ai sensi degli articoli 110 e 125 del DPR 380/2001;

n) Nei casi in cui sia richiesto dall'interessato il conseguimento da parte del comune delle autorizzazioni o di atti di assenso comunque denominati, quando prescritti, qualora non siano già stati prodotti unitamente alla domanda di permesso o alla DIA, il comune stesso dovrà stabilire la documentazione necessaria, predisponendo la relativa modulistica;

o) In luogo di ogni documento che si renda necessario o che non sia possibile acquisire d'ufficio, quando ammissibile, il soggetto avente titolo può sempre presentare autocertificazione, nei casi e con le modalità e limiti previsti dalle disposizioni di legge in materia;

p) Nei casi di interventi per destinazioni commerciali diversi dall'esercizio di vicinato, deve essere allegata la documentazione attestante la compatibilità con la L.R. 3/8/1999, n. 24 ovvero copia dell'istanza prodotta al competente ufficio per l'ottenimento dell'autorizzazione commerciale.

Tutti gli elaborati e i documenti allegati alla domanda devono essere firmati dal richiedente e dal tecnico progettista. L'amministrazione comunale, qualora lo ritenga necessario per opere di particolare rilevanza paesaggistica, può richiedere un plastico dell'edificio, inserito nella zona interessata dall'intervento, nonché particolari costruttivi e decorativi in adeguata scala, documentazione fotografica e disegni suppletivi che siano ritenuti indispensabili per l'esame dell'opera progettata.

Art. 17
Firma degli atti tecnici allegati alla richiesta di permesso di costruire e DIA

Gli elaborati tecnici allegati alla domanda di permesso di costruire, nonché le relazioni e gli elaborati tecnici allegati alla denuncia di inizio attività, oltre che i collaudi e qualsiasi altro atto tecnico prodotto presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, devono essere firmati da tecnici iscritti nei rispettivi albi professionali secondo le competenze fissate dalle disposizioni di legge vigenti.

Art. 18
Pareri preventivi

Per le opere di particolare importanza è consentito presentare domanda, corredata da progetto di massima, al solo scopo di ottenere un giudizio preliminare ed eventuali prescrizioni per la predisposizione del progetto definitivo.

Art. 19
Decadenza e annullamento del Permesso di costruire

Il permesso di costruire decade automaticamente qualora:
1) l'inizio dei lavori non avvenga entro il termine indicato nel provvedimento, salvo cause ostative di forza maggiore o provvedimento dell'Autorità;
2) l'ultimazione dei lavori non abbia luogo entro il termine indicato nel provvedimento abilitativo, salvo proroga eventualmente concessa ricorrendo le condizioni di cui all'art. 16 della L.R. n. 1/2004 e ss.mm.ii.;
3) sopravvenga, nel corso dei lavori, nuove previsioni urbanistiche contrastanti con l'opera assentita, salvo che i lavori siano già formalmente iniziati con l'espletamento di tutti gli adempimenti previsti dalle vigenti normative, e vengano completati entro il termine di validità dell'atto abilitativo, non più suscettibile di proroga.

Il permesso di costruire rilasciato in base a documentazione falsa o comunque non veritiera, in quanto incidente sulla legittimità del titolo, è annullato con motivato provvedimento, ferme restando le ulteriori conseguenze di legge.

Art. 20
Varianti al Permesso di costruire o D.I.A.

Nessuna variazione può essere apportata al progetto assentito senza il previo rilascio di un nuovo permesso di costruire o nuova denuncia di inizio attività in corso d'opera, e previa acquisizione delle autorizzazioni e/o nulla osta prescritti.
I termini di inizio e ultimazione lavori stabiliti dall'atto abilitativo non mutano in caso di varianti progettuali, salvo che si tratti di modifiche comportanti la realizzazione di un organismo edilizio sostanzialmente diverso da quello assentito con riguardo alla volumetria e alla sagoma.

Art. 21
Volturazione dei titoli abilitativi

Il titolo abilitativo è trasferito a favore di chi dimostri di avere acquisito la disponibilità dell'immobile oggetto dei lavori ed assuma le obbligazioni ancora non soddisfatte connesse al rilascio dell'atto stesso.

Art. 22
Pubblicazione dei titoli abilitativi

Dell'avvenuto rilascio dei permessi di costruire viene data pubblicità dal Dirigente o dal Responsabile della struttura, mediante affissione all'Albo Pretorio per la durata di 15 (quindici) giorni con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione dovrà essere eseguita nonché degli estremi del relativo provvedimento.
La pubblicazione del permesso di costruire con le modalità di cui al precedente comma, costituisce legale conoscenza del relativo provvedimento nei confronti dei soggetti terzi.

Art. 23
Contributo di Costruzione

In materia di contributo di costruzione si applicano le disposizioni di cui al titolo III della L.R. n. 1/2004 artt. 23,24,25,26,27 e 28.
Il Comune provvede al computo degli oneri di urbanizzazione e della quota di contributo afferente il costo di costruzione, il relativo versamento viene effettuato direttamente alla Tesoreria comunale in base al titolo di incasso rilasciato dal competente ufficio comunale, ovvero mediante versamento in conto corrente postale. L'attestazione di versamento deve essere consegnata all'ufficio all'atto del rilascio del permesso di costruire o allegata alla dichiarazione di inizio di attività.
Il contributo di costruzione può essere versato anche ratealmente in corso d'opera senza interessi previa presentazione di apposita istanza con allegata polizza fideiussoria, rilasciata da istituto bancario o assicurativo di primaria importanza per un importo maggiorato del 40 per cento rispetto al contributo dovuto e con validità fino al termine di scadenza dell'efficacia del titolo abilitativo.

In caso di rateizzazione i versamenti dovranno essere effettuati come segue:
A – Oneri di urbanizzazione
- 25% al rilascio del titolo abilitativo;
- 25% entro sei mesi dal rilascio del titolo abilitativo;
- 25% entro dodici mesi dal rilascio del titolo abilitativo;
- 25% entro diciotto mesi dal rilascio del titolo abilitativo;

B – Contributo relativo al costo di costruzione
- 25% al rilascio del titolo abilitativo;
- 50% ad un anno dal rilascio del titolo abilitativo;
- 25% entro il termine di scadenza del titolo abilitativo.

Qualora i lavori vengano completamente ultimati prima della scadenza di una o più rate, il versamento a saldo delle somme residui dovrà essere effettuato entro 60 giorni dalla ultimazione stessa e comunque prima del rilascio dell'agibilità.
Nel caso di ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione si applicano le disposizioni di cui all'art. 28 della L.R. n. 21/2004.

CAPO II
Il Procedimento Edilizio

Art.24
Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)

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.
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, e ogni comunicazione inerente il procedimento edilizio, 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 artt. 33,39 e 40 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.
b) alla ricezione delle istanze relative alla certificazione preventiva sulla esistenza e qualità dei vincoli di cui all'art.10 della L.R. 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 Legge n.241/1990
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,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 DPR 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.
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;

Il S.U.E. cura altresì ogni aspetto necessario ai fini dell'acquisizione, anche mediante Conferenza dei Servizi ai sensi degli artt. 14, 14bis, 14ter, 14 quater della Legge n.241/1990, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

Art. 25
Accesso ai documenti amministrativi in ambito edilizio

1. Le richieste di accesso ai documenti amministrativi inerenti progetti e pratiche edilizie sono gestite dai responsabili dei procedimenti cui sono riferite o loro facenti causa. Per l'accesso alle pratiche già definite da oltre 5 anni, sulla richiesta si pronuncia il responsabile dello sportello unico integrato. Nelle more della revisione del vigente regolamento comunale sull'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi, trovano applicazione le disposizioni della L. 07/08/1990, n. 241 e del D.P.R. 12 aprile 2006, n. 184.

Art. 26
Istanze per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi

1. Le istanze per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi sono presentate allo sportello unico integrato, che ne cura l'inoltro agli uffici competenti.
2. La documentazione da allegare alle richieste di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio dell'attività è quella indicata all'art.17.

Art. 27
Verifica ricevibilità da parte dello Sportello unico. Dichiarazione di irricevibilità

1. Nel caso in cui l'istanza venga consegnata direttamente allo sportello unico, l'ufficio preposto alla verifica documentale ove ne ravvisi la completezza, rilascia una ricevuta di presentazione ed inoltra la pratica alla

segreteria per la protocollazione. Nel caso in cui, viceversa, ne ravvisi l'incompletezza, restituisce il fascicolo al privato – senza particolari formalità – segnalando la documentazione da integrare.

2. Ove il privato rifiuti la restituzione nelle vie brevi, il fascicolo resta in possesso dell'amministrazione, che protocolla l'istanza e ne dichiara formalmente l'irricevibilità. Tale ultima dichiarazione è effettuata anche nei casi in cui l'inoltro avvenga tramite il servizio postale.
3. L'interessato al rilascio dei titoli abilitativi può chiedere, previa corresponsione dei diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla Giunta Comunale, la convocazione di una riunione tecnica preliminare tra le amministrazioni e gli uffici coinvolti nel procedimento edilizio. La domanda è documentata da uno studio di fattibilità, al fine di verificare quali siano le condizioni per ottenere, alla presentazione, i necessari atti di consenso. La riunione è convocata entro quindici giorni dalla presentazione della richiesta e l'interessato può prendervi parte. Il relativo esito è comunicato formalmente nel termine di trenta giorni. Si considera acquisito in senso favorevole il parere dell'amministrazione o ufficio regolarmente convocato alla riunione che non vi partecipi.

Art. 28
Verifica completezza documentazione. Richieste di integrazione

1. In corso di istruttoria, ove il responsabile del procedimento ravvisi l'esigenza di integrazioni, necessarie per il compiuto esame della conformità urbanistico-edilizia, invita il richiedente ad integrare la pratica entro un termine stabilito e, qualora – a seguito dell'eventuale valutazione della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio – l'istruttoria evidenzi aspetti di complessità, è possibile richiedere, per una sola volta, documentazione ulteriore rispetto a quella prevista , nonché esperire un sopralluogo sull'area interessata dall'intervento edilizio.
2. Per la disciplina dei termini procedimentali, si richiamano le norme della legislazione regionale.

Art. 29
Procedimento edilizio abbreviato

1. Nei casi in cui il proprietario o chi ne abbia titolo intenda avvalersi del procedimento edilizio abbreviato di cui all'art. 18 della L.R. 18/02/2004, n. 1, oltre alla disciplina prevista in tale norma, si seguono le regole dettate dal precedente articolo 27, in materia di irricevibilità.

Art. 30
Adozione, rilascio, pubblicazione e ritiro del permesso di costruire

1. Le fasi procedimentali successive all'adozione del permesso di costruire sono coordinate dallo sportello unico per l'edilizia, che verifica – tramite scadenziario – il puntuale rispetto degli adempimenti posti a carico del privato.
2. Le polizze fideiussorie richieste per garantire il pagamento del contributo di costruzione, sono ritenute ammissibili solo se provenienti da istituti di credito, da compagnie assicurative o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze.

Art. 31
Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio

1. COMPOSIZIONE E NOMINA – La Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio costituisce organo consultivo a carattere tecnico. I membri della Commissione devono possedere un'elevata competenza e specializzazione, al fine di perseguire l'obbiettivo fondamentale della qualità architettonica e urbanistica negli interventi, ed è composta come segue:
   - Sindaco o suo delegato, in qualità di Presidente (senza diritto di voto);
   - Due esperti in materia di beni ambientali e architettonici scelti nell'apposito elenco regionale costituito dalla Giunta regionale (nominati dalla Giunta Comunale);
   - Cinque componenti esperti iscritti nei relativi Albo professionali, da individuarsi in base ai rispettivi curricula, di cui un geologo, un agronomo, un ingegnere, un architetto e un geometra (nominati dalla Giunta Comunale).
   - Un geologo supplente (nominato dalla Giunta Comunale)
2. Sono requisiti per la nomina dei membri esterni della Commissione:
   - non aver riportato condanne penali per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale;
   - non essere in alcuna delle condizioni di incandidabilità, ineleggibilità od incompatibilità per la nomina a consigliere comunale (elencate al Titolo III, Capo II del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267);
   - insussistenza di conflitti di interesse con il Comune;
   - non essere stato licenziato da un pubblico impiego né destituito o dispensato dall'impiego presso pubbliche amministrazioni, ovvero non essere stato dichiarato decaduto da un pubblico impiego;
   - non ricoprire cariche elettive presso l'Amministrazione comunale;
   - non essere dipendente dell'Amministrazione comunale;
   - non essere coniuge del Sindaco o degli Assessori comunali, né essere con gli stessi in rapporto di ascendenza o discendenza, parentela o affinità fino al terzo grado.
3. Alle sedute della Commissione partecipa il Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio, con il compito di relazionare sulle pratiche iscritte all'ordine del giorno (senza diritto di voto).
4. Le funzioni di segretario verbalizzante della Commissione sono svolte da un dipendente assegnato al Settore Urbanistica e Territorio.
5. Se un membro elettivo è assente per tre sedute consecutive senza giustificato motivo, l'organo che ne ha disposto la nomina ne dichiara la decadenza e provvede alla sua sostituzione, così come provvede alla sostituzione del membro elettivo che cessa dall'incarico per qualsiasi motivo.
6. La durata dell'incarico dei membri della Commissione, di cui alle lettere b) e c) del precedente comma 1, è annuale e comunque, per garantire la corretta azione amministrativa, i Commissari restano in carica sino alla nomina della nuova Commissione. In caso di sostituzioni, anche per rendere uniformi le scadenze degli incarichi, l' Amministrazione provvederà alla nomina con durata

pari a quella dei membri rimasti in carica.

7. La Commissione all'atto dell'insediamento redige il Documento Guida previsto dall'art.112, comma 6 del T.U. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 389 dell'8 gennaio 2015.
8. COMPETENZE – La Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, quale organo consultivo, così come stabilito dal comma 1 dell'art. 112 della Legge Regionale n. 1 del 21 gennaio 2015, è tenuta all'emanazione di pareri, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali, esclusivamente per gli interventi che interessano:
   - le aree e gli insediamenti di cui all'articolo 96;
   - le aree di particolare interesse naturalistico ambientale, i siti della rete Natura 2000, nonché quelle di interesse geologico e le singolarità geologiche, di cui agli articoli 83, comma 5, 84 e 86;
   - le aree contigue alle aree naturali protette di cui all'articolo 87, comma 1;
   - gli edifici ricadenti nelle zone agricole censiti dai comuni ai sensi dell'articolo 89, comma 4, quali immobili di interesse storico, architettonico e culturale.

   Ed inoltre è facoltà del Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio sottoporre al parere della Commissione:
   - interventi di nuova costruzione di edifici, nonché di ampliamento significativo di edifici esistenti;
   - interventi di ristrutturazione urbanistica;
   - opere pubbliche degli altri Enti pubblici;
   - interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire su immobili non vincolati ma compresi negli insediamenti di cui agli articoli 92 e 93 delle norme regolamentari Titolo II, Capo I come disciplinato dall'art.145, comma 4 del del T.U. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 389 dell'8 gennaio 2015;
   - interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA o dalla comunicazione su immobili non vincolati ma compresi negli insediamenti di cui agli articoli 92 e 93 delle norme regolamentari Titolo II, Capo I come disciplinato dall'art.146, comma 6 del del T.U. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 389 dell'8 gennaio 2015.
9. Sono esclusi dal parere della commissione gli interventi di attività edilizia senza titolo abilitativo di cui all'articolo 118 non sottoposti a parere o autorizzazione ai sensi del d.lgs. 42/2004.
10. La Commissione svolge le funzioni consultive in materia ambientale e paesaggistica ed esprime parere sulla qualità architettonica e sull'inserimento nel paesaggio degli interventi previsti dagli strumenti urbanistici generali e attuativi.
11. I pareri sono espressi limitatamente agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi e al loro inserimento nel contesto urbano, rurale, paesaggistico e ambientale, nonché ai fini dell'articolo 28, comma 10, dell'articolo 31, comma 2, dell'articolo 32, dell'articolo 56, commi 12 e 14, dell'articolo 111, comma 8 e dell'articolo 128, comma 2 della Legge Regionale n. 1 del 21 gennaio 2015.
12. I pareri della commissione, obbligatori e non vincolanti, sono espressi entro trenta giorni dalla data della richiesta avanzata dal responsabile del procedimento. Ai fini del parere di cui al comma 8, per interventi in aree non sottoposte a vincolo di cui al d.lgs. 42/2004, all'istanza è allegata la relazione paesaggistica semplificata di cui all'articolo 2 del d.p.r. 139/2010.
13. FUNZIONAMENTO - La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.
14. La commissione può svolgere i suoi lavori anche attraverso strumenti telematici, a distanza e con partecipazione asincrona.
15. La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto sulla scorta dell'ordine del giorno stabilito dal Responsabile preposto al rilascio dei titoli abilitativi in base alle pratiche istruite e catalogate secondo l'ordine cronologico relativo alla data di presentazione dell'istanza o di integrazione della stessa.
16. L'avviso di convocazione deve recare l'ora, la data e il luogo di riunione, lo stesso deve essere recapitato almeno tre (3) giorni prima della data in cui è fissata la riunione. La convocazione è valida anche se effettuata a mezzo di fax o via PEC.
17. I componenti della Commissione parenti ed affini fino al quarto grado all'intestatario della pratica o al redattore del progetto e suoi collaboratori professionali o comunque in qualche modo interessati ai progetti esaminati, dovranno comunicare al presidente la loro incompatibilità e non potranno presenziare all'esame, alla discussione e alla votazione del progetto. Dell'allontanamento dalla seduta dovrà essere dato atto sul verbale.
18. Alle sedute dovrà essere sempre presente almeno uno dei due esperti in materia di beni ambientali e architettonici ed il geologo (o il suo supplente) nelle pratiche ove è previsto per legge il suo parere.
19. La seduta è valida con la presenza di almeno quattro (4) membri aventi diritto di voto, oltre alla presenza del Presidente o suo Delegato.
20. Qualora entro un'ora dall'orario stabilito nella convocazione per l'inizio della seduta, non risulti presente il numero dei membri previsti al comma precedente la stessa verrà dichiarata deserta.
21. Per comprovate esigenze connesse alla valutazione degli interventi proposti è possibile far intervenire alla riunione della Commissione il titolare della domanda e/o il progettista delle opere su richiesta degli stessi.
22. I pareri resi potranno essere favorevoli o contrari, l'astensione non è consentita. I pareri sono espressi a maggioranza di voti.
23. I processi verbali delle riunioni sono scritti in apposito registro a cura del Segretario della Commissione e debbono contenere nell'ordine: il numero della pratica esaminata, il nome e cognome del richiedente, l'oggetto dell'intervento, i voti riportati favorevoli e contrari, le eventuali dichiarazioni espresse dai membri sul voto dato, il parere finale sintetico complessivo e le eventuali prescrizioni cui il parere stesso sia corredato. I pareri di rinvio e quelli contrari devono essere sempre motivati. In tal caso detti motivi, ed in particolare quelli che riguardano l'estetica o la qualità della composizione architettonica, devono essere non generici e formulati in modo tale che, una volta comunicati al richiedente ed al progettista, possano consentire agli stessi di conoscere secondo quali criteri dovrà essere modificato il progetto affinché risulti meritevole di approvazione.

24. Sull'istanza e sul relativo progetto, presentato in duplice copia, il Segretario appone apposito timbro riportante la data e l'esito del parere espresso dalla Commissione completando con la propria firma e con quella del Presidente della Commissione.
25. Del verbale, al quale dovrà essere allegato, come parte integrante, l'ordine del giorno, sarà data lettura al termine della seduta o, se ciò non sarà possibile, all'inizio della riunione successiva, dopo di che il verbale stesso verrà sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e da tutti i Membri della Commissione.
26. I progetti già esaminati con formulazione di parere anche negativo potranno essere riesaminati dalla Commissione purché il progettista produca elementi di valutazione aggiuntiva sia in forma grafica che scritta. La Commissione, altresì, può decidere il rinvio di un progetto dopo un primo esame, allo scopo di formulare un giudizio più ponderato e/o richiedere adeguamenti e/o documenti integrativi.
27. Ai commissari, è dovuto un gettone di presenza, per l'effettiva partecipazione alle sedute nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

CAPO III
Autorizzazioni di competenza del Comune

Art. 32
Autorizzazione per interventi in zona sottoposta a vincolo ambientale

1. Nelle more dell'approvazione dei Piani paesaggistici di cui agli artt. 143 e 156 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, così come corretto ed integrato dal D.Lgs. 24/03/2006 n. 157 e dal D.Lgs. 26/03/2008 n. 63, e del conseguente adeguamento dello strumento urbanistico generale del Comune, si applicano le disposizioni dettate dall'art. 159 dello stesso decreto e quelle dettate dall'art. 22 della L.R. n. 1/2004, nonché le disposizioni che seguono.
2. Il procedimento volto al rilascio dell'autorizzazione ambientale è distinto dal procedimento finalizzato al rilascio del permesso di costruire ed a quello di denuncia di inizio attività.
3. Per gli interventi subdelegati ai Comuni, ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 11/2005, l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione può essere presentata al Comune separatamente o congiuntamente a quella relativa al permesso di costruire secondo le modalità stabilite dall'art. 22 della L.R. n. 1/2004.
4. L'autorizzazione è acquisita dallo Sportello Unico per l'Edilizia anche mediante Conferenza di Servizi indetta ai sensi degli artt. 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater della Legge 7 agosto 1990n. 241 e ss.mm.ii.
5. Qualora non venga indetta la Conferenza di Servizi, l'autorizzazione ambientale:
    a) è rilasciata dal Comune sulla base di istruttoria e previo parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio di cui all'art. 4 della L.R. n. 1/2004. L'autorizzazione, o il diniego della stessa, devono contenere congrua motivazione sulla compatibilità o meno dell'intervento rispetto ai valori paesistici generali e specifici dei luoghi tutelati;
    b) deve contenere espresso avvertimento che la stessa, ancorchè efficace, è soggetta al potere di annullamento da parte del Ministero per i Beni Culturali ed ambientali, nel termine di 60 giorni, non interrotto da richieste istruttorie, decorrente dalla data di ricevimento dell'atto da parte della locale Soprintendenza.
6. Nel caso di interventi eseguiti in assenza di autorizzazione ambientale, spetta alla amministrazione comunale il rilascio del provvedimento di cui agli artt. 167 e 181 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., previo parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio di cui all'art. 4 della L.R. n. 1/2004 e del parere preventivo e vincolante della locale Soprintendenza.
7. Nei casi in cui l'intervento necessiti della sola autorizzazione ambientale, la relativa richiesta va corredata dalla documentazione prevista per la Denuncia di Inizio Attività.
8. L'autorizzazione ambientale non è richiesta nei casi previsti dall'art. 149 del D.Lgs. n. 42/2004, nonché nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino modifiche all'aspetto esteriore dei fabbricati.

CAPO IV
Autorizzazioni di Enti diversi dal Comune

Art. 33
Interventi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. N. 42/2004, Parte II

Gli interventi da eseguire su immobili vincolati dichiarati di eminente interesse storico ed artistico, sono subordinati alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria, di cui agli artt. 21 e 22 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..

Art. 34
Autorizzazione prevenzione incendi)

Per tutti gli interventi riguardanti nuove costruzioni e/o modifiche di fabbricati esistenti, le cui opere o destinazioni d'uso costituiscono attività soggette al controllo di prevenzione incendi di cui al D.M. 16.02.1982, è prescritta l'acquisizione "dell'Attestato di Conformità" rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ai sensi del D.P.R. 12.1.1998 n. 37.

Art. 35
Interventi su immobili soggetti a vincolo idrogeologico

Gli interventi da eseguire in zona soggetta a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del .R. 30/12/1923, n. 3267, devono conseguire la preventiva autorizzazione della Autorità (Comunità Montana) o del Comune a seconda delle rispettive competenze.

Art. 36
Interventi di allaccio o accesso su strade pubbliche

Gli interventi relativi all'allaccio ed all'accesso delle strade private alle strade pubbliche di competenza della Amministrazione provinciale o regionale devono conseguire la preventiva autorizzazione di tali Enti.

Art. 37
Interventi ricadenti all'interno delle fasce di rispetto delle strade

Per gli interventi edificatori ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade e delle ferrovie, si applicano le disposizioni di cui all'art. 65 della L.R. 24/03/2000, n. 27 e successive modificazioni.

CAPO V
Attività di vigilanza edilizia e controllo del territorio

Art. 38
Nucleo di controllo del territorio. Attività, competenze e rappresentanza

1. All'interno di ogni cantiere, a cura dell'impresa, dovranno essere mantenuti tutti i documenti inerenti l'attività edilizia previsti dalla vigente normativa. I documenti dovranno essere disponibili ai preposti le attività di direzione lavori e vigilanza.
2. Il nucleo di controllo del territorio è composto da personale interno alla direzione edilizia e da agenti assegnati dal comando di Polizia Municipale. Ad esso sono attribuite le competenza di cui all'art. 3, comma 5 della L.R. 3 novembre 2004, n. 21.
3. Le risultanze dei controlli ed ogni comunicazione relativa a permessi di costruire rilasciati, sono annotate nella scheda del fabbricato, che è contenuta nel fascicolo informatico della pratica edilizia e contiene, tra l'altro, le informazioni sull'inizio e l'ultimazione dei lavori, i dati sull'impresa esecutrice ed il nominativo del direttore dei lavori.
4. La scheda del fabbricato è controllata periodicamente dal personale assegnato al nucleo, il quale accerta che l'inizio e l'ultimazione dei lavori avvengano entro il termine previsto nell'art. 16 della L.R. 18/02/2004, n. 1.
5. Per le istruttorie relative ai progetti di variante, è necessario sempre verificare – mediante analisi dello schedario fabbricato – il rispetto di tale termine.

Art. 39
Verifiche su attività edilizia in corso

1. Il nucleo di controllo del territorio effettua periodici controlli sull'attività edilizia in corso, redigendo appositi verbali di accertamento che sono annotati nella scheda del fabbricato.
2. Eventuali ulteriori accertamenti effettuati da forze di polizia municipale, devono comunque essere ricondotti alle attività del nucleo, che provvede alla qualificazione tecnico-giuridica degli abusi edilizi ed alla relativa comunicazione alla Procura della Repubblica ed al Presidente della Provincia per le iniziative di competenza.

Art . 40
Sanzioni per attività edilizia in contrasto con le norme del regolamento

1. Nel caso in cui si accerti l'inosservanza delle norme contenute nel presente regolamento, si applicheranno le sanzioni previste dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

Art. 41
Agibilità degli edifici. Controlli sulle autocertificazioni

1. Al certificato di agibilità, ed al relativo procedimento si applicano le disposizioni di cui agli articoli 29, 30 e 31 della L.R. 1/2004 e ss.mm. e ii.
   In materia di condono edilizio le disposizioni di cui all'art. 26 della Legge Regionale 03.11.2004 n. 21 si applicano anche con riguardo alle istanze di condono presentate ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94
   Per gli interventi di edilizia residenziale, la conformità alle norme igienico-sanitarie può essere attestata anche mediante autocertificazione del progettista secondo il disposto dettato dall'art.17, comma 1 della L.R. 1/2004, insieme alla dichiarazione congiunta di cui all'art.30, comma 1, lett. b) della stessa legge.
   Negli altri casi, ove comunque è prevista la permanenza di persone all'interno del manufatto, è necessario acquisire il parere igienico sanitario all'ente sanitario territorialmente competente.
   E' esclusa la necessità dell'acquisizione del parere igienico sanitario per quanto concerne l'agibilità degli annessi rustici, depositi, magazzini, all'interno dei quali non è prevista la stabile permanenza di persone.
   Per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e per interventi di modifica della destinazione d'uso dei fabbricati, con o senza opere, la mancanza del certificato di agibilità preclude l'utilizzazione del fabbricato per la destinazione d'uso prevista, nonché il rilascio del certificato di residenza.
   Per le opere pubbliche il procedimento volto al rilascio del relativo certificato di agibilità è in capo all'ufficio "opere pubbliche e progettazione".
2. La presentazione della richiesta di rilascio del certificato di agibilità e della dichiarazione congiunta di cui all'art. 29 della L.R. 1/2004, deve essere effettuata allo sportello unico entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori di finitura. La mancata presentazione entro il termine predetto, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro ottanta ad euro cinquecento, così applicata :
   - Euro ottanta per i fabbricati aventi superficie utile interna sino a 100 mq ;
   - Euro centocinquanta per i fabbricati aventi superficie utile interna da 101 mq a 200 mq;
   - Euro trecento per i fabbricati aventi superficie utile interna da 201 mq a 600 mq;
   - Euro cinquecento per i fabbricati aventi superficie utile interna superiore a 601 mq;

   Per le opere non valutabili in termine di volume e o superficie, la sanzione è pari ad euro 150.
   Il mancato pagamento delle sanzioni pecuniarie, comporta il recupero delle stesse secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva.
   Le sanzioni amministrative di cui al presente comma non costituiscono ammenda o sanatoria di eventuali illeciti edilizi e sono applicate, in caso di reiterazione dell'illecito, in misura pari alla sanzione massima di quello più grave aumentata fino ad un massimo di tre volte.
3. Con riguardo agli edifici residenziali ed altri edifici comunque assimilati alla residenza, in base alla vigente disciplina Nazionale e Regionale (agriturismi, affittacamere, etc), e le relative opere pertinenziali, le ispezioni relativamente alle domande di agibilità sono effettuate con sistema informatico nella percentuale non inferiore al 5%.
   Con riguardo ai fabbricati aventi destinazione d'uso diversa dalla residenza, tutte le domande di agibilità sono soggette ad ispezione mediante sopralluogo da parte dell'ufficio competente.

CAPO VI
Esecuzione dei lavori

Art. 42
Inizio lavori –Adempimenti

1. Il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione scritta di inizio lavori allo Sportello Unico per l'Edilizia almeno tre giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori stessi, con le modalità prescritte dall'art. 16 comma 3 della L.R. n. 1/2004. Se non già specificato nella richiesta del titolo abilitativi, 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 (DURC) e dalla documentazione prevista dall'art. 90 del D.Lgs. n.81/2008 e ss.mm.ii.

2. Nel caso di nuova costruzione il titolare del titolo abilitativo, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve richiedere allo Sportello Unico che siano fissati sul posto i capisaldi altimetrici e planimetrici cui devono riferirsi le opere stesse. L'Ufficio è tenuto a rispondere alla richiesta entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta. Delle operazioni è redatto apposito verbale firmato dal tecnico comunale e dal titolare del titolo abilitativo oltre che dal direttore dei lavori. Una copia del verbale è rilasciata al titolare.
3. In caso di sostituzione del direttore dei lavori e/o dell'impresa esecutrice i lavori devono essere sospesi fino alla data di comunicazione della avvenuta sostituzione, da effettuare con le modalità di cui al comma 1.
4. La comunicazione deve essere inviata utilizzando lo stampato appositamente predisposto dallo Sportello Unico.
5. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno inoltre essere allegate le attestazioni o autorizzazioni che norme vigenti prescrivono prima dell'inizio dei lavori o nulla-osta obbligatori per l'esecuzione dei lavori medesimi e che non siano state acquisite preliminarmente al rilascio del titolo abilitativi, oltre alla documentazione prevista dalla D.G.R. n. 1064 del 27/07/2009.
6. In caso di interruzione dei lavori, il titolare del titolo abilitativo deve darne immediata comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione e disponendo altresì, durante l'interruzione stessa le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed il pubblico decoro. Il titolare deve altresì dare comunicazione allo Sportello Unico della ripresa dei lavori.

Art. 43
Cantieri lavori

Nel cantiere di lavori è affisso un cartello visibile e leggibile in cui sono indicati:
1. cognome e nome del titolare del permesso di costruire o della D.I.A.;
2. cognome e nome del progettista e del direttore dei lavori;
3. cognome, nome e qualifica dell'assistente di cantiere;
4. cognome e nome del responsabile della sicurezza;
5. nominativi delle imprese;
6. data e numero del titolo abilitativo;
7. ogni altra informazione richiesta prescritta dalle norme vigenti.

Qualora il cantiere confini con gli spazi pubblici, lo stesso è recintato e dotato di servizio igienico provvisorio.
Il luogo destinato all'opera e al deposito dei materiali deve essere chiuso, con un assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, Gli assiti devono essere di aspetto decoroso alti almeno 2.0 metri e con gli angoli imbiancati per tutta la loro altezza.
Le recinzioni di cantiere sono dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili, mantenute accese a cura di chi gestisce il cantiere durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, e sono dotate di porte apribili verso l'interno munite di chiusura che ne assicuri la non accessibilità ai non addetti ai lavori.
Quanto sopra ferma restando la scrupolosa osservanza della disciplina regolamentare in materia di sicurezza nell'ambito dei cantieri edili.
In caso di mancata affissione del cartello di cui al comma 1, si applicano le disposizioni di cui all'art. 3, comma 4, della L.R. n. 21/2004. La sanzione amministrativa ivi prevista è quantificata come segue:

- €. 200,00 per interventi edilizi che interessano superfici inferiori a 200 mq.;
- €. 300,00 per interventi edilizi che interessano superfici comprese tra 201,00 mq. e 500,00 mq.;
- €. 400,00 per interventi edilizi che interessano superfici comprese tra 501,00 mq. e 1000,00 mq.;
- €. 500,00 per interventi edilizi che interessano superfici comprese tra 1001,00 mq. e 1500,00 mq.;
- €. 600,00 per interventi edilizi che interessano superfici oltre i 1500,00 mq..

Qualora il cartello risulti incompleto si applica la sanzione amministrativa nella misura minima di 200,00 euro.
Inoltre si applica la sanzione amministrativa di €. 300,00 nei casi di omessa recinzione, anche parziale, del sedime di cantiere; omessa apposizione della segnalazione luminosa notturna e mancata rimozione dei materiali di cantiere dopo l'ultimazione dei lavori.
Le sanzioni amministrative di cui al presente articolo sono applicate in forma reiterata ad ogni contestazione dell'infrazione o dell'accertamento del permanere della stessa.

Art. 44
Responsabilità nella esecuzione dei lavori

In materia di responsabilità nella esecuzione dei lavori si applicano le norme di cui all'art. 5 della L.R. n. 21/2004 e ss.mm.ii.

Art. 45
Comunicazione di ultimazione lavori

1. L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare e dal direttore dei lavori, con allegato l'accatastamento o la dichiarazione di non variazione del classamento , il DURC e quanto altro previsto dagli artt. 11 e 11bis della Legge Regionale n. 1/2004.
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 della sanzione amministrativa di €. 300,00, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsabilità previste dalla legge.

Art. 46
Occupazione del suolo pubblico

Chiunque intenda occupare temporaneamente il suolo pubblico o il sottosuolo pubblico deve chiedere apposita concessione producendo al comune domanda corredata dei necessari disegni e della documentazione idonea a chiarire i motivi della richiesta.
In ogni caso deve essere indicata la superficie che si intende occupare ed il tempo della occupazione. Il Responsabile dell'ufficio competente, nel rilasciare la concessione stabilisce le prescrizioni da seguire nonché il periodo massimo di durata dell'occupazione determinando il relativo costo.
Al termine dell'occupazione l'interessato deve ripristinare l'area oggetto di concessione nella precedente situazione.
L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo non può essere concessa qualora risulti incompatibile con le esigenze della viabilità o altri rilevanti interessi pubblici.
E' parimenti soggetta a concessione la realizzazione di intercapedini e di aperture a livello di suolo pubblico onde areare ed illuminare gli scantinati. Il responsabile dell'Ufficio competente stabilisce le prescrizioni necessarie, fermo restando che la manutenzione rimane a carico dei soggetti richiedenti.

E' soggetta ad autorizzazione del responsabile dell'Ufficio competente, l'esecuzione di opere interessanti strade pubbliche, o aperte al pubblico transito, quali gli scavi, l'installazione di pali, la realizzazione di condutture nel sottosuolo, fogne comprese e qualsiasi altro lavoro sul suolo pubblico.
Tale autorizzazione stabilisce le norme e le cautele da osservare nella esecuzione dei lavori; in ogni caso l'interessato è tenuto a depositare, prima o contestualmente al rilascio dell'autorizzazione, garanzie idonee a consentire al comune di procedere a interventi in via sostitutiva.

Art.47
Deposito del titolo abilitativo nel luogo dei lavori

Con il rilascio del provvedimento di permesso di costruire o della restituzione della denuncia di inizio attività viene altresì rilasciata al titolare una copia del progetto, debitamente vistata, che ne costituisce parte integrante, la quale, unitamente al titolo abilitativo, e dell'attestato di deposito previsto dalle vigenti disposizioni in materia sismica, dovrà rimanere depositata sul luogo del lavoro a disposizione per eventuali controlli da parte delle autorità competenti.

TITOLO III
OGGETTI EDILIZI-PARAMETRI-CRITERI DI CALCOLO

CAPO I
Grandezze Urbanistiche

Art. 48
Superficie territoriale – St

1. Si definisce superficie territoriale la superficie di una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale, comprensivo delle aree già edificate o destinate all'edificazione e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per altre opere e servizi pubblici, sia esistenti che di progetto, nonché di eventuali aree di rispetto.
2. Si definisce territorio agricolo, la superficie di terreno nella disponibilità del richiedente il titolo abilitativo, secondo quanto previsto dalla legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 (Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale), fermo restando che l'edificazione è realizzata su terreno in proprietà o con altro diritto reale che conferisce titolo all'edificazione.
3. Alla superficie territoriale, misurata in metri quadrati si applica l'indice di utilizzazione territoriale di cui all'articolo 59.
4. La potenzialità edificatoria viene calcolata applicando l'indice di utilizzazione territoriale, alla superficie territoriale. Tale potenzialità può essere incrementata considerando anche quella acquisita con atto registrato e trascritto di terreni di proprietà diverse.

Art. 49
Superficie per opere di urbanizzazione primaria

1. Le opere di urbanizzazione primaria, definite dall'articolo 24, comma 7 della L.R. 1/2004, riguardano: strade locali e urbane, compresi i percorsi ciclo pedonali, spazi di sosta o di parcheggio di quartiere, fognature, rete idrica, reti di distribuzione tecnologiche e per le telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di quartiere e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi, piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale. Gli strumenti urbanistici prevedono, sulla base del regolamento regionale di cui all'articolo 62, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2005 e dell'articolo 1, commi 258 e 259 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – legge finanziaria 2008), aree aggiuntive o immobili, quali opere di urbanizzazione primaria, destinate ad insediamenti per l'edilizia residenziale pubblica e sociale.
2. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione primaria è definita dagli strumenti urbanistici o dal piano comunale dei servizi o dal progetto delle opere.
3. Si definisce sede stradale l'area delimitata dai confini della proprietà stradale, che comprende la carreggiata, i marciapiedi, le piste ciclabili, le opere di sostegno e le fasce di pertinenza destinate alla viabilità, oltre a quanto indicato dalla legge regionale 16 dicembre 1997, n. 46 (Norme per la riqualificazione della rete di trasporto e viaria nel territorio regionale e procedure per l'attuazione dei relativi interventi) e relative disposizioni attuative.
4. Per spazi di sosta o di parcheggio, si intende la superficie dell'area destinata alla sosta degli autoveicoli con esclusione di una quota pari al trenta per cento della superficie delle corsie di distribuzione. L'area di sosta ha dimensione minima di metri lineari 2,50 per 5,50. Le corsie di manovra hanno dimensione minima pari a metri lineari 3,50 e metri lineari 6,00, rispettivamente per la sosta longitudinale e perpendicolare al bordo della carreggiata, ferme restando le normative in materia di prevenzione incendi. La corsia di manovra è resa indipendente dalle sedi stradali extraurbane ed urbane di scorrimento. Per quanto non espressamente disposto dal presente comma sono applicabili le possibilità di deroga previste dal decreto ministeriale 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).
5. La larghezza dei marciapiedi di pertinenza delle strade, delle aree di sosta o dei parcheggi non può essere inferiore a metri lineari 1,50, liberi da qualsiasi ostacolo.

Art. 50
Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

1. Le opere di urbanizzazione secondaria, definite dall'articolo 24, comma 8 della L.R. 1/2004, riguardano: asili nido e scuole d'infanzia, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, verde in parchi urbani e territoriali e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi, centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie, costruzioni cimiteriali, nonché quelli previsti dalla legge 1 agosto 2003, n. 206 (Disposizioni per il riconoscimento della funzione sociale svolta dagli oratori e dagli enti che svolgono attività similari e per la valorizzazione del loro ruolo). Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti speciali pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. Tra le opere di urbanizzazione secondaria sono comunque incluse, ove non sopra precisato, le aree per dotazioni territoriali e funzionali destinate ad attrezzature di interesse sovracomunale.
2. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione secondaria è definita dagli strumenti urbanistici o dal piano comunale dei servizi o dal progetto delle opere.

Art. 51
Superficie fondiaria – Sf

1. Si definisce superficie fondiaria la superficie del terreno

già edificato e/o destinato all'edificazione, al netto delle superfici destinate dallo strumento urbanistico generale e dal piano attuativo alle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti o previste.
2. Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie edificabile del lotto.
3. Eventuali previsioni d'uso di superficie fondiaria finalizzata al miglioramento degli spazi pubblici esistenti, contenute nel titolo abilitativo e regolate da convenzione o atto d'obbligo, qualora non prescritte dagli strumenti urbanistici non riducono la superficie fondiaria da computare ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria del lotto.
4. Alla superficie fondiaria, misurata in metri quadrati, si applica l'indice di utilizzazione fondiaria di cui all'articolo 60.
5. In base alla superficie fondiaria viene calcolata la potenzialità edificatoria dei lotti.

Art. 52
Superficie asservita – Sa

1. Si definisce superficie asservita la superficie territoriale o fondiaria, espressa in metri quadrati, necessaria a legittimare l'edificazione rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.
2. Le aree asservite ad un edificio per l'applicazione degli indici di cui al Capo III, possono restare di proprietà diversa ovvero essere cedute a terzi, purché nell'atto pubblico di trasferimento, registrato e trascritto, risulti l'obbligo della loro inedificabilità in rapporto all'indice utilizzato.
3. Nel caso si intervenga su di un edificio esistente mediante aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, o si realizzino nuovi edifici nelle superfici territoriale o fondiaria di cui agli articoli 48 e 51, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, devono essere considerati anche gli edifici già esistenti. È fatta salva l'ipotesi in cui le norme di attuazione del PRG consentano incrementi di superficie utile coperta indipendentemente dal rispetto dell'indice di zona o i casi in cui sono applicabili modalità premiali, compensative e perequative dei diritti edificatori in base a specifiche normative.
4. L'area asservita a costruzioni esistenti non può essere asservita ad altre costruzioni, fatto salvo il caso di incremento dell'indice di edificabilità o di una sua sottoutilizzazione, rispetto a quanto considerato al momento dell'asservimento o di modifica della destinazione e normativa urbanistica dell'area medesima.
5. Restano ferme le normative in materia di vincolo di asservimento dei terreni previste dagli strumenti urbanistici o da normative di settore.

Art. 53
Area di sedime – As

1. Si definisce area di sedime l'area, misurata in metri quadrati, ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale delle murature e delle strutture portanti esterne della costruzione sovrastante il piano di campagna e delle parti di costruzioni entroterra non ricoperte superiormente da terreno vegetale di idoneo spessore come previsto all'articolo 54, comma 2, lettera b).
2. Sono escluse dalla misurazione le sole opere aperte aggettanti dal filo esterno delle murature quali: balconi, scale, pensiline, cornicioni, spioventi, gronde, fasce di coronamento ed elementi decorativi e rampe esterne richieste da specifiche normative di sicurezza o per l'abbattimento della barriere architettoniche. Sono altresì escluse le scale esterne se aventi altezza non superiore a metri lineari 2,00 rispetto alla linea di spiccato dell'edificio.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera c) della L.R. 1/2004, l'area di sedime di un edificio esistente può essere modificata sia come forma che come superficie, a condizione che la variazione mantenga un punto di contatto con l'area di sedime esistente, nel rispetto dei parametri edilizi e di specifici limiti stabiliti dallo strumento urbanistico o dal regolamento comunale per l'attività edilizia e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche. Tra gli interventi di ristrutturazione di cui sopra rientra la delocalizzazione degli edifici determinata da norme speciali, anche qualora la nuova area di sedime non mantenga alcun punto di contatto con la precedente area.

Art. 54
Superficie permeabile e impermeabile Sp – Si

1. Si definisce superficie permeabile la parte di superficie fondiaria priva di costruzioni sia fuori terra che interrate e di pavimentazione impermeabile, sistemata a verde o comunque con soluzioni filtranti alternative destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano, in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche.
2. A tal fine:
   a) sono considerate superfici permeabili, le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, quelle in terra, terra battuta, ghiaia; sono, inoltre, considerate tali quelle soluzioni che non compromettono la permeabilità del terreno quali le superfici finite con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso sovrastante il terreno naturale, non cementate con posa degli elementi con fuga permeabile, oltre a quelle che impiegano materiali idonei a garantire il passaggio dell'acqua almeno per il cinquanta per cento della superficie;
   b) sono considerate, altresì, superfici permeabili le superfici aventi le caratteristiche di cui alla lettera a) realizzate a copertura di costruzioni interrate con terreno di riporto contiguo al terreno naturale o a sistemazioni realizzate, di spessore non inferiore a metri lineari 0,50 rispetto al piano di copertura della costruzione.
3. Sono considerate superfici impermeabili quelle con caratteristiche diverse da quanto indicato al comma 2, per le quali vanno comunque previsti e realizzati opportuni sistemi di smaltimento o convogliamento delle acque meteoriche che evitino azioni di dilavamento e ruscellamento.

Art. 55
Perimetro di un edificio – Pe

1. Si definisce perimetro di un edificio il perimetro delimitato da qualunque struttura edificata fuori terra o entroterra, con la esclusione delle opere di cui all'articolo 53, comma 2 e di eventuali intercapedini aventi le caratteristiche di cui all'articolo 63, comma 3, lettera j).

Art. 56
Quota di spiccato – Qs

1. Si definisce quota di spiccato la quota del terreno sistemato nel punto di contatto con la parete del prospetto dell'edificio, rappresentato dal piano stradale o dal piano del marciapiede o dal piano del terreno a sistemazione

definitiva.
2. Per sistemazione definitiva si intende la modifica motivata dell'andamento della linea naturale del terreno, dedotta dal piano quotato a corredo del progetto, mediante sbancamenti e/o rilevati.
3. La modifica della quota del piano di campagna naturale non può eccedere in rilevato, mt. 1.00 nelle aree pianeggianti e mt. 1.50 nelle aree collinari, fatte salve le norme dello strumento urbanistico in ordine alle "Aree soggette a rischio idraulico". Sono possibili deroghe in relazione a particolari situazioni dell'orografia del terreno e per un migliore inserimento ambientale, progettualmente documentati.

Art. 57
Linea di spiccato – Ls

1. Si definisce linea di spiccato la linea, sulla quale giacciono i punti coincidenti con le quote di spiccato, di cui all'articolo 56, lungo il perimetro esterno dell'edificio.

Art. 58
Sagoma di un edificio – Se

1. Si definisce sagoma di un edificio la figura planovolumetrica ottenuta dal contorno esterno dell'edificio escluse le opere previste all'articolo 53, comma 2.
2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera c) della L.R. 1/2004, la sagoma di un edificio esistente può essere modificata, nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti dallo strumento urbanistico o dal regolamento comunale per l'attività edilizia, ferma restando la possibilità di mantenere il volume, le superfici e le altezze preesistenti, e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche.

CAPO II
Indici

Art. 59
Indice di utilizzazione territoriale – Iut

1. Si definisce indice di utilizzazione territoriale il rapporto massimo consentito in una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale tra la superficie utile coperta, edificata ed edificabile e la superficie territoriale di tale porzione di territorio. Esso è espresso in mq/mq.
2. È fatto salvo quanto disposto da specifiche normative o dallo strumento urbanistico in materia di incrementi premiali dei diritti edificatori, compensazione e perequazione.

Art. 60
Indice di utilizzazione fondiaria – Iuf

1. Si definisce indice di utilizzazione fondiaria il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta massima edificata ed edificabile e la superficie fondiaria. Esso è espresso in mq/mq.
2. È fatto salvo quanto disposto da specifiche normative o dallo strumento urbanistico in materia di incrementi premiali dei diritti edificatori, compensazione e perequazione.

Art. 61
Indice di copertura – Ic

Si definisce indice di copertura il rapporto, espresso in mq/mq o in percentuale, tra l'area di sedime delle costruzioni edificate o realizzabili di cui all'articolo 53 e la superficie fondiaria del lotto edificabile di pertinenza.

Art. 62
Indice di permeabilità – Ip

Si definisce indice di permeabilità, espresso in mq/mq o in percentuale, l'indice dato dal rapporto tra la superficie permeabile del suolo e la superficie fondiaria del lotto o del comparto libera da costruzioni. Esso è stabilito dalle Norme Tecniche di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale.

CAPO III
Grandezze Edilizie

Art. 63
Superficie utile coperta – Suc

1. Si definisce superficie utile coperta la sommatoria, espressa in metri quadrati, delle superfici coperte di ogni piano dell'edificio, misurate all'esterno dei muri o comunque delle strutture portanti perimetrali, da computare con le seguenti modalità:
   a) nel caso in cui l'altezza utile interna dei piani o parti di essi di edifici ecceda i metri lineari tre e cinquanta, la superficie utile coperta è conteggiata dividendo il relativo volume per tre e cinquanta. Nella medesima fattispecie, per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale situati all'interno delle zone specificamente previste dal PRG e per i piani completamente interrati di qualsiasi edificio, lo strumento urbanistico può prevedere un divisore maggiore;
   b) la superficie utile coperta dei piani interrati e seminterrati è ottenuta moltiplicando la superficie utile coperta complessiva del piano per il rapporto tra la superficie delle pareti fuori terra o comunque scoperte del piano medesimo e la superficie complessiva delle pareti del piano stesso escludendo dal computo le superfici delle pareti per l'accesso al piano indicate all'articolo 64, comma 3, lettera c). La superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto alla linea di spiccato di cui all'articolo 57;
   c) non costituisce incremento della superficie utile coperta l'inserimento di nuovi piani all'interno di edifici esistenti a destinazione artigianale e industriale, fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie, di quelle in materia di dotazioni territoriali e funzionali, nonché di contributo di costruzione;
   d) per gli interventi da effettuare nelle zone agricole la superficie utile coperta è misurata con le modalità previste dalla normativa regionale di riferimento oltre a quanto previsto ai commi 3 e 5, ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 69, comma 9 della L.R. 11/2005.
   e) per il calcolo della superficie utile coperta di fabbricati esistenti ubicati nelle zone agricole, si applicano parimenti le disposizioni di cui al Capo II, art. 32 comma e) della L.R. n.11/2005;
2. Il calcolo della superficie utile coperta è finalizzato alla verifica dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale e dell'indice di utilizzazione fondiaria previsti dagli strumenti urbanistici.
3. Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio non sono conteggiati:
   a) gli extra spessori murari, finalizzati al comfort

ambientale ed al risparmio energetico, nei limiti e con le modalità previste dall'articolo 37, comma 1, lettera a) della L.R. 1/2004;

b) i vani e gli spazi connessi alle soluzioni di architettura bioclimatica, di cui all'articolo 38, comma 1, lettere a) e b) della L.R. 1/2004, nei limiti e con le modalità ivi previste;

c) le superfici relative agli interventi di prevenzione sismica di edifici esistenti, di cui all'articolo 41, comma 1, lettera a) della L.R. 1/2004, nei limiti e con le modalità previste dallo stesso articolo, ottenibili dividendo il relativo volume di incremento consentito (10 per cento) per tre;

d) i locali strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le parti emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (vani scala, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche anche per la produzione di acqua calda o energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento e simili) purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione;

e) le superfici per porticati, logge, cavedi, passaggi pedonali, gallerie, atri, nonché le superfici coperte da tettoie anche se risultano aperte lateralmente su un solo lato:
   1) senza limitazioni per quelle da rendere pubbliche, su richiesta del comune o se previste dagli strumenti urbanistici ovvero per scelta progettuale, purché la loro utilizzazione sia vincolata a mezzo di atto pubblico registrato e trascritto;
   2a) per la parte non eccedente il 30% della superficie utile coperta di ogni piano fuori terra per quelle da realizzare negli edifici al di fuori delle zone agricole e con destinazione residenziale,commerciale e direzionale;
   2b) per la parte non eccedente il 30% della superficie utile coperta del piano terra nelle zone a destinazione produttiva;
   3) nelle zone agricole, entro il limite del dieci per cento della superficie utile coperta del primo piano fuori terra a protezione degli accessi di edifici residenziali o per attività extralberghiere o per alloggi agrituristici, computando quelli esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 11/2005;

f) i vani per ascensori, le scale di sicurezza esterne e le opere per la eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 67, comma 2, lettera a), punto 5) e lettera b), punto 2);

g) i vani scala, compresi gli androni e i pianerottoli, fino ad un massimo di mq. 20 per ogni piano;

h) le superfici dei locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura inclinato e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le sole parti aventi altezza utile inferiore a m. 1,80;

i) le nuove costruzioni per pertinenze edilizie fuori terra, di cui all'articolo 67, comma 2, lettera b), punto 4) e lettera c), punti 1), 2) e 4) nei limiti di metri quadrati 30 di superficie utile coperta ovvero del cinque per cento della superficie utile coperta complessiva di ogni edificio;

j) le intercapedini ventilate completamente interrate, aventi una larghezza utile interna non superiore a metri lineari 1,50 esternamente alle murature perimetrali e portanti dell'edificio;

k) i locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati di cui all'articolo 67, comma 2, lettera b), punto 4) e lettera c), punti 7) e 9);

l) i locali necessari per l'alloggio di impianti o serbatoi di acqua calda sanitaria prodotta da fonti energetiche rinnovabili;

m) le strutture leggere di sostegno di pannelli fotovoltaici o pannelli solari per la produzione di energia o acqua calda privi di sovrastante serbatoio, posti a copertura di aree per parcheggi pubblici o di interesse pubblico costituenti dotazioni territoriali e funzionali in attuazione delle relative normative, con esclusione delle zone A ed E.

4. Per i servizi pubblici la superficie utile coperta ammissibile e le relative modalità di calcolo sono stabilite dagli strumenti urbanistici.

5. Per le attività produttive, anche agricole, le superfici dei locali tecnologici per impianti idrici, di riscaldamento, di condizionamento, elettrici e pompaggio indispensabili all'attività aziendale, da non computare nella superficie utile coperta, ad integrazione di quelle elencate nel comma 3, in percentuale del 5% della superficie coperta del primo piano fuori terra.

Art. 64
Altezza di un edificio – Ae

1. Si definisce altezza di un edificio la distanza massima verticale, misurata in metri lineari, nel modo seguente:
   a) nel caso di edifici con coperture inclinate, è la distanza, misurata in gronda, intercorrente tra la linea di spiccato, di cui all'articolo 10 e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della falda della copertura, posta al livello più alto dell'edificio stesso considerando anche i corpi di fabbrica arretrati. Qualora l'inclinazione delle falde della copertura sia superiore al trentacinque per cento, l'altezza dell'edificio viene misurata con riferimento alla distanza media tra la linea di colmo e l'estradosso dell'ultimo solaio;
   b) nel caso di edifici con coperture piane, è la distanza intercorrente tra la linea di spiccato e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della parte strutturale del solaio di copertura posto al livello più alto dell'edificio stesso anche in caso di corpi di fabbrica arretrati, escludendo lo spessore delle eventuali coibentazioni fino ad un extraspessore massimo di 10 cm. Ove l'altezza del parapetto superi i metri 1,20 rispetto al piano di calpestio della copertura, l'altezza dell'edificio viene misurata con riferimento alla sommità del parapetto medesimo.
2. Per edifici con particolare articolazione plani-volumetrica e composizione architettonica o posti su terreni in pendenza a quote diverse, l'altezza è data dalla maggiore delle altezze di ogni facciata dei corpi di fabbrica in cui può essere scomposto l'edificio stesso, di cui all'articolo 65.
3. La misura dell'altezza non tiene conto:
   1. dei soli volumi tecnici emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (vani scala, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche destinate anche alla produzione di acqua calda o di energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati con la costruzione;
   2. degli impianti tecnologici e di servizio rispondenti a

particolari esigenze di funzionalità dell'edificio in relazione alla sua destinazione;

3. delle maggiori altezze in corrispondenza di bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o interrato, purché gli accessi stessi, realizzati al di sotto della linea di sistemazione definitiva, non siano di larghezza superiore a metri lineari 5, fatte salve maggiori dimensioni derivanti da normative sulla sicurezza. Per ogni piano potrà essere realizzato un solo accesso con tale tipologia, fatti salvi i casi in cui per motivi di sicurezza siano prescritti dagli organi competenti due accessi per entrata e uscita degli autoveicoli. Dette limitazioni non trovano applicazione nel caso di destinazione a dotazioni territoriali e funzionali dei piani seminterrati o interrati.

Art. 65
Altezza di una facciata di un edificio – Af

1. Si definisce altezza di una facciata di un edificio, l'altezza di ogni prospetto del corpo di fabbrica omogeneo per forma e definizione architettonica in cui può essere scomposto l'edificio stesso. Tale altezza è data dalla media delle distanze misurate relativamente al prospetto considerato come indicato all'articolo 64, comma 1.
2. Nella media di cui al comma 1 non si tiene conto di parti di pareti rientranti o sporgenti rispetto al piano prevalente del prospetto.
3. Nel caso di pareti non verticali l'altezza è data dalla loro proiezione virtuale sulla verticale.

Art. 66
Altezza utile di un piano di un edificio e altezza utile di un locale – Au

1. Si definisce altezza utile di un piano o di un locale la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari delle travi e delle capriate a vista.
2. Le altezze utili interne dei piani e dei locali con coperture inclinate sono computate, nel caso che le pareti interessate abbiano altezze variabili e non omogenee, calcolando l'altezza media ponderale di ogni singola parete, data dal rapporto tra la sua superficie e la rispettiva lunghezza.
3. I locali abitabili (stanza o vano) non possono avere una altezza utile interna inferiore a mt. 2.70 . L'altezza minima interna degli spazi funzionali (corridoi,disimpegni in genere,bagni,servizi igienici e ripostigli) non può essere inferiore a m. 2,40.
4. Nel caso di soffitti, orditure e controsoffitti non piani la misura è calcolata con le modalità di cui al punto 2). Sono considerati utilizzabili esclusivamente gli ambienti sottotetto che abbiano un'altezza media ponderale superiore o uguale a m. 2,50 riducibile a m. 2.20 per gli spazi funzionali.
5. Per i locali ad uso diverso da quello residenziale e costituenti pertinenze alle abitazioni (magazzini,ripostigli,cantine, autorimesse,ecc.) l'altezza utile interna non può essere inferiore a m. 2.20.
6. Per i locali ad uso diverso da quello residenziale (negozi,uffici,o pubblici esercizi) si applicano le disposizioni di cui al precedente punto 3, salvo quanto previsto all'art.136 del presente regolamento.

Art. 67
Opere Pertinenziali – Op

1. Si definiscono opere pertinenziali i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:
   a) dalla oggettiva strumentalità;
   b) dalla limitata dimensione;
   c) dalla univoca destinazione d'uso;
   d) dalla collocazione in aderenza o a distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto in zone B, C, D ed F e fatte salve distanze superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitarie o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;
   e) dal rapporto di proprietà o di altro titolo equipollente.
2. Le opere pertinenziali, ove siano verificate le caratteristiche di cui sopra e comunque fatte salve le disposizioni del regolamento comunale per l'attività edilizia o dello strumento urbanistico, sulle tipologie e sui materiali utilizzabili, sono così differenziate:
   a) opere pertinenziali di cui all'articolo 7, comma 1, lettera d) della L.R. 1/2004, eseguibili senza titolo abilitativo, fermo restando quanto disposto dal comma 3 del medesimo articolo:
      1) i manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali (quali acqua, telefono, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione, telecomunicazioni), se posti al di sotto del livello del terreno sistemato ovvero se emergenti da questo, purché aventi superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 3,00 ed altezza non superiore a metri lineari 1,80;
      2) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni anche per aree di sosta che siano contenuti entro l'indice di permeabilità, ove stabilito;
      3) pannelli solari senza serbatoio di accumulo da realizzare al di fuori delle zone di tipo A di cui al d.m. 1444/1968;
      4) elementi di arredo quali panchine, lampioni, giochi per bambini all'aperto, rivestimento di pozzi esterni, fontane, statue, fioriere;
      5) opere pertinenziali per l'eliminazione di barriere architettoniche da realizzare nei limiti e con le modalità di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b) della L.R. 1/2004 che, pertanto, non interessino immobili compresi negli elenchi di cui alla parte prima e seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché gli immobili di cui all'articolo 4, comma 2, della stessa L.R. 1/2004 e quelli di interesse storico, architettonico e culturale individuati dagli strumenti urbanistici. Tali opere non debbono riguardare elementi strutturali né comportare la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma di un edificio;
      6) manufatti per il ricovero di animali domestici o da compagnia o manufatti per ripostigli e barbecue di superficie utile coperta complessiva non superiore a mq. 4,00 e altezza non superiore a metri lineari 2,00;
      7) le serre che non comportano trasformazione permanente del suolo di cui alla delibera della Giunta regionale 7 giugno 2006, n. 955, destinate alla coltivazione di prodotti per il consumo delle famiglie anche diverse dall'impresa agricola, aventi una superficie utile coperta non superiore a mq. 20,00;
      8) le tende installate in corrispondenza di aperture ovvero su terrazze, balconi, cavedi o logge, escluse quelle aggettanti su spazi pubblici o di

uso pubblico;

9) le strutture a carattere precario facilmente smontabili previste dal Progetto d'Area per la valorizzazione del paesaggio in territorio agricolo approvato ai sensi dell'articolo 32, comma 2, lettera i) della L.R. 11/2005;
10) l'installazione di serbatoi di gpl, fino alla capacità di 13,00 metri cubi purché completamente interrati;
11) i pergolati con struttura leggera, in ferro o legno, purché collocati a terra senza opere fondali e privi di qualsiasi copertura, destinati esclusivamente a sorreggere essenze vegetali o teli ombreggianti, per una superficie non superiore a mq. 40,00;
12) opere di scavo e rinterro per la posa in opera di serbatoi prefabbricati per l'accumulo di acque piovane;

b) opere pertinenziali ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), punto 6) della L.R. 1/2004, ma sottoposte a denuncia di inizio attività:

1) recinzioni, muri di cinta e cancellate che non fronteggiano strade o spazi pubblici o che non interessino superfici superiore a metri quadrati tremila come previsto all'articolo 13, comma 1, lettera f) della L.R. 1/2004;
2) opere per la eliminazione di barriere architettoniche quali scale, accessi, rampe, ascensori, apparecchiature elettriche e vani di servizio strettamente correlati, come previsto all'articolo 20, comma 1, lettera d) della L.R. 1/2004;
3) parcheggi o autorimesse da destinare a servizio di singole unità immobiliari da realizzare nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati, di cui all'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 che non comportano deroga agli strumenti urbanistici;
4) impianti sportivi e ricreativi al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo o agrituristico che non comportano una occupazione di superficie superiore a mq. 400,00 e nuova superficie utile coperta. Tali impianti possono comprendere locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati di superficie utile coperta non superiore a mq. 6,00, con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso, avente superficie non superiore a mq. 6,00;
5) installazione di pannelli solari con serbatoio di accumulo esterno o, relativamente alle zone A, senza serbatoio di accumulo;
6) installazione di serbatoi di gpl diversi da quelli di cui alla lettera a), punto 10), purché adeguatamente schermati con essenze vegetali autoctone;
7) tende aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;
8) strutture leggere aggettanti su terrazze, balconi, logge e cavedi;
9) installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, nei limiti di cui all'articolo 12, comma 5 del D.Lgs. 387/2003 del d.m. 19 febbraio 2007 delle relative disposizioni regionali e nel rispetto dell'art.12 del presente regolamento;

c) opere pertinenziali ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), punto 6) della L.R. 1/2004 sottoposti a permesso di costruire:

1) le tettoie, le pergole, i gazebo, i manufatti per barbecue e per il ricovero di animali domestici o di compagnia aventi caratteristiche superiori rispetto a quelle di cui alla lettera a), punti 6) e 11), per una superficie utile coperta non superiore a mq. 20,00 e di altezza non superiore a metri lineari 2,40, di pertinenza di edifici residenziali e per attività di tipo ricettivo, agrituristico, sportive, ricreative e servizi;
2) le cabine idriche, le centrali termiche ed elettriche o di accumulo di energia dimensionate in base alle esigenze dell'edificio principale;
3) i parcheggi o autorimesse da destinare a servizio di singole unità immobiliari da realizzare nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati esistenti, ai sensi dell'articolo 9, comma 1 della l. 122/1989, che comportano deroga agli strumenti urbanistici, con esclusione delle zone agricole;
4) manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali emergenti dal terreno, aventi dimensioni eccedenti quelle di cui alla lettera a), punto 1);
5) i muri di sostegno;
6) recinzioni, muri di cinta e cancellate di qualunque tipo che fronteggiano strade o spazi pubblici o recinzioni necessarie alle imprese agricole, che interessino superficie superiore a mq. 3.000, purché esclusivamente a protezione di attrezzature, impianti o allevamenti anche allo stato brado o semibrado;
7) i locali strettamente necessari per i serbatoi, per le cisterne per l'accumulo di acque piovane completamente interrati con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso avente superficie non superiore a metri quadrati 6,00;
8) gli impianti sportivi e ricreativi al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agrituristico o servizi di dimensione eccedenti quelle previste alla lettera b), punto 4);
9) nelle zone agricole, i servizi igienici a servizio delle aree di sosta dei campeggiatori per le attività agrituristiche di cui all'articolo 4, commi 3 e 4 della legge regionale 14 agosto 1997, n. 28, nei limiti di metri quadrati 20,00 di superficie utile coperta.

Art. 68
Definizione di edificio esistente

1. Si definiscono edifici quelli presenti sul territorio comunale e legittimati da titolo abilitativo o già esistenti alla data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 o per quelli anteriori, se già esistenti alla data di entrata in vigore di normative che prevedevano l'obbligo di atti autorizzatori per realizzare interventi edilizi.
2. Ai fini di cui al comma 1 perché l'edificio possa essere considerato esistente è necessaria la presenza delle opere strutturali, tali da rendere bene individuabile la consistenza dell'edificio stesso.
3. La destinazione d'uso dell'edificio è determinata con le modalità previste all'articolo 33, comma 2 della L.R. 1/2004.
4. Quando l'edificio non è individuabile nella sua interezza originaria, perché parzialmente diruto o fatiscente, sempreché siano presenti gran parte degli elementi strutturali di cui al comma 2, la sua consistenza, in assenza di chiari elementi tipologici e costruttivi è definita dai seguenti elementi, sempreché sufficienti a determinare la

consistenza edilizia e l'uso dei manufatti:

a. studi e analisi storico-tipologiche supportate anche da documentazioni catastali o archivistiche;
b. documentazione fotografica;
c. atti pubblici di compravendita;
d. certificazione catastale.

5. Resta invariato quanto previsto:
   a. all'articolo 11 dell'allegato "A" della delibera della Giunta regionale 19 marzo 2007, n. 420 in merito alla ricostruzione di parte di edifici con valore storico ed architettonico;
   b. dall'allegato "A" della delibera della Giunta regionale 14 settembre 1998, n. 5180 in materia di riparazione dei danni causati dagli eventi sismici.

Art. 69
Superficie di vendita e superficie commerciale

1. Ai fini del rispetto degli standards e parametri urbanistici ed edilizi si intendono:
   a. per "superficie di vendita",
   b. per "superficie commerciale",

quelle disciplinate dalla L.R. n.° 24 del 03/08/1999 (come modificata dalla L.R. 16/02/2010 n.° 15) e dal Regolamento Regionale n.°7 del 25/03/2010.

Art. 70
Tolleranza esecutiva nelle misurazioni

1. Fatti salvi i diritti dei terzi e le disposizioni normative in materia di distanze e di altezze, sono da considerarsi tolleranze di cantiere, imputabili a fatti meramente esecutivi e come tali non sanzionabili, scostamenti pari all'1%, fino ad un massimo di cm.20, rispetto alle misure lineari indicate nel progetto per ciascun manufatto edilizi.

Art. 71
Quantificazione degli spazi a parcheggio e del contributo di costruzione in relazione alla volumetria di un edificio

1. Per la quantificazione degli spazi di parcheggio pertinenziale, di quelli pubblici di standard, i relativi parametri si applicano alla cubatura di progetto determinata in base ai criteri di calcolo di cui all'art.76. Per l'applicazione del contributo di costruzione, di cui all'art.23 della L.R. n°.1/2004, si applica quanto disposto dal D.P.G.R. n°.373/98.
2. Per gli insediamenti artigianali o industriali nelle zone produttive e per gli insediamenti commerciali compatibili con tali zone, la cubatura utile per la quantificazione dei parcheggi pertinenziali di cui all'art.2, comma II, della L. 122/89 è determinata dal prodotto della superficie coperta complessiva per l'altezza virtuale pari a m. 4.00. Nella superficie complessiva rientrano anche le superfici realizzate mediante soppalcatura.

Art. 72
Chiusure di parti di costruzione con vetrate

1. Non è consentito chiudere con vetrate di qualsiasi tipo i balconi aggettanti.
2. La chiusura con vetrate di qualsiasi tipo, con esclusione degli infissi scorrevoli tipo Sun-room, di logge incassate, verande, altane, portici, comporta la trasformazione delle superfici di tali ambienti in "superfici coperte di piano" e, pertanto, contribuiscono alla determinazione della Suc.
3. E' ammessa la deroga alla disposizione del precedente comma esclusivamente per la realizzazione delle superfici e volumi individuati dall'art. 38 della L.R. 18/02/2004, n. 1, nelle misure e limitazioni in esso stabilite, finalizzati espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico.
4. Negli edifici esistenti, sia singoli che appartenenti a complessi edilizi realizzati sulla base di progetti unitari, le istanze per la chiusura di logge, verande incassate, altane e portici, anche con infissi scorrevoli tipo Sun-room, possono essere ammesse solamente se facenti parte di un progetto complessivo che preveda soluzioni uniformi in termini di materiali, tecnologie e aspetti formali-compositivi, non abbiano carattere episodico rispetto ai prospetti interessati dalle suddette chiusure, e non ricadano nelle zone "A" di cui al D. M. 02/04/1968. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla preventiva acquisizione del parere della Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio.
5. Devono essere comunque garantite la aperture di ventilazione e/o aerazione eventualmente presenti sulle facciate prospicienti le superfici chiuse con le suddette vetrate.

CAPO IV
Distanze

Art. 73
Distanze tra edifici – De

1. Per distanza tra edifici deve intendersi il minor segmento orizzontale congiungente le pareti fronteggianti in senso orizzontale. La distanza si applica quando le pareti sono fronteggianti per oltre metri lineari 1,00.
2. Negli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d) della L.R. 1/2004 le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
3. Nei centri e nuclei storici (zone di tipo A di cui al d.m. 1444/1968) per gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f) e all'articolo 13, comma 1, lettera c) della L.R. 1/2004, o per eventuali nuove costruzioni ammesse, le distanze tra gli edifici rispettano le disposizioni del codice civile.
4. Per tutti gli altri interventi edilizi diversi da quelli indicati ai commi 2 e 3 sono prescritte distanze minime tra edifici, con l'esclusione di muri di contenimento del terreno e di delimitazione del confine di proprietà, come di seguito indicati:
   a) nelle zone di tipo B ed E, di cui al d.m. 1444/1968, metri lineari 10,00 tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate, salvo distanze maggiori previste dallo strumento urbanistico generale;
   b) nelle zone di tipo C, D, F di cui al d.m. 1444/1968, la misura non inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a metri lineari 10,00, tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate, salvo distanze maggiori previste dallo strumento urbanistico generale;
   c) nei casi di sopraelevazione di edifici esistenti, le distanze possono essere inferiori a metri lineari 10,00 purché non risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto;
   d) nei casi di edifici pertinenziali della stessa proprietà dell'edificio principale, non sono previste distanze minime;
   e) tra edifici di proprietà diversa che costituiscono opere pertinenziali realizzate in applicazione dell'articolo 67, comma 2, lettere b) e c), aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40, la misura di metri lineari 6,00. Dalle pareti di tali edifici non si applicano le disposizioni di cui alle

lettere a) e b).

5. Gli annessi destinati al ricovero di animali da cortile, di superficie inferiore a mq. 30, devono essere posti ad una distanza non inferiore a mt. 20 dalla abitazione a cui sono destinati quali pertinenze e dagli altri edifici residenziali,per attività ricettive,direzionali o servizi, ad una distanza non inferiore a mt. 50. Per annessi agricoli destinati come sopra, con superficie superiore a quella indicata al precedente comma e fino a mq. 100, le distanze dall'abitazione di pertinenza sono raddoppiate e quelle dagli altri edifici sono triplicate.
   Le disposizioni di cui sopra si applicano anche alle concimaie ed alle aree delimitate da recinzioni di qualunque tipo destinate all'allevamento degli animali allo stato brado.
   Gli annessi destinati all'allevamento di animali e le concimaie con superficie superiore a mq. 100, devono essere collocati ad una distanza di almeno mt. 100 da fabbricati destinati a civile abitazione o sede dell'azienda agricola, ed ad una distanza di almeno mt. 300 dagli altri edifici residenziali,per attività ricettive,direzionali o servizi.
6. La distanza minima tra muri di contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali, rispetto a pareti di edifici di proprietà diversa non può essere inferiore all'altezza del muro di sostegno stesso, qualora questo superi metri lineari 2.
7. È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 41, comma 2 della L.R. 1/2004 in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza tra edifici esistenti non si computano gli extraspessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di cm 5.
8. Per le opere pertinenziali di cui all'articolo 67, comma 2, lettera a) e quelle di cui all'articolo 38, comma 1 della L.R. 1/2004, nonché per le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, trovano applicazione le disposizioni del codice civile.

Art. 74
Distanze dai confini – Dc

1. Per distanza dai confini deve intendersi il segmento orizzontale valutato in senso radiale, tra il perimetro dell'edificio di cui all'articolo 55 ed il confine.
2. Per gli interventi edilizi sono prescritte le distanze minime come di seguito indicate:
   a) dai confini: metri lineari 5 nel caso di edifici con altezza superiore a 2,40 metri lineari;
   b) dai confini: metri lineari 3,00 nel caso di edifici che costituiscono opere pertinenziali realizzate in applicazione dell'articolo 67, comma 2, lettere b) e c), aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40;
   c) dai comparti o ambiti o zone edificabili a destinazione pubblica previste dallo strumento urbanistico: metri lineari 5,00;
   d) nel caso di locali o strutture realizzati completamente al di sotto del livello del terreno sistemato debbono essere posti a distanza dal confine non inferiore a metri lineari 1,50, indipendentemente dall'altezza e dal numero dei piani interrati. Per i manufatti e gli impianti tecnologici a rete o puntuali, completamente interrati non è prescritta alcuna distanza dal confine di proprietà fatte salve normative in materia igienico–sanitaria e di sicurezza;
   e) fatto salvo quanto previsto al comma 4, non sono previste distanze minime dai confini per la realizzazione di muri di contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali fino a m. 2,00 di altezza anche volti a delimitare confini di proprietà. Per la realizzazione dei muri di contenimento di cui sopra, aventi altezza superiore a ml. 2,00, è prevista una distanza minima dal confine pari all'altezza del muro eccedente i metri lineari 2,00, ferma restando la possibilità di realizzare recinzioni e ringhiere in struttura leggera alla sommità del muro medesimo.
3. Per gli edifici e manufatti realizzati entro e fuori terra la distanza dai confini di cui ai commi 1 e 2 e dai confini stradali, può essere definita e ridotta da un accordo tra i proprietari,con atto registrato e trascritto da presentare al comune, fermo restando il rispetto di quelle di cui all'articolo 73. Sono peraltro consentite le costruzioni sul confine in aderenza ad altri fabbricati anche con una parete finestrata insistente sul confine stesso, previo accordo di cui sopra.
4. Le distanze dai confini indicate al comma 1 possono essere ridotte, rispetto a piazze o altri spazi pubblici o parcheggi, mediante approvazione di piano attuativo con previsioni planivolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate.
5. È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 41, comma 2 della L.R. 1/2004 in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza dai confini non si computano gli extraspessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico di edifici esistenti necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di cm 5.
6. Per le strutture a sbalzo non chiuse, quali balconi, terrazze, scale e simili, la sporgenza massima dovrà distare dal confine di proprietà non meno di metri lineari 3,00.
7. Per le opere pertinenziali di cui all'articolo 67, comma 2, lettera a) e quelle di cui all'articolo 38, comma 1 della L.R. 1/2004, nonché per le opere volte all'eliminazione della barriere architettoniche, trovano applicazione le disposizioni del codice civile.

Art. 75
Distanze dalle strade – Ds

1. La distanza dalla strada è il segmento orizzontale, valutato in senso radiale, tra il perimetro dell'edificio di cui all'articolo 55 ed il confine della sede stradale, completa degli elementi di cui all'articolo 49, comma 3.
2. All'interno dei centri abitati le distanze minime non derogabili tra edifici ed il confine stradale ,con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere a:
   - mt.5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt. 7.00;
   - mt.7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7.00 e mt. 15.00;
   - mt.10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt.15.00.

   Nel computo delle distanze minime di cui sopra non si tiene conto delle strutture aggettanti, quali balconi,
   scale, gronde, purché l'aggetto non superi mt.1.50. Qualora l'aggetto superi tale valore, ai fini del calcolo della distanza viene conteggiata la quota eccedente i mt. 1.50 .
3. In caso di ampliamento, anche interrato, o sopraelevazione degli edifici esistenti a distanza dalla strada inferiore a quelle derivanti dalle disposizioni di cui al comma 2, le nuove opere non possono ridurre le distanze esistenti, salvo eventuale accordo con l'ente proprietario della strada.
4. Le opere di recinzione di ogni tipo e le opere di sostegno

dei terreni o la realizzazione di manufatti di arredo di ogni tipo e dimensione nel caso in cui fronteggino strade pubbliche o di uso pubblico posti all'esterno dei centri abitati, debbono essere arretrate almeno metri lineari 6,00 dall'asse stradale e di metri lineari 4,50 in caso di strade vicinali fatte salve le maggiori distanze stabilite dal regolamento comunale per l'attività edilizia e da normative nazionali e regionali.

5. Le distanze di cui al comma 2 possono essere ridotte nel caso di edifici pubblici mediante approvazione di piano attuativo con previsioni planivolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate.
6. All'interno dei centri abitati, così come individuati dal Codice della Strada (art. 4 del D. Lgs. n. 285 del 30/04/1992 così come modificato dal D. Lgs. n. 360 del 10/09/1993), e all'interno degli ambiti insediativi individuati dal P.R.G.:
   - I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura, per un'altezza non inferiore a mt. 0,30 dal piano del marciapiede o di mt. 0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.
   - Tutti i muri dei fabbricati ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguita, a taglio netto o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani.
   - Recinzioni, passi carrabili e rampe, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del nuovo Codice della Strada e nel Regolamento Edilizio Comunale.
   - In particolare le uscite delle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
   - Le uscite dei locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il limite della carreggiata stradale deve esservi una distanza pari ad almeno ml. 3,50;
   - A confine di strade prive di marciapiede, la recinzione degli edifici dovrà rispettare una distanza dalla cunetta e/o banchina non inferiore a ml. 1,50 e comunque dovrà trovarsi ad una distanza non inferiore a ml. 2,00 dal limite della carreggiata stradale. Sono fatti salvi i casi particolari di allineamenti, su entrambi i lati del tratto interessato dall'intervento, con recinzioni adiacenti esistenti e fili di fabbricati e di marciapiedi esistenti con dimensione inferiore a ml. 1,50; comunque in presenza di accessi carrabili dovrà essere garantito il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, che dovrà essere attestata dal Responsabile del Settore di Polizia Municipale.
   - In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, ferme restando le fasce di rispetto come definite al precedente punto, in occasione della costruzione della recinzione, dovranno essere adottati criteri costruttivi e tipologie dei materiali atti a garantire la visibilità all'incrocio.

   Se le recinzioni superano l'altezza massima di cm. 50 dal piano stradale, si dovranno applicare le norme di cui all'art. 18 del Codice della Strada.
   Nel caso in cui tra il confine stradale e la recinzione siano presenti alberature, pali della pubblica illuminazione, paline della segnaletica stradale ed ogni qualsiasi elemento verticale od orizzontale che possano ridurre la luce netta di passaggio, dovrà comunque essere garantita una larghezza minima di almeno ml. 1,20 per consentire l'agevole passaggio di carrozzine o carrozzelle per disabili.

CAPO V Norme finali

Art. 76
Volume urbanistico di un edificio

1. Qualora lo strumento urbanistico generale utilizzi indici volumetrici, il calcolo delle quantità urbanistiche ammesse si effettua applicando detti indici alla superficie fondiaria o territoriale di cui agli articoli 48 e 51.
2. Ai fini del rispetto della densità dello strumento urbanistico generale, il volume degli edifici è quello fuori terra e quello derivante dalle pareti laterali scoperte di piani seminterrati.
3. Il conteggio del volume di un edificio si effettua moltiplicando la superficie utile coperta dei singoli piani per la relativa altezza media ponderale.
4. L'altezza media ponderale di ogni piano è determinata dal rapporto tra la somma delle superfici delle pareti laterali scoperte ed il perimetro, calcolando le altezze come previsto agli articoli 64 e 65.
5. La superficie utile coperta dei singoli piani è computata con le stesse modalità, limitazioni, criteri previsti all'articolo 63.
6. Gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti possono essere ricondotti rispettivamente a indice di utilizzazione territoriale o fondiario di cui agli articoli 48 e 51, dividendo gli stessi indici volumetrici per 3, fatto salvo quanto previsto all'articolo 32, comma 2, lettera e) della L.R. 11/2005 con riferimento alle norme per il territorio agricolo.
7. Le opere o i manufatti non incidenti, ai sensi dell'articolo 64, sulla valutazione dell'altezza non si computano nella superficie utile coperta e nel volume di un edificio.
8. Il coefficiente di conversione volumetrica per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della superficie utile coperta per ottenere il valore in metri cubi di un edificio viene stabilito pari a 3,00.

Art. 77
Indici e parametri edilizi degli impianti di distributori di carburanti - Art.6 L.R. 23/07/2003, n.13

Per la modifica e la realizzazione di nuovi impianti stradali distributori di carburanti, sono stabiliti i seguenti parametri edilizi :

1) per i servizi alla persona di cui all'art. 2 lett. J) della L.R. n.13/2003, la relativa destinazione d'uso è consentita per una superficie coperta massima, determinata in conformità all'art. 63 del presente regolamento, non superiore al 20 % della superficie totale dell'area di servizio;
2) le attività commerciali integrative devono rispettare i limiti di cui all'art.4 comma 1
3) lett D) del D.Lgs. n. 114 /41998 e s.m.i.
4) per i servizi all'autoveicolo di cui all'art.2 lett.i) della L.R. n.13/2003, la relativa destinazione d'uso è consentita per una superficie coperta massima non superiore al 15% della superficie complessiva dell'area di servizio ;
5) le altezze dei fabbricati di cui ai precedenti punti 1) e 3) come determinate con le disposizioni del presente regolamento, non possono superare i mt. 3.50 . Le pensiline a servizio dell'impianto dovranno avere una altezza massima di mt. 4.50 ;
6) Gli standards urbanistici relativi agli interventi di cui ai precedenti punti, dovranno essere dimensionati in conformità alle disposizioni vigenti in materia, rispettivamente per strutture commerciali

o per le attività artigianali .

Art. 78
Definizione dei contenuti minimi del piano aziendale, del piano aziendale convenzionato di cui al comma 2, lettere g) e h) dell'art. 32 Legge Regionale 22 febbraio 2005 n. 11

La realizzazione di nuovi edifici per le attività produttive agricole necessari all'impresa (annessi agricoli), è subordinata alla presentazione al comune di un piano aziendale o nel caso della deroga all'indice di utilizzazione territoriale per produzioni tipiche di qualità, ad alta redditività anche a seguito di piani regionali di riconversione produttiva, alla presentazione di un piano aziendale convenzionato.
L'impresa agricola deve presentare al Comune il piano aziendale anche nel caso di ricostruzione di annessi agricoli in sito diverso.
Il piano aziendale e il piano aziendale convenzionato sono definiti dall'art. 32, comma 2, lett. g) ed h), della LR 11/05;
Nello specifico:

- il piano aziendale ai sensi del comma 2, dell'art. 34, deve essere presentato, in coerenza con l'esigenze dell'impresa agricola, per realizzare nuovi annessi agricoli o ampliamento degli esistenti con un indice di utilizzazione territoriale massimo di 40 mq. di superficie utile coperta ad ettaro ed a condizione che la stessa impresa eserciti la sua attività su superfici non inferiori a cinque ettari con esclusione delle aree boscate di cui all'art. 15, commi 1, 2, 8, della LR 27/2000;
- il piano aziendale convenzionato ai sensi del comma 4, dell'art. 34, deve essere presentato, in coerenza con l'esigenze dell'impresa agricola, per realizzare nuovi annessi agricoli in deroga all'indice e alla superficie di cui sopra che comunque non deve risultare rispettivamente, superiore a 100 mq. di superficie utile coperta ad ettaro a condizione che la stessa impresa eserciti la sua attività su superfici non inferiori a tre ettari.
- il piano aziendale (PA), ai sensi del comma 2, dell'art. 34 della LR 11/05, costituisce elaborato progettuale da presentare a corredo dell' istanza per il rilascio del titolo abilitativo e contiene le motivazioni per gli interventi da eseguire come previsto dalla lettera g) del comma 2 dell'art. 32 della L.R. 11/2005;
- il piano aziendale convenzionato (PAC), ai sensi del comma 4, dell'art. 34, della LR 11/05, deve essere approvato dal comune secondo le procedure previste dall'art. 24 della stessa legge (adozione e approvazione del piano attuativo) previo parere favorevole della Regione, in merito alla congruità dell'intervento previsto in rapporto alla potenzialità produttiva dell'impresa agricola;
- il piano aziendale e il piano aziendale convenzionato (PA – PAC), redatti da un tecnico abilitato, devono contenere gli elementi minimi descritti nell'allegato A) al presente regolamento;
- -il piano aziendale convenzionato dovrà contenere anche lo schema di convenzione redatto secondo il modello di cui all'allegato B) del presente regolamento, per regolare i rapporti connessi alla sua attuazione;
- in luogo della convenzione può essere sottoscritto dall'interessato un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a termini di legge, avente analogo contenuto dello schema di convenzione di cui all'allegato B);
- -le istanze relative alla realizzazione degli interventi edilizi debbono comunque contenere gli elaborati minimi e la documentazione in base a quanto previsto dalle D.G.R. nn. n. 886 del 25 giugno 2004 e 887 del 25 giugno 2004;
- il piano aziendale convenzionato (PAC),
    a) è attuato secondo le modalità previste dalla normativa regionale vigente in materia;
    b) può essere variato con le stesse procedure previste la sua approvazione nel caso di modifiche concernenti la realizzazione di edifici in applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale superiore a 40 mq. ad ettaro ai sensi del comma 4, dell'art. 34, della LR 11/05. Nel caso di realizzazione di ulteriori edifici con indice di utilizzazione territoriale inferiore o uguale a 40 mq ad ettaro il medesimo piano è modificato ed integrato con le procedure previste per i titoli abilitativi presentando il piano aziendale integrativo di cui alla lett. g) del comma 2 dell'art. 32 della stessa L.R. 11/2005;

Non determinano necessità di variante al piano aziendale convenzionato ed alla relativa convenzione, fermo restando la necessità dei titoli abilitativi edilizi corrispondenti e l'obbligo del vincolo di asservimento dei terreni interessati:

1) gli scostamenti di entità non superiore al 20% della superficie utile coperta comunque contenuti nel limite massimo stabilito e della altezza;
2) una diversa localizzazione degli edifici, purché contenuta nell'ambito dei terreni direttamente interessati dagli interventi edilizi, secondo i contenuti degli elaborati del piano attuativo

CAPO VI
Modificazioni del suolo

Art. 79
Disciplina delle modalità relative ai movimenti di terreno subordinati a permesso di costruire

A. Modificazioni del suolo (Disposizioni di carattere generale)

1) Le opere di scavo, rinterro e rilevato sono modificazioni del suolo, funzionali alla realizzazione degli interventi di cui ai successivi punti A7, A10, A11, B, C e D, che comportano alterazioni morfologiche ed altimetriche incidenti sulle caratteristiche del territorio interessato, subordinati a "permesso di costruire" come previsto dall'art, 13, comma 1, lett. e) della L.R.18/02/2004, n.1.
2) Nel caso di piani attuativi, la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione costituisce titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi di modificazione del suolo connesse alle opere di urbanizzazione previste dal piano medesimo, ai sensi dell'art. 26, comma 7 della L.R. n. 11/05.
3) Per opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate da pubbliche amministrazioni, enti istituzionalmente competenti o da concessionari di pubblici servizi trovano applicazione le disposizioni dell'art. 8 della legge regionale n. 1/2004 e le altre normative di settore.
4) Non rientrano tra gli interventi suddetti:
    a. le modifiche connesse con la coltivazione di cave e torbiere, regolate dalla normativa di settore;
    b. le lavorazioni del terreno e le opere di scavo e rinterro finalizzate alle attività agricole con compensazione tra scavo e riporto e senza asportazione di terreno o di altro materiale al di fuori del fondo interessato dagli interventi o dei

terreni dell'impresa agricola di cui all'art. 34, comma 9 della L.R. n. 11/2005, da effettuare comunque nel rispetto dell'assetto morfologico e paesaggistico locale.

5) Gli interventi di modificazione del suolo, specialmente se interferenti con insediamenti, edifici ed infrastrutture, devono garantire le condizioni di stabilità e sicurezza, evitando il verificarsi di eventuali fenomeni erosivi e di smottamento, sia in fase di esecuzione che nel tempo; tali interventi devono, inoltre, assicurare un adeguato assetto idrogeologico ed idraulico dell'area interessata e di quelle adiacenti, prevedendo altresì gli effetti nel tempo ed i rischi ad i quali sono esposte dette aree.
6) Gli interventi debbono prevedere azioni finalizzate a ripristinare o a mantenere le condizioni di compatibilità tra uso del suolo e assetto idrogeologico anche nel rispetto delle normative e dei Piani di settore di cui alla Legge n. 183/1989.
7) Gli interventi di modificazione del suolo non contestuali o non connessi agli interventi edilizi di cui al successivo punto B, sono effettuati tenendo conto delle condizioni di stabilità idrogeologica ed idraulica dell'area interessata e il progetto o il Piano aziendale di cui all'art. 32, comma 2 lett. g) della L.R. 11/2005 previsto ai successivi punti A11, C1-2 e C3 devono essere redatti da tecnici abilitati e devono contenere, oltre ai pertinenti elaborati progettuali minimi previsti dalla D.G.R. n. 887 del 25 giugno 2004 e da eventuali altre normative edilizie e di settore, i seguenti elementi aventi livello di dettaglio commisurato all'importanza dell'intervento:
   a. uno studio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico esteso oltre che all'area oggetto d'intervento anche alle zone adiacenti che possano essere interessate, al fine di prevenire potenziali dissesti ed effetti indotti.
   b. uno studio agronomico, pedologico e vegetazionale che giustifichi e motivi l'intervento, nei casi previsti al successivo punto C, nell'ottica del miglioramento delle caratteristiche dei terreni attualmente improduttivi;
   c. il dimensionamento planimetrico e volumetrico dell'intervento, evidenziato attraverso elaborati quotati con riferimenti a capisaldi certi che dovrà indicare soluzioni idonee a garantire quanto previsto al successivo punto B4;
   d. il dimensionamento di eventuali opere di sostegno;
   e. l'indicazione delle quantità di materiale da scavare, precisandone il luogo di destinazione se diverso dal terreno interessato dalle opere;
   f. uno studio degli impatti paesaggistici ed ambientali dell'opera e degli interventi atti alla loro mitigazione, nonché al ripristino paesaggistico ed ambientale dell'area, adeguatamente progettati e dimensionati, ricorrendo preferibilmente a tecniche di ingegneria naturalistica;
   g. la localizzazione cartografica delle eventuali essenze arboree da espiantare e quelle da mettere a dimora, nel rispetto dell'art. 12 della L.R. n. 27/2000 (Zone di elevata diversità floristico-vegetazionale);
   h. le caratteristiche tipologiche e la provenienza del materiale necessario per la sistemazione finale dei terreni interessati dalle opere;
   i. la documentazione di cui all'art. 22, comma 3 della L.R. n. 1/2004, ai fini degli eventuali pareri ed autorizzazioni paesaggistiche o per gli interventi che interessano le aree di cui all'art. 4, comma 2 della L.R. n. 1/2004;
   j. gli elementi di cui al punto E) per i materiali di risulta.
8) Nel caso di piani attuativi, oltre agli elementi progettuali richiesti dalle vigenti normative, la realizzazione degli interventi di modificazione del suolo connesse alle opere di urbanizzazione del piano medesimo, per quanto disposto dall'art. 26, comma 7 della L.R. n. 11/05, debbono essere previsti anche i pertinenti elementi elencati al precedente punto 7);
9) Qualora l'area sia sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/2004 o in caso di aree di cui all'art. 4, comma 2 della L.R. n. 1/2004, gli interventi che comportano modificazioni del suolo dovranno essere attuati nel rispetto del contenuto del decreto di vincolo o nelle norme di riferimento e salvaguardando gli elementi che per la loro tipicità caratterizzano il paesaggio e l'ambiente circostante.
10) Nelle aree coperte da boschi, le opere di scavo, rinterro e rilevato per la realizzazione di infrastrutture quali sentieri, piste, vie tagliafuoco che comportino la trasformazione in via permanente di suolo, sono sottoposte a permesso di costruire (art. 3, comma 1, let. e3) della L.R. 1/2004); si dovrà evitare la formazione di dislivelli eccessivi con il terreno circostante e pertanto, ogni movimentazione di terreno sarà limitata alla definizione del percorso con il livellamento della sede viaria raccordando adeguatamente le nuove opere con il profilo del terreno naturale. L'eventuale cartellonistica è realizzata con le modalità previste dalla D.G.R. n. 1254 del 25.09.1999, emanata in attuazione della L.R. n. 46/97. Per eventuali modificazioni del suolo finalizzate alle manifestazioni sportive con motoveicoli ed autoveicoli per fuoristrada si applica anche la deliberazione della Giunta regionale n. 214 del 24/2/1999.
11) La modificazione del suolo per la realizzazione di invasi per accumuli idrici non soggetti alle disposizioni di cui al D.P.R. 1363/1959 e s. m. e i. (laghetti e invasi collinari), a qualsiasi uso destinati, è assoggettata a permesso di costruire sulla base della presentazione di un progetto corredato di piano aziendale comprensivo degli elementi di cui al precedente punto 7. Il progetto deve indicare la profondità massima di scavo comunque non superiore a ml. 2,00 dal piano di campagna e tale da mantenere un franco minimo di ml. 3,00 dal livello massimo della falda acquifera.
12) Nel caso di utilizzo di acque pubbliche, superficiali o sotterranee, il rilascio del permesso è subordinato all'acquisizione della concessione di derivazione di cui al R.D. 11/12/1933 n. 1775 e s. m. e i.
13) La realizzazione degli invasi per accumuli idrici di cui al D.P.R. 1363/1959 e s. m. i. (laghetti e invasi collinari) è comunque subordinata a permesso di costruire.
14) E' vietata l'asportazione di terreno o di altro materiale di risulta al di fuori dei terreni dell'impresa agricola di cui all'art. 34, comma 9 della L.R. n. 11/2005. Il materiale di risulta dovrà essere accuratamente separato dal terreno vegetale e utilizzato per la realizzazione delle arginature e per la sistemazione dei terreni dell'impresa agricola, senza danneggiare le caratteristiche agro-pedo-morfologiche dei terreni agrari.
15) Il progetto deve precisare la quantificazione e la destinazione dei terreni escavati e le relative opere di recinzione che consentano il passaggio della selvaggina.
16) Gli interventi da effettuare dovranno essere verificati in base alla loro compatibilità ove interessino gli ambiti di cui agli articoli 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 47 e 48 della L.R. n. 27/2000 ed in particolare deve essere effettuata la valutazione di incidenza nei siti di interesse naturalistico, ai sensi del D.P.R n. 357/97 anche in base alla nota di indirizzo di cui alla Deliberazione di Giunta regionale n. 613 del 18/5/2004.

B. Modificazioni del suolo per interventi edilizi (Disposizioni particolari)

1) Le modificazioni del suolo necessarie ai fini della realizzazione di interventi edilizi, compresa la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete e puntuali ed alle infrastrutture viarie, pubbliche o di rilevante interesse pubblico, nonché le opere di difesa idrogeologica, le opere idrauliche, quelle di arginatura degli invasi di accumulo di acque, sono dimensionate in base alle relative esigenze progettuali, tenendo conto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche ed idrogeologiche dei luoghi.
2) Nelle zone agricole di tipo E, la modifica della quota del piano naturale di campagna non può eccedere, in rilevato, ml. 1,50 nel caso di realizzazione di interventi edilizi previsti dagli articoli 33, comma 2, primo periodo, 34 e 35 della L.R. 11/2005 e dalle relative normative comunali, comprese le relative opere e strutture pertinenziali.
3) Gli interventi vanno, comunque, realizzati nel rispetto delle eventuali prescrizioni del P.R.G., del Regolamento edilizio e di eventuali Piani attuativi e di settore.
4) La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata a cura del titolare del permesso di costruire, del Direttore dei lavori e del costruttore. Le verifiche devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati. Ogni anomalia riscontrata, riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, deve essere tempestivamente comunicata al Comune, fermo restando l'obbligo del titolare del permesso di costruire, del Direttore dei lavori e del costruttore di sospendere ogni operazione di scavo ed effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
5) Nelle opere di sbancamento e di palificazione si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danneggiamenti ai fabbricati vicini conseguenti allo scuotimento del terreno.
6) Ogni modificazione del suolo deve essere eseguita in maniera da evitare il ristagno delle acque e consentire il regolare deflusso delle acque dei terreni, a qualunque uso o destinazione essi siano adibiti.
7) Il progetto edilizio deve contenere gli elementi ai fini di quanto previsto al punto E) per i materiali di risulta.

C. Modificazioni del suolo per bonifica agraria (Disposizioni particolari)

1) Gli interventi di modificazione del suolo finalizzati alla bonifica agraria sono consentiti solamente su terreni improduttivi che non consentano di effettuare normali pratiche colturali. Alla richiesta di permesso di costruire è allegato il Piano aziendale dal quale risultino, sulla base di specifiche indagini, le attuali caratteristiche dei terreni interessati e le modalità con le quali si intende migliorarle, nonché i costi delle operazioni di bonifica e le ricadute.
2) Si considerano interventi di bonifica agraria quelli che si attuano mediante livellamenti o movimenti di terra, con compensazione tra scavo e riporto e senza asportazione di terreno o di altro materiale di risulta al di fuori dei terreni dell'impresa agricola di cui all'art. 34, comma 9 della L.R. n. 11/2005. Le sezioni del terreno in scavo non devono superare la profondità di ml. 0,50 dal piano naturale di campagna ed a condizione che sia garantito un franco minimo di ml. 3,00 dal livello massimo della falda acquifera. Le sezioni del terreno in rilevato non debbono superare l'altezza di ml. 1,00 dal piano naturale di campagna, purché non limitanti la capacità di espansione naturale dei corsi d'acqua.
3) Per quantità superiori in rilevato a quelle previste nel precedente punto 2 (ml 1,00) il Piano aziendale allegato al progetto deve dimostrare sotto il profilo tecnico-agronomico la necessità dell'intervento proposto, oltre alla convenienza economica dello stesso valutata in rapporto alla ricaduta economica sull'attività agricola.
4) Per gli interventi di scavo eccedenti i valori di cui al precedente punto 2 (ml 0,50), realizzati in difformità dal permesso di costruire, sono applicabili le sanzioni in materia edilizia. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 17 della L.R. 2/2000 e successive modifiche ed integrazioni.
5) Gli interventi di bonifica agraria dovranno assicurare il mantenimento della funzionalità idraulica della rete scolante senza determinare fenomeni di ruscellamento diffuso o fenomeni di ristagno di acque anche nelle aree adiacenti e nel rispetto delle preesistenti condizioni di deflusso nei naturali corpi recipienti.

D. Modificazioni del suolo per la realizzazione di opere di sostegno e consolidamento (Disposizioni particolari)

1) La realizzazione di opere di sostegno e consolidamento è finalizzata al miglioramento delle condizioni di stabilità e sicurezza dei terreni nonché alla tutela ambientale degli stessi. Tali opere dovranno essere realizzate limitando allo stretto indispensabile le alterazioni dell'assetto idrogeologico ed idraulico dei luoghi e garantendo costantemente la stabilità dei suoli sia in fase di esecuzione che nel tempo, evitando l'innesco dei fenomeni erosivi e di smottamento.
2) Il consolidamento delle scarpate e la realizzazione delle opere di sostegno deve avvenire preferibilmente attraverso l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica (idrosemina, utilizzo di geotessili, graticciate, fascinate, grate vive, briglie in terra, terre rinforzate rivegetate, etc…).
3) Nelle zone agricole, nel caso in cui il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica non sia possibile, gli interventi di sistemazione delle scarpate di terreno devono essere eseguiti con gradonamenti di altezza massima del gradone di ml. 2,00 e di adeguata profondità e pendenza, ai fini di garantire la loro stabilità e di regolare il deflusso delle acque meteoriche e assicurare di norma il transito dei mezzi meccanici.
4) I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a ml 1,50, salvo che il progetto evidenzi la necessità di una altezza superiore resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito e semprechè non si produca una eccessiva alterazione planoaltimetrica dei profili del terreno ante operam. I terrazzamenti intermedi devono, di norma, avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta e assicurare il transito di mezzi meccanici.
5) Per la costruzione di muri di sostegno il regolamento edilizio comunale definisce la tipologia dei materiali da utilizzare in relazione all'armonico inserimento nel contesto circostante, prevedendo, comunque, che le strutture in cemento armato o blocchi cementizi siano rivestite in pietrame o adeguatamente tinteggiati con colorazioni nella gamma delle terre in modo da garantire l'integrazione con l'ambiente circostante.
6) Al piede dei muri di sostegno che si affacciano su strade o spazi pubblici deve essere previsto lo spazio per idoneo marciapiede e deve essere realizzata una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di

quelle provenienti dalle aperture di drenaggio, che devono essere convogliate alla rete di scolo.

E. Disposizioni relative ai materiali di risulta

1) Lo stoccaggio o l'accumulo temporaneo dei materiali di risulta deve avvenire in cumuli di dimensioni tali da assicurarne la stabilità ed in modo da non compromettere gli elementi che caratterizzano il paesaggio e l'ambiente circostante. Il terreno vegetale deve essere accantonato e stoccato con modalità atte a preservarne le caratteristiche agronomiche.
2) Nel caso sia previsto l'accumulo temporaneo di materiali di risulta provenienti da opere di scavo, il titolo abilitativo è condizionato all'obbligo di rimuovere il materiale medesimo entro i termini stabiliti dal Comune, comunque non superiore a 12 mesi, decorsi i quali si applicano le disposizioni e le sanzioni previste dalla L.R. 21 del 3/11/2004, quali interventi rientranti nei casi previsti dall'art, 3, comma 1, lettera e7) della L.R. 1/2004.
3) L'utilizzo dei materiali di risulta, oltre a quanto previsto dall'art. 18 ter (Valorizzazione di materiali assimilabili) della L.R. 2/2000 e s.m.i. è consentito per la realizzazione di opere di sistemazione di terreni, comprese aree degradate, opere di difesa idraulica e idrogeologica, previste dal titolo abilitativo.
4) Gli interventi previsti nel presente articolo dovranno comunque essere eseguiti nel rispetto delle disposizione dettate dal D.Lgs. 152/2006 aggiornato con D.Lgs 16/01/2008 n.4.

TITOLO IV
AMBIENTE URBANO E QUALITA' NELL'ABITARE

CAPO I Qualità dell'edilizia

Art. 80 Ambito di applicazione

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Capo le opere che determinano l'aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione, degli edifici esistenti, limitatamente alle parti da recuperare, sostituire o integrare, nonché delle aree scoperte di loro pertinenza.
2. Sono fatte salve le prescrizioni e le modalità esecutive stabilite, in relazione alla zona di intervento, dalle norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale vigente, dagli strumenti urbanistici attuativi, nonché dalle norme statali e regionali ed in particolare quelle relative agli interventi nelle zone agricole di cui all'articolo 33 della L.R. 11/2005 o da specifiche normative di settore.

Art. 81
Decorazione dei prospetti

1. I prospetti degli edifici devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino tenuto conto delle linee architettoniche degli edifici circostanti, avuto riguardo anche alle tinte ed ai materiali da impiegarsi nelle opere di finitura. E' vietata la tinteggiatura o ritinteggiatura parziale che coinvolga anche solo parti accessorie dell'edificio. Eventuali cambiamenti nella colorazione originaria dei prospetti devono essere preventivamente concordate con l'Amministrazione comunale.
2. Qualsiasi elemento costruttivo o decorativo sporgente oltre il tetto deve costituire una unità armonica con le fronti del fabbricato di cui è parte.

Art. 82
Canali di gronda e tubi pluviali – Stillicidio

1. Allo scopo di evitare che le acque piovane cadano dalle coperture degli edifici su costruzioni finitime o sul suolo pubblico, fatto salvo quanto previsto dall'art. 123 per le nuove costruzioni, ogni proprietario è tenuto a far sì che le acque dei tetti, terrazze, balconi e verande siano raccolte in appositi canali e discendenti convenientemente sagomati, per essere immesse nella rete fognaria o nei sistemi di recupero secondo quanto indicato nell'art.122
2. La parte terminale dei discendenti, fino all'altezza di ml. 1,50, è incassata nella muratura oppure realizzata in ghisa o altro materiale idoneo a garantire un'adeguata protezione.
3. I balconi, i davanzali, le cornici e le altre superfici in aggetto orizzontale atte a ricevere acqua piovana devono essere munite di gocciolatoi con opportuna pendenza.
4. Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue.

Art. 83
Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori e ascensori

1. Ferme restando le definizioni ed i requisiti enunciati all'art.116 , le canne fumarie, di esalazione, ventilazione e le condutture in genere debbono essere collocate preferibilmente in appositi vani e cavedi all'interno delle murature dell'edificio.
2. Qualora negli edifici esistenti ciò non sia possibile detti elementi possono essere posizionati lungo i prospetti secondari, oppure all'interno di chiostrine o cortili purché foderati in muratura intonacata e tinteggiata nello stesso colore del paramento, oppure rivestiti in rame o altro materiale tinteggiato dello stesso colore del paramento. Dovranno in ogni caso rimanere interni alle murature i gomiti, le imbrache e i raccordi orizzontali o inclinati. Eventuali diverse soluzioni, adeguatamente motivate, sono sottoposte al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.
3. I comignoli o i semplici esalatori sulle coperture debbono essere preferibilmente accorpati fra di loro, collocati in modo ordinato sui piani di copertura nonché realizzati con materiali coerenti con quelli dell'edificio ed omogenei nelle loro forme.
4. Quando l'inserimento dell'extracorsa di ascensore emerge dalla falda, il volume dovrà essere armonizzato e mimetizzato con la forma, i materiali ed i colori più pertinenti all'architettura ed alla tipologia dell'edificio e del suo manto di copertura.

Art. 84
Cavi e condutture di impianti tecnologici

1. Negli edifici di nuova costruzione i cavi e le condutture degli impianti tecnologici sono collocati nei vani interrati, sottotraccia oppure in opportuni cavedi, con modalità concordate con gli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle disposizioni delle norme tecniche di settore.
2. Per gli edifici esistenti interessati da interventi su intere facciate prospicienti spazi pubblici è comunque prescritto il riordino di cavi e condutture in vista. In particolare, i cavi elettrici , ove tecnicamente possibile, nel rispetto delle cogenti normative tecniche e di legge applicabili, devono essere disposti lungo linee verticali in corrispondenza dei limiti della facciata o in prossimità dei discendenti pluviali, oppure lungo linee orizzontali al di sopra di eventuali fasce marcapiano. Si dovrà preferire la soluzione interrata nel caso in cui il Comune preveda il rifacimento delle strade o il privato realizzi lungo il proprio fronte stradale opere infrastrutturali. Le condutture

di acqua, gas e simili devono essere tinteggiate nello stesso colore della facciata, oppure protette da carter metallico verniciato, in armonia con i colori della facciata. Esse devono essere posizionate preferibilmente su facciate interne o laterali, rispettando comunque l'ordito architettonico delle facciate e limitando il più possibile le alterazioni. Nel caso particolare delle condutture del gas che dal contatore salgono agli appartamenti, eventuali carter sono consentiti solo se di tipo ispezionabile ed aperti alle estremità inferiore e superiore e possono essere installati solo nel caso in cui i tubi siano in rame entro guaina di protezione, mentre i tubi a parete della distribuzione del gas, appartenenti al gestore del servizio, non possono mai essere coperti.

3. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio può prescrivere, nel caso di interventi che interessino intere facciate di immobili vincolati ai sensi della parte seconda del d.lgs. 42/2004, l'eliminazione totale di cavi e condutture presenti con le modalità di cui al precedente comma, purché ciò non pregiudichi le esigenze igienico-sanitarie e di sicurezza. Tali interventi saranno realizzati secondo modalità concordate con i gestori dei servizi.

Art. 85
Parabole, impianti satellitari ed impianti di condizionamento aria esterni ai fabbricati

1. Nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 02/04/1968 (centro storico), all'esterno degli edifici, fatto salvo quanto disposto nei successivi commi, è vietata l'installazione e/o il posizionamento dei seguenti apparati e impianti:
   a) Parabole ed impianti satellitari;
   b) Impianti di condizionamento e climatizzazione.
2. La realizzazione degli apparati di cui al precedente comma è ammessa esclusivamente se gli stessi siano ubicati sul tetto o sul piano di copertura degli edifici ad una distanza dal filo gronda e dal filo tetto tale da non renderla visibile dal piano stradale ne sporgere oltre il punto più alto del tetto .
   In particolare:
   a) le parabole devono essere centralizzate e di colore tale da arrecare il minimo contrasto con il colore delle coperture.
   b) gli impianti di condizionamento aria devono essere collocati nel punto di minore impatto visivo.
   c) le parabole dovranno avere dimensioni quanto più possibili ridotte e comunque non superiori a cm. 60 di diametro, prive di scritte compresi logotipi del costruttore o del rivenditore, gli illuminatori ed i relativi supporti potranno mantenere la zincatura originale e se colorati dovranno avere la stessa colorazione della parabola. E' vietata la posa di cavi esterni per il collegamento al fabbricato.
3. Per tutte le nuove edificazioni e nelle ristrutturazioni che interessino l'intero organismo edilizio, indipendentemente dalla zona di appartenenza, e' ammessa esclusivamente l'istallazione di apparati ed impianti centralizzati.
4. I proprietari degli impianti ubicati nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 02/04/1968 non in regola con le prescrizioni sopra indicate, hanno l'obbligo di rimuovere, spostare o adeguare gli impianti stessi alla nuova normativa, nel termine di 2 anni dalla data di pubblicazione del presente regolamento. L'inosservanza dell'obbligo di adeguamento comporta l'irrogazione di una sanzione pecuniaria da euro venticinque ad euro cinquecento, valutata dal dirigente in relazione alla gravità dell'infrazione.
5. E' in ogni caso fatto divieto di installare antenne paraboliche in aderenza al filo esterno dei paramenti murari dell'edificio, all'esterno di balconi, dei terrazzi che non siano di copertura, nonché al di sopra di camini, comignoli, torrette, belvedere, abbaini o simili.
6. Fermo restando l'obbligo di ripristino sopra evidenziato, l'inosservanza dei precetti contenuti nel presente articolo comporta l'irrogazione di una sanzione pecuniaria compresa tra euro 25 ed euro 500.

Art. 86
Impianti tecnologici ed impianti radio base per telefonia mobile

Fermo restando quanto previsto all'art. 12 del presente regolamento :

1. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate degli edifici ricadenti nelle zone omogenee A di cui al D.M. 02.04.1968.
2. Di norma non è consentita l'installazione di caldaie, pompe di calore, motocondensanti ed altri impianti tecnologici tradizionali, nonché di pannelli solari termici, fotovoltaici e/o impianti innovativi all'esterno dei paramenti murari principali degli edifici o comunque prospicienti spazi pubblici. Sono fatte salve le soluzioni formali e tecnologiche finalizzate all'inserimento armonico e funzionale di tali elementi nella composizione architettonica degli edifici.
3. Tali impianti devono essere collocati preferibilmente:
   - sulle coperture a falde inclinate degli edifici, qualora queste presentino parti idonee ad accogliere detti impianti senza che emergano dal profilo complessivo delle coperture;
   - sulle coperture in piano di edifici qualora gli impianti vengano posizionati in arretramento rispetto al filo della facciata in modo da non essere visibili dal basso e vengano, con esclusione dei pannelli solari, schermati con appositi manufatti (in muratura o in metallo) aventi dimensioni strettamente necessarie a contenerli e tinteggiati in colore armonizzato a quello dell'edificio;
   - all'interno di chiostrine, cortili interni oppure su facciate secondarie dell'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici;
4. Per quanto riguarda gli impianti di telefonia mobile, la loro installazione è consentita nelle aree individuate dallo strumento urbanistico.

Art. 87
Contatori e cabine elettriche e nodi stradali di distribuzione

1. I contatori dei servizi pubblici sono installati in modo tale da non comportare significativa alterazione delle facciate.
2. Fermo restando che i contatori per il gas devono essere posizionati all'esterno degli edifici, l'alloggiamento degli stessi è individuato, di norma, nelle opere che delimitano la proprietà (recinzione ovvero, se non presente, parete perimetrale dell'edificio e/o appositi vani) o in nicchie compartimentate, delle dimensioni strettamente necessarie tenendo conto anche dello spazio, necessario all'installazione da parte del titolare della fornitura dei dispositivi di protezione o regolazione imposti dalle norme vigenti, adiacenti fra di loro e dotate di propria ed idonea sportellatura a filo facciata, la cui funzionalità non deve essere pregiudicata dall'eventuale contatto con posti auto. Tali modalità dovranno comunque essere concordate con i gestori dei servizi . Nel caso di installazione di impianti tecnologici ed innovativi gli spazi per i contatori dovranno essere opportunamente maggiorati.
3. Qualora negli edifici esistenti nel centro storico della città, le modalità di cui al precedente comma non siano attuabili, i contatori potranno essere installati all'interno di

androni o locali comuni garantendo il rispetto di specifiche normative di sicurezza. Per gli stessi edifici le sportellature di contatori esterni debbono essere realizzate in rame o possedere caratteristiche compatibili con il contesto architettonico.

4. Per l'installazione di cabine elettriche o manufatti adibiti ad uso similare (volumi tecnici), le cui caratteristiche tecniche saranno concordate con i gestori dei pubblici servizi, aventi altezza non superiore a ml. 3.00, si applicano le distanze dai confini prescritte dal Codice Civile.
5. Il titolo abilitante l'intervento (permesso di costruire, denuncia di inizio attività) conterrà disposizioni in ordine alla decadenza dello stesso, nelle ipotesi di variazione di destinazione d'uso. Non comportano comunque decadenza, gli interventi che comportino la sola eliminazione dei trasformatori con il contestuale mantenimento dei quadri MT e o BT necessari alla rete pubblica di distribuzione elettrica. Nel caso di realizzazione di volume tecnico frontistante il confine stradale, dovrà essere preventivamente acquisito il parere dell'Ufficio competente ai fini della sicurezza stradale.
6. Nel caso di "nodi stradali di distribuzione dell'energia elettrica in bassa tensione", si dovranno preferibilmente adottare quelle soluzioni in cui gli armadi siano "integrati" nelle recinzioni o nei muri perimetrali degli edifici.

Art. 88
Opere esterne di eliminazione delle barriere architettoniche

1. Ogni intervento che interessi edifici esistenti deve conseguire l'obiettivo del superamento e della eliminazione delle barriere architettoniche per la parte interessata dai lavori.
2. 2. Nuovi vani ascensori, rampe o altri manufatti finalizzati al superamento di barriere architettoniche in edifici esistenti, sono realizzati in modo da modificare con minore impatto visivo l'aspetto esterno dell'edificio in coerenza con il contesto architettonico. Gli ascensori devono essere installati preferibilmente in eventuali chiostrine, nicchie o rientranze. .
3. Ai sensi dell'art. 3 della L. 09.01.1989 n. 13, le opere di cui al comma 2, possono essere realizzate anche in deroga alle norme sulle distanze previste dal presente regolamento, fermo restando l'obbligo del rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 del codice civile, nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Art. 89
Obbligo di manutenzione degli edifici esistenti

1. I proprietari degli edifici che prospettano o sono comunque visibili da vie e 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.
2. L'Amministrazione comunale può ingiungere ai proprietari degli edifici e, in caso di inottemperanza, provvedere d'ufficio ponendo le spese a carico degli stessi, l'esecuzione delle opere necessarie ad eliminare soluzioni esteticamente deturpanti e condizioni di degrado tali da recare grave pregiudizio al decoro, alla sicurezza e alla pubblica incolumità.

Art. 90
Centri storici

1. Agli interventi edilizi relativi ai centri storici , ferma restando la specifica disciplina contenuta nella pianificazione generale ed attuativa, si applicano le disposizioni della D.G.R. n. 420 del 19.03.2007.
2. Per gli interventi di recupero di edifici esistenti nel centro storico che riguardino anche parziali rifacimenti delle facciate, dei tetti o dei canali di gronda, al fine di mitigare le attuali condizioni di degrado determinate dalla presenza dei colombi, è fatto obbligo di installare appositi dissuasori o altri sistemi di allontanamento al fine di evitare la posa e la deiezione dei volatili.

Art. 91
Beni culturali sparsi

1. Agli interventi edilizi relativi ai beni culturali sparsi, ferma restando la specifica disciplina contenuta nella pianificazione generale ed attuativa, si applicano le disposizioni della D.G.R. n. 420 del 19.03.2007.

Art. 92
Coperture

1. Le coperture devono essere realizzate a falde inclinate raccordate al colmo, nelle tradizionali forme a capanna o a padiglione, con pendenze comprese fra il 25% e il 35 % e sporti di gronda non superiori a cm 60.
2. E' possibile realizzare coperture piane a terrazzo solo al livello del primo piano e di eventuali piani interrati o seminterrati.

Art. 93
Opere e materiali di finitura

1. Le murature del corpo destinato alla residenza, di norma, dovranno essere realizzate in pietra, in mattoni a faccia vista, in pietra e mattoni o con paramento intonacato e tinteggiato con tinte a calce nella gamma delle terre.
2. I manti di copertura dovranno essere in laterizio.
3. Per gli immobili con destinazione non residenziale, per ciò che concerne i paramenti esterni, sono ammessi, oltre a quanto previsto al primo comma, finiture intonacate o simili. Quanto ai manti di copertura sono vietati materiali riflettenti e traslucidi. Nel caso in cui il bene non sia di carattere tipologicamente rilevante, l'intervento ammesso seguirà i caratteri costruttivi dell'edificio esistente.
4. Sono ammessi interventi in deroga, per il perseguimento degli obiettivi di bio-architettura, previo parere consultivo della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio.

Art. 94
Ampliamento di edifici esistenti

1. Gli interventi di ampliamento, qualora riferiti agli edifici di pregio architettonico o d'interesse tipologico individuati dal PRG come beni culturali sparsi ai sensi delle norme regionali, dovranno tener conto dei caratteri tipologici e formali degli edifici preesistenti.

Art. 95
Sistemazione e manutenzione delle aree inutilizzate e delle aree scoperte di pertinenza

1. Tutte le aree situate a confine con spazi pubblici o di uso pubblico e le superfici scoperte di pertinenza degli edifici devono essere sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decoro a cura del proprietario.
2. Ferma restando la normativa vigente in materia di rifiuti, il Comune può ingiungere al proprietario di provvedere alla manutenzione necessaria alle finalità di cui sopra e alla rimozione di eventuali materiali accumulati e, in caso d'inottemperanza, procedere d'ufficio a spese dello stesso.
3. I progetti degli edifici di nuova costruzione o di ristrutturazione di interi edifici dovranno prevedere le pavimentazioni, le recinzioni, e le altre opere relative alla sistemazione delle aree suddette, uniformandosi alle disposizioni di cui ai successivi articoli, salvo diverse o più specifiche indicazioni dello strumento urbanistico in vigore nella zona.
4. I progetti edilizi per nuove costruzioni e/o opere di urbanizzazione devono prevedere appositi spazi per alloggiare i contenitori per la raccolta dei rifiuti.

Art. 96
Aree private di uso pubblico esistenti

1. Rimangono in essere gli obblighi assunti per effetto di convenzioni o atti d'obbligo, relativamente alle aree gravate da servitù di uso pubblico.
2. Salvo diversa disposizione convenzionale, la manutenzione è a carico dei proprietari, i quali sono tenuti ad assicurare la fruibilità dell'uso cui dette aree sono destinate.
3. Nel caso in cui l'uso pubblico venga impedito o limitato per qualsiasi ragione, il Comune è autorizzato a rimuovere, nell'interesse della collettività, gli ostacoli che di fatto, impediscono il godimento dell'area
4. Il proprietario, comunque è tenuto a corrispondere all'Ente un'indennità commisurata alla tassa di occupazione di suolo pubblico per il periodo in cui detto uso è stato limitato o interdetto.

Art. 97
Indicatori stradali , strumenti per i servizi collettivi, pubbliche affissioni

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e strumenti per i servizi collettivi e particolarmente:
   - tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
   - segnaletica stradale e turistica;
   - piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
   - mensole, ganci, tubi, impianti per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
   - quadri per affissioni e simili.
2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
3. I proprietari degli immobili e delle aree interessate sono tenuti al rispetto degli elementi sopraccitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.
4. Nel 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 e nel Piano degli Impianti Pubblicitari.

Art. 98
Uso sostenibile e tutela del territorio

1. La realizzazione dei parcheggi deve garantire la tutela delle falde sotterranee da contaminazione dovuta all'infiltrazione di agenti inquinanti.
2. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o privati con finitura superficiale impermeabile e capienza non superiore a 50 posti auto, dopo la necessaria raccolta delle acque meteoriche è ammessa l'immissione nel sistema fognario delle acque chiare o, in alternativa, la dispersione diretta nel terreno a condizione che in corrispondenza del punto di dispersione sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità media del terreno, previo parere o autorizzazione degli Enti competenti in materia.
3. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o privati con finitura superficiale impermeabile e capienza pari o superiore a 50 posti auto, è obbligatoria la raccolta delle acque meteoriche ed il loro trattamento mediante appositi sistemi di separazione e raccolta degli oli inquinanti.
4. Per la realizzazione di parcheggi con finitura superficiale permeabile è ammessa la dispersione diretta nel terreno delle acque meteoriche solamente a condizione che inferiormente alla finitura superficiale dell'intera area interessata, sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità del terreno, previo parere o autorizzazione degli Enti competenti in materia.
5. Per i parcheggi già esistenti con copertura impermeabile è obbligatorio l'adeguamento alle presenti norme in occasione dei rifacimenti della finitura superficiale.

Art. 99
Recinzioni accessi e passi carrabili

Ferme restando le disposizioni dello strumento urbanistico e dell'art. 75 del presente regolamento :

1. Nelle aree urbanizzate o di nuova urbanizzazione, possono essere chiuse e recintate le aree inedificate non aperte al pubblico.
2. All'interno dei centri abitati le opere di recinzione che prospettano lungo le strade e gli spazi pubblici sono adeguatamente arretrate rispetto a strade esistenti o alla viabilità di piano, tenuto conto delle fasce di rispetto previste dalla legge, dai regolamenti e dalle norme dello strumento urbanistico.
3. Al di fuori dei centri abitati valgono le prescrizioni del Codice della strada e del relativo regolamento d'attuazione.
4. Nei tratti di recinzione in prossimità di curve o intersezioni della rete viaria la vegetazione deve essere mantenuta rada, in modo tale da non impedire le visuali attraverso le parti trasparenti. In ogni caso recinzioni o vegetazione devono essere arretrate in maniera tale da garantire i triangoli di visibilità previsti dal Codice della strada e dal regolamento d'attuazione.
5. Lungo i confini interni, terrapieni e muri di sostegno sono ammesse anche recinzioni in rete metallica sostenute da paletti, anch'esse schermate eventualmente con siepi o rampicanti.
6. Soluzioni progettuali in deroga alle presenti norme sono, adeguatamente motivate, sottoposte alla valutazione ed al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio previo parere degli uffici comunali competenti.
7. Per quanto riguarda gli accessi, le diramazioni ed i passi carrabili su strade pubbliche o ad uso pubblico si richiamano le norme contenute nel codice della strada, nel relativo regolamento di attuazione e nei regolamenti locali.
8. Nel caso in cui si realizzino muri di cinta dovrà essere garantito il libero deflusso delle acque meteoriche,

ponendo attenzione a non ostruire canalette di scolo esistenti e a non far recapitare i flussi idrici nelle strade ma verso gli esistenti corpi idrici ricettori. Detto riguardo dovrà essere osservato anche nei cantieri e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali ai nuovi insediamenti edilizi.

CAPO II Requisiti dell'edilizia

Art. 100
Ambito di applicazione

1. Le disposizioni del presente capo si applicano alle nuove costruzioni, alle ristrutturazioni urbanistiche, alle ristrutturazioni edilizie riguardanti interi edifici.

Art. 101
Obiettivi

1. Le norme del presente capo, fermo restando il rispetto delle regole fondamentali in materia igienico sanitaria e di sicurezza poste da normative di settore, hanno lo scopo di disciplinare l'attività edilizia sul territorio comunale ai fini del conseguimento delle finalità connesse al miglioramento della qualità e del comfort degli spazi abitativi e degli ambienti dei luoghi di lavoro, salvaguardando l'integrità ambientale e perseguendo il risparmio delle risorse naturali secondo i principi dello sviluppo sostenibile.
2. L' edilizia residenziale e produttiva viene, pertanto qualificata in relazione agli obiettivi definiti nei seguenti ambiti:
   a) Energia: promozione di interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, attraverso la riduzione del fabbisogno di energia primaria.
   b) Qualità dei materiali, bio-ecologia: incentivazione dell'uso di materiali da costruzione che garantisca il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed eco-sostenibilità; ciclo di vita dei materiali e loro riutilizzo; certificazione dei materiali (ISO, Ecolabel…) incentivazione della raccolta differenziata dei rifiuti.
   c) Inquinamento acustico e comfort acustico: promozione degli interventi per il miglioramento del comfort acustico all'interno degli edifici e per la riduzione dell'inquinamento acustico.
   d) Risorse idriche: predisposizione di sistemi per il recupero delle acquee meteoriche e per la riduzione degli sprechi di acqua potabile.

Art. 102
Aspetti ambientali e climatici

1. Gli interventi di nuova edificazione sono progettati e realizzati in armonia con l'ambiente naturale circostante, in particolare tenendo conto delle caratteristiche morfologiche del territorio, delle infrastrutture esistenti e degli aspetti climatici della zona.

Art. 103
Criteri di orientamento

1. La progettazione e la realizzazione dell'edificio sono finalizzate al maggior sfruttamento possibile dell'energia solare in termini di luminosità, salubrità e igienicità dell'edificio, compatibilmente alle condizioni ambientali e climatiche.

Art. 104
Salubrità del terreno

1. Al fine di allontanare le acque meteoriche ed evitare infiltrazioni, comprese quelle dovute all'umidità che dalle fondazioni sale ai muri sovrastanti, gli edifici ubicati presso rilievi e terrapieni sostenuti da muri sono dotati di impianti idonei per l'allontanamento.
2. La realizzazione di nuove costruzioni in terreni che antecedentemente siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri o che siano oggetto di bonifica è consentita solo dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente, nonché l'eventuale falda sotterranea, tenuto conto delle prescrizioni del piano regionale di bonifica.

Art. 105
Isolamento del terreno

1. I locali degli edifici, rispetto alla quota del terreno circostante, si distinguono in:
   a) locali fuori terra quando il piano di calpestio risulta in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
   b) locali interrati quando presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
   c) locali seminterrati tutti quelli che presentano condizioni intermedie rispetto alle due categorie precedenti.
2. I locali interrati e quelli seminterrati, nonché i locali posti al piano terra degli edifici e privi di piano seminterrato per tutta l'estensione, sono dotati di opere di isolamento dal terreno quando è presente, per l'intera superficie del locale, un solaio con sottostante camera d'aria ventilata alta almeno cm. 30 e lateralmente, una intercapedine ispezionabile ed aerata, dotata di sistema di allontanamento delle acque avente larghezza utile non inferiore a cm. 100 e comunicante con l'esterno.
3. Ai fini dell'isolamento dal terreno è consentita l'adozione di soluzioni, autocertificate dal progettista, alternative rispetto a quelle sopra prescritte che siano comunque idonee al conseguimento di un analogo livello di isolamento e protezione degli ambienti e che impieghino materiali certificati per l'idoneità all'uso.

Art. 106
Idrorepellenza , traspirabilità degli elementi costruttivi e utilizzo di materiali atossici

1. I muri perimetrali, la copertura e gli elementi costitutivi di qualsiasi edificio sono adeguatamente isolati dall'umidità del suolo ed dalle infiltrazioni derivanti da agenti atmosferici.
2. A tal fine tutti i materiali utilizzati devono possedere caratteristiche qualitative ed essere posti in opera in modo da evitare fenomeni di condensazione interstiziale e superficiale. A tutela della conservazione dei materiali e del comfort ambientale interno, le murature, gli intonaci ed i tinteggi dovranno avere caratteristiche di idrorepellenza e traspirabilità.
3. Nei nuovi interventi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorito l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco-compatibili e riciclabili. Come criteri guida e parametri di riferimento si devono considerare:
   a) l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività e a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive

derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.).

b) l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione; favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.).

c) l'utilizzo di materiali naturali (purché non provenienti da specie protette, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale); di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente manutenibili

d) l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo; Riutilizzazione preferenziale in situ dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento.

Art. 107
Isolamento termico ed acustico

1. Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione e restauro e risanamento di interi edifici, nonché gli interventi di ampliamento di edifici esistenti per un volume netto superiore a mc 100 e quelli di rifacimento delle coperture devono conformarsi alle prescrizioni tecnico-procedurali stabilite dalla normativa in materia di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e di protezione dall'inquinamento acustico.
2. Al fine di contenere i consumi energetici durante la stagione estiva e quella invernale anche in funzione del raggiungimento di un elevato comfort degli ambienti interni attraverso soluzioni naturali, i paramenti esterni e le coperture degli edifici climatizzati dovranno essere realizzati con materiali idonei e dotati di specifiche tecnologie attive e passive, fermo restando il rispetto delle normative vigenti.
3. Gli edifici devono essere realizzati in modo tale da raggiungere un livello di isolamento acustico tale da proteggere i potenziali occupanti sia dal rumore preveniente dall'ambiente esterno che da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
4. La progettazione acustica e la progettazione termo-tecnica dovranno tener conto delle reciproche interazioni nella ricerca di soluzioni idonee al raggiungimento delle prestazioni termo-acustiche richieste dalle norme.
5. Le aperture finestrate e la destinazione d'uso degli ambienti interni dovranno tener conto dell'esposizione geografica e della presenza di fonti di inquinamento acustico come le infrastrutture di trasporto.

Art. 108
Requisiti illuminotecnici e misure contro l'inquinamento luminoso

1. Gli infissi e i serramenti devono essere tali da garantire, in base alle condizioni climatologiche, al rumore del sito, alla tipologia edilizia, al carico del vento, alla zona climatica la permeabilità all'aria, la tenuta all'acqua e la resistenza al carico del vento.
2. Nel caso di serramenti con doppi vetri o vetrature ad elevato isolamento termico la classificazione di permeabilità all'aria non deve essere minore di classe A2.
3. Inoltre gli infissi e le superfici trasparenti devono avere caratteristiche tali da garantire adeguate trasparenza alla luce, isolamento termico, isolamento acustico e resistenza meccanica, in linea con le norme nazionali e regionali di riferimento.
4. Nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni edilizie, nel caso di climatizzazione estiva ed invernale gli infissi e le superfici vetrate devono essere realizzati con elementi e materiali tali da controllare l'irraggiamento solare al fine di contenere i consumi e ottimizzare il comfort ambientale.
5. Le illuminazioni esterne di strade, spazi liberi e parcheggi, pubblici e privati, devono essere realizzate con impianti caratterizzati per ridurre l'inquinamento luminoso e i consumi energetici, attraverso l'abbattimento della dispersione della luce verso l'alto e l'utilizzo di lampade ad alta efficienza nelle norme CEI, UNI e della normativa regionale.

Ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. 28 febbraio 2005, n. 20 (Norme in materia di prevenzione dall'inquinamento luminoso e risparmio energetico) tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati sono sottoposti ad autorizzazione da parte del comune.

Il Piano per l'illuminazione comunale di cui all'articolo 3, comma 1 della L.R. 20/2005, disciplina le nuove installazioni in conformità al regolamento regionale 5 aprile 2007, n. 2 (Regolamento di attuazione della legge regionale 28 febbraio 2005, n. 20) e ai criteri di cui all'articolo 4 della stessa legge, perseguendo i seguenti obiettivi:

a) riduzione dell'inquinamento luminoso;
b) risparmio energetico;
c) sicurezza del traffico veicolare e pedonale;
d) sicurezza dei cittadini;
e) ottimizzazione dei costi di esercizio e di manutenzione degli impianti;
f) delimitazione delle aree di particolare sensibilità intorno alle strutture sede di osservatori astronomici professionali e non professionali.

Il piano per l'illuminazione comunale di cui al comma precedente sarà redatto secondo i criteri di cui all'allegato A al R.R. n. 2/2007;

Fino all'approvazione del piano per l'illuminazione comunale i progetti dovranno essere conformi ai criteri stabiliti dal regolamento regionale 5 aprile 2007, n. 2 e alla L.R. 20/2005 e nello specifico ai criteri per la realizzazione dei progetti degli impianti di illuminazione esterna di cui allegato B allo stesso regolamento.

Ai progetti per gli impianti di illuminazione esterna oggetto di istanza di autorizzazione ai sensi del precedente comma 2 dovrà essere allegata la seguente documentazione:

a) Relazione tecnica descrittiva contenente gli elementi di cui al punto 2 del citato allegato B;
b) Elaborati grafici:
- Planimetria catastale e stralcio strumenti urbanistico;
- Planimetria dell'impianto in scala adeguata
- Indicazione dei punti luce con i relativi puntamenti;
- Sezioni utili posizionamento punti luce, caratteristiche costruttive dei basamenti, dei sostegni e degli apparecchi illuminanti;
- Schema elettrico del quadro di comando e protezione e del sistema di distribuzione;
- Schemi unifilari dell'impianto elettrico;

c) Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte secondo lo schema di cui allegato C al R.R. n. 2/2007;
d) Eventuale documentazione aggiuntiva;

6. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino il rifacimento degli impianti elettrici è favorito

l'utilizzo di illuminazione artificiale di tipo fluorescente ad alta efficienza con alimentazione elettronica e la sua integrazione con l'illuminazione naturale.

7. A tutte le sorgenti luminose fino all'approvazione del piano comunale per l'illuminazione si applicano le disposizioni dell'art. 4 della L.R. 20/2005 e regolamento d'attuazione.
8. È vietata su tutto il territorio comunale l'installazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici o privati, carenti dei requisiti antinquinamento e ridotto consumo energetico previsti dalla L.R. 28 febbraio 2005, n. 20 e dal R.R. n. 2/2007.
9. A chiunque pone in esercizio impianti non conformi ai criteri dettati dalla 28 febbraio 2005 ed al Piano comunale per l'illuminazione si applicano le sanzioni di cui all'art. 6 della stessa legge.
10. Al fine di garantire una qualità sia dell'arredo urbano che dell'illuminamento notturno, nei centri storici l'illuminazione autonoma delle vetrine deve avvenire attraverso apparecchi e/o sistemi speciali installati all'interno della sagoma delle aperture. Nel caso in cui per motivi funzionali o estetici è richiesta una illuminazione particolare, la stessa dovrà essere oggetto di autorizzazione comunale.

Art. 109
Riscaldamento e raffrescamento degli edifici

1. I locali abitabili, i locali di vendita e di ufficio e gli ambienti funzionali all'attività lavorativa, debbono essere dotati di impianto di riscaldamento in sede di edificazione.
2. I medesimi locali, ove esistenti e privi dell'impianto di cui al comma precedente, devono comunque usufruire di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort; detti locali debbono comunque essere dotati di impianto di riscaldamento in occasione di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione che interessino l'intera unità immobiliare.
3. Tutti gli impianti di riscaldamento, raffrescamento o climatizzazione, singoli o centralizzati, di nuova installazione oppure oggetto di ristrutturazione devono essere dotati di sistema di regolazione della temperatura e inoltre di sistemi di contabilizzazione per ogni unità immobiliare nel caso di impianti centralizzati.
4. Tutti gli impianti di raffrescamento e/o condizionamento devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto nel precedente articolo 85 e dalla normativa tecnica nazionale di riferimento, mediante utilizzo di apparecchiature e componenti ad alta efficienza energetica, nonché in modo tale da garantire all'utilizzatore condizioni di comfort ambientale.

Art. 110
Acqua calda sanitaria

1. Gli edifici di nuove costruzione o oggetto di ristrutturazione devono essere dotati di sistemi di produzione di acqua calda, singoli o centralizzati, attraverso impianti autonomi o impianti centralizzati condominiali o comuni, tali da garantire il fabbisogno delle singole unità immobiliari e dotati di dispositivi di regolazione della temperature di utilizzo dell'acqua calda come previsto dalle normative vigenti.
2. 2. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di totale ristrutturazione aventi destinazione residenziale, direzionale, commerciale, industriale e ad uso collettivo si richiamano le normative di settore che impongono l'approvvigionamento di acqua calda tramite pannelli solari termici.
3. Gli impianti solari termici devono essere installati sulle coperture degli edifici secondo l'orientamento che garantisca il miglior rendimento e, preferibilmente, in modo integrato con la struttura.
4. Nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati con inclinazione ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento fra di essi se disposti su più file. I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici. Gli impianti possono essere installati anche su terreni di pertinenza purché opportunamente mascherati o integrati.

Art. 111
Risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire e, nei casi previsti dalla legge, della presentazione della denuncia di inizio dell'attività:
   a) Negli edifici di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica destinati anche solo parzialmente a civili abitazioni, è obbligatoria l'installazione di un impianto a pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria dimensionato per garantire una copertura non inferiore al 50 per cento del fabbisogno annuo della residenza o dell'attività insediata, salvo documentati impedimenti tecnici che non consentano il raggiungimento di tale soglia.
   Negli edifici di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica destinati anche solo parzialmente a civili abitazioni, è obbligatoria l'installazione di un impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado da garantire una produzione non inferiore a 1 KW per ciascuna unità abitativa
   b) Gli edifici di nuova costruzione destinati all'uso produttivo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico–ricettivo e servizi con estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati devono essere dotati di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, che garantiscano una produzione energetica minima di 5 kW. Per gli insediamenti di estensione superiore a mq. 100, oltre alla suddetta dotazione minima, deve essere rispettato il parametro di 0,20 kW per ogni 100 mq di superficie coperta, fino al raggiungimento di almeno 20 kW.
2. Nel caso di più unità immobiliari la potenza installata può essere cumulata in un impianto unico.
3. I dispositivi per la captazione dell'energia devono essere integrati nel progetto architettonico, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b2) e b3) del D.M. 19/02/2007; se posti in posizione isolata rispetto all'edificio, devono avere valore architettonico proprio.
4. Le strutture ed in genere i manufatti realizzati per la messa in opera dell'impianto di generazione fotovoltaico sono considerati volumi tecnici e, come tali, non computati nella volumetria edificatoria dell'intervento edilizio.
5. E' ammessa la delocalizzazione dell'impianto, previa presentazione di apposita istanza corredata da motivata e circostanziata relazione tecnica per condizioni particolari di carattere architettonico e di resa energetica.
6. Nei casi di cui al comma 5, l'interessato è tenuto ad individuare altre superfici pubbliche, indicate dall'Amministrazione comunale, o private su cui collocare gli impianti tecnologici. Nel caso di installazione su aree o edifici di proprietà comunale o su aree specificate dal Comune, i rapporti economici derivanti dall'utilizzazione

degli impianti saranno regolati mediante apposita convenzione.

7. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione che riguardino singole abitazioni nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è favorita l'installazione di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato è il gas o sistemi di efficienza uguale o maggiore. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione che riguardano complessi edilizi pubblici e privati nei quali è prevista la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è favorita l'installazione di impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas, anche abbinati con macchine frigorifero ad assorbimento (trigenerazione).

Art.112
Permeabilità dei suoli e pavimentazioni

1. Il PRG e i Piani attuativi, al fine di tutelare i corpi idrici e garantire il loro ricarico naturale, fissano le percentuali minime di "permeabilità" dei suoli secondo le disposizioni dell'art. 10 comma 1 della L.R. 18/11/2008 n.17.
2. Per gli interventi edilizi di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale, in assenza del piano attuativo approvato con i requisiti di cui al suddetto articolo 10, deve essere prevista una superficie permeabile per almeno il 50% della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni.
3. Per gli interventi edilizi di nuova costruzione ricadenti in aree destinate ad attività produttive o per servizi, in assenza del piano attuativo approvato con i requisiti di cui al suddetto articolo 10, deve essere prevista una superficie permeabile per almeno il 40% della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni.
4. All'applicazione delle disposizioni del presente articolo sono consentite deroghe nel caso di interventi nei centri storici e nei lotti di completamento residenziale, produttivo o per servizi, già parzialmente edificati.
5. Per le pavimentazioni esterne ai fabbricati devono essere rispettati le indicazioni sulla permeabilità dei suoli contenute nelle norme tecniche di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale.
6. Sono favoriti i progetti degli spazi aperti che prevedono di studiare e valorizzare l'apporto delle alberature, dei venti presenti, del contributo delle aree permeabili e pavimentate, dei corsi d'acqua e laghi, delle ombreggiature e dell'evaporazione, per ridurre l'effetto isola di calore negli spazi edificati e le esigenze di raffrescamento estivo e riscaldamento invernale degli edifici.

Art. 113
Prevenzione e sicurezza in caso di incendio

1. Gli edifici e gli spazi esterni debbono essere progettati, costruiti e modificati attuando tutte le misure prescritte ai fini della prevenzione incendi ed adottando sistemi attivi e passivi tali da garantire,in caso di incendio, la massima sicurezza degli occupanti e degli addetti al soccorso antincendio.
2. A tal fine debbono essere rispettate tutte le prescrizioni tecniche e procedurali stabilite dalla vigente normativa antincendio in relazione alla consistenza ed alle specifiche destinazioni dell'edificio o delle sue singole parti.
3. In tutti i casi in cui l'intervento costituisce attività soggetta a preventivo deposito del progetto presso i Vigili del Fuoco, la domanda di permesso a costruire ovvero la denuncia di inizio attività sono corredate dalla attestazione di avvenuto deposito oppure dalla documentazione necessaria ai fini della sua acquisizione da parte dello Sportello unico.
4. Nei casi di attività che, seppure non soggette a preventivo deposito del progetto presso i Vigili del fuoco, sono comunque disciplinate dalla normativa in materia antincendio, il progetto edilizio è corredato da elaborati grafici rappresentativi dei criteri e delle soluzioni adottate ai fini della sicurezza, da relazione illustrativa e da dichiarazione resa dal progettista attestante il rispetto delle normative vigenti.

Art. 114
Prescrizioni antincendio per le varie strutture

1. Le disposizioni contenute nel presente articolo non derogano, ma si integrano con le disposizioni contenute nella normativa nazionale in materia di sicurezza antincendio.
2. Le scale e i gradini devono essere realizzati con materiale di classe 0 di reazione al fuoco.
3. Non sono soggetti alla prescrizione di cui al precedente comma 2 le scale ed i passaggi ubicati all'interno della stessa unità immobiliare. .
4. Le pareti del vano scala, del vano corsa e del locale macchine devono essere realizzate con strutture di resistenza al fuoco non inferiore al minimo stabilito dalle norme di prevenzione incendi vigenti.
5. I tetti di legno se di lunghezza superiore a ml. 30 devono essere attraversati, possibilmente verso la mezzeria, da un muro di sicurezza contro gli incendi, o muro tagliafuoco, dello spessore di almeno cm. 38, di profondità pari a quella dell'edificio.
6. Gli eventuali vani di comunicazione realizzati nel suddetto muro tagliafuoco saranno muniti di serramenti incombustibili.
7. Gli abbaini dovranno distare almeno ml. 3 dai suddetti muri tagliafuoco.
8. Nei fabbricati rurali, le stalle ed i fienili devono, di norma, essere isolati dalle abitazioni e, ove siano contigui, devono essere compartimentati con elementi strutturali di resistenza al fuoco non inferiore a REI 60 e comunque pari al valore fissato dalle norme di prevenzione incendi eventualmente applicabili.

Art. 115
Centrali termiche

1. Gli impianti di riscaldamento centralizzati e autonomi, a servizio di locali di civile abitazione, di uffici o di ambienti destinati ad uso speciale, debbono essere costruiti nel rispetto delle norme di sicurezza e di buona tecnica vigenti.
2. Qualora negli edifici sia prevista la installazione di impianti di riscaldamento con caldaie funzionanti con combustibili solidi, liquidi o gassosi, di potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h (116 Kw), deve essere sottoposto all'esame del Comando Provinciale Vigili del Fuoco il progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito del combustibile per il rilascio del previsto certificato di prevenzione incendi.
3. Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi, in ogni loro parte, alle norme di legge vigenti.
4. Il generatore di calore (caldaia) alimentato a gas dovrà essere posto all'esterno dei vani di abitazione o in un ambiente permanentemente aerato. In tutti i casi in cui ciò, per la particolare tipologia degli edifici, non sia possibile, può essere consentita l'installazione della caldaia all'interno dell'appartamento, escludendo in ogni caso i locali adibiti a bagno, solo se del tipo a tenuta stagna con

presa d'aria comburente, convenientemente protetta, direttamente dall'atmosfera esterna e con l'emissione dei funi di combustione attraverso idonei condotti di scarico realizzati secondo le prescrizioni di sicurezza vigenti.

5. Negli edifici plurifamiliari di nuova costruzione o interessati da interventi di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica, è obbligatoria la realizzazione di reti di distribuzione sezionate per ogni singola utenza, idonee all'utilizzo di sistemi di contabilizzazione differenziata delle calorie.

Art. 116
Condotti per lo smaltimento degli aeriformi

1. Ai fini dell'applicazione delle seguenti disposizioni, si definiscono:
   a) Canne di ventilazione : condotti per l'adduzione di aria comburente nei locali dotati di apparecchi di combustione di qualunque tipo;
   b) Camini: condotti per l'allontanamento in atmosfera dei prodotti della combustione provenienti da singoli apparecchi di combustione o impianti termici di qualunque tipo.
   c) Canne fumarie: condotti per l'allontanamento in atmosfera dei prodotti della combustione provenienti da più apparecchi di combustione o impianti termici di qualunque tipo.
   d) Canne di esalazione: condotti per l'allontanamento in atmosfera di vapori, polveri, odori, fumi (qualsiasi prodotto aeriforme), ad es. da wc, postazioni di lavoro;
   e) Canne di aerazione: condotti per l'evacuazione, naturale o meccanica, in atmosfera dell'aria viziata degli ambienti confinati dove sono presenti apparecchi di combustione che immettono i fumi negli ambienti stessi, ad es. cucine;
   f) Canale da fumo: condotto di raccordo tra l'apparecchio di combustione e il camino o la canna fumaria;
   g) Comignolo: dispositivo posto alla sommità del camino atto a facilitare la dispersione in atmosfera dei prodotti della combustione.
2. Tutti i locali nei quali sono installati apparecchi di combustione di qualunque tipo devono essere dotati di idonee aperture di ventilazione secondo le disposizioni delle norme tecniche vigenti. Il dimensionamento, i requisiti tecnici e l'installazione dei condotti destinati a ventilare i locali dotati di apparecchi di combustione nonché ad espellere ogni tipo di aeriforme devono soddisfare le prescrizioni della normativa vigente. Per i condotti ramificati a servizio di più unità immobiliari è necessario uno specifico progetto esecutivo integrato con quello architettonico. I punti di presa di ventilazione, sia del tipo a parete che a tetto, devono essere realizzati rispettando le distanze da terminali di scarico di condotti di esalazione, aerazione, camini e canne fumarie esistenti, secondo le disposizioni delle norme vigenti. Per la realizzazione di nuovi edifici o vani finestrati su edifici esistenti, devono essere rispettate le distanze da comignoli o terminali di condotti di scarico, di qualunque tipo, esistenti.
3. Negli interventi di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni estese all'intero organismo edilizio, gli impianti termici devono essere dotati di camini o canne fumarie che siano:
   - realizzati in materiale resistente alla corrosione ed a tenuta, opportunamente coibentati sia verso l'esterno che verso l'edificio in modo tale da impedire cadute di temperatura dei fumi mediamente superiori a 1° C per ogni metro di percorso (per impianti a tiraggio naturale) e in modo che la temperatura superficiale delle pareti delle unità immobiliari in corrispondenza di tali condotti non sia superiore di 2° C rispetto a quella delle murature non interessate dall'attraversamento;
   - prolungati oltre la copertura dell'edificio in modo da superare la relativa zona di reflusso, e dotati di idoneo comignolo.
4. Le canne fumarie devono essere utilizzate per generatori di calore alimentati con lo stesso tipo di combustibile, stessi metodi di prelievo dell'aria comburente e di evacuazione in atmosfera esterna dei prodotti della combustione, nonché aventi una differenza di potenza nominale non superiore al 10% rispetto al generatore di potenza inferiore.
5. Fatte salve le disposizioni di cui al D.P.R. 1391/70 e alle norme UNI CIG 7129 e 7131, ed eventuali successive modifiche e/o integrazioni, tutti i comignoli devono avere le bocche localizzate in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale poste nelle vicinanze e pertanto posizionate al di sopra di almeno 1 m di tetti, parapetti e qualsiasi altro ostacolo presente nel raggio di 10 m.
6. Le emissioni da apparecchi di cottura di alimenti, comunque installati, devono essere captate da specifiche cappe, che devono essere realizzate, così come i canali da fumo, con materiali idonei e con caratteristiche rispondenti alle norme tecniche vigenti. Le relative canne di esalazione possono essere del tipo semplice, a tiraggio naturale o forzato o plurime esclusivamente a tiraggio forzato continuo, realizzato con impianto installato dopo l'ultimo punto di estrazione.
7. Le emissioni di polveri e vapori nei luoghi di lavoro devono essere efficacemente captate nelle immediate vicinanze del punto di produzione degli stessi. L'espulsione in atmosfera deve avvenire nel rispetto della normativa vigente.
8. Le canne di esalazione e/o aerazione devono essere convogliate a tetto con terminale di scarico posizionato oltre la copertura dell'edificio in modo da superare la relativa zona di reflusso, e dotate di idoneo comignolo localizzato in modo da superare la relativa zona di reflusso, e dotate di idoneo comignolo localizzato in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale poste nelle vicinanze e pertanto posizionate al di sopra, di almeno 1 m, di tetti , parapetti e qualsiasi altro ostacolo presente nel raggio di 10 m.
9. Fatto salvo quanto previsto dal DPR 412/93, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente i condotti di evacuazione degli aeriformi debbono essere realizzati rispettando le regole dettate per le nuove costruzioni nel capo precedente.
10. Sono ammessi scarichi a parete per i condotti di esalazione e/o aerazione delle cappe delle cucine e di estrazione dei bagni qualora si verifichino contemporaneamente le seguenti condizioni:
    a) le opere progettate non si configurino come interventi di ristrutturazione dell'intero edificio;
    b) siano garantite le distanze previste dalla normativa da eventuali finestre e/o aperture di ventilazione naturale o artificiale e, comunque, distanze tali da non arrecare danno o incomodo al vicinato.
    c) non si possa usufruire di condotti esistenti e non sia consentita la realizzazione di nuovi condotti con scarico al di sopra della copertura per vincoli particolari o non esistono le condizioni per la realizzazione di condotti di esalazione/aerazione sulla superficie esterna dell'edificio.
11. Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano alle attività soggette a registrazione e

riconoscimento ai sensi dei regolamenti C.E. n. 852 e 853 dell'anno 2004 .

12. Per le emissioni in atmosfera di fumi e vapori derivanti da attività produttive debbono comunque essere rispettate le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 152/2006.

Art. 117
Forni e camini

1. I forni e camini in genere devono avere :
   - le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate ;
   - il condotto per l'asportazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni di legge.
2. I forni per la panificazione devono inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalle leggi vigenti in materia.
3. Senza pregiudizio delle disposizioni dell'art. 890 del Codice Civile i camini per uso industriale non devono essere posizionati a distanza inferiore a ml.10 dalla pubblica via e devono avere altezza superiore di almeno ml. 6 all'altezza massima degli edifici circostanti entro un raggio di ml. 40.
4. E'condizione necessaria per l'ottenimento del certificato di agibilità, che i focolari, stufe, cucine, forni e simili, salvo che non siano a funzionamento elettrico, siano dotati per l'eliminazione dei prodotti della combustione, di una canna propria ed indipendente, realizzata con idonei materiali impermeabili non pericolosi, prolungata idoneamente per lo smaltimento dei fumi, al di sopra del tetto o terrazza. Tra due tetti sfalsati di fabbricati contigui, le canne fumarie provenienti dal tetto più basso, devono essere prolungate ad un livello superiore a quello del tetto più alto in modo, comunque, da superare la linea di gronda di questo. Ove non sia possibile rispettare quanto sopra, le canne fumarie dovranno essere munite di appositi depuratori e filtri. E' vietato emettere fumo al di sotto di tetti o a livello del parapetto del terrazzo o balcone. In qualsiasi caso le canne fumarie devono essere costruite e posizionate in modo tale che il fumo non porti danneggiamento o disturbo a persone e cose.

Art. 118
Depositi di olio combustibile, gasolio e GPL al servizio delle centrali termiche

Il deposito di olio combustibile o di gasolio, costituito da uno o più serbatoi, può essere ubicato all'esterno o all'interno dell'edificio nel quale è installato l'impianto termico.
I serbatoi di GPL, sia interrati che fuori terra, devono essere installati esclusivamente in aree a cielo libero. E' vietata l'installazione su terrazze e comunque su aree sovrastanti luoghi chiusi e cortili chiusi.
L'installazione dei serbatoi di cui ai precedenti commi dovrà essere eseguita secondo quanto prescritto dalla vigente normativa.
Per serbatoio interrato si intende:
un contenitore di stoccaggio situato sotto il piano di campagna di cui non sia visivamente e direttamente ispezionabile la superficie esterna.

Per dismissione di intende:
quando un serbatoio viene definitivamente escluso dal ciclo produttivo/commerciale perdendo la sua funzione originaria. Essa è contraddistinta oltre che dallo svuotamento del serbatoio, dalla disconnessione fisica delle linee di erogazione/alimentazione.

Per messa in sicurezza si intende:
l'insieme di attività finalizzate a eliminare il rischio di contaminazione del terreno, e talora anche dal rischio di scoppio/incendio e da quello di cedimento dovuto alla presenza di volumi vuoti sottostanti a zone di transito.

Per risanamento si intende:
l'attuazione di tutte quelle modifiche necessarie ad adeguare il serbatoio, temporaneamente o definitivamente ad un preciso uso.

Per sostanze pericolose si intendono:
quelle appartenenti ai gruppi e alle famiglie di sostanze liquide in condizioni standard riportate all'Allegato 5 punto 2.1 di cui al D.Lgs. n. 152/99 e ss.mm.ii. e di seguito riportate:

- Composti organo alogenati e sostanze che possono dare origine a tali composti nell'ambiente idrico;
- Composti organo fosforici;
- Composti organo tannici;
- Sostanze che hanno potere cancerogeno, mutageno e teratogeno in ambiente idrico o in concorso dello stesso;
- Mercurio e i suoi composti;
- Cadmio e i suoi composti;
- Oli minerali persistenti e idrocarburi di origine petrolifera persistenti;
- Cianuri;
- Materie persistenti che possono galleggiare, restare in sospensione o andare a fondo e che possono disturbare ogni tipo di utilizzazione delle acque;
- Biocidi e loro derivati non compresi nell'elenco del paragrafo precedente;
- Sostanze che hanno un effetto nocivo sul sapore ovvero sull'odore dei prodotti consumati dall'uomo derivati dall'ambiente idrico, nonché i composti che possono dare origine a tali sostanze nelle acque;
- Composti organosilicati tossici o persistenti e che possono dare origine a tali composti nelle acque ad eccezione di quelli che sono biologicamente innocui o che si trasformano rapidamente nell'acqua in sostanze innocue;
- Composti inorganici del fosforo e fosforo elementare;
- Oli minerali non persistenti ed idrocarburi di origine petrolifera non persistenti;
- Cianuri, fluoruri;
- Sostanze che influiscono sfavorevolmente sull'equilibrio dell'ossigeno, in particolare ammoniaca e nitriti;
- Metalli: piombo, rame, nichel, cromo, molibdeno, selenio, arsenico, antimonio, berillio, titanio, stagno, bario, cobalto, boro, uranio, vanadio, zinco, tallio, tellurio, argento.

Installazione di nuovi serbatoi interrati
Per installazione di nuovi serbatoi è necessario presentare domanda di autorizzazione edilizia in Comune. Lo stesso se nel progetto di intervento edilizio è previsto l'utilizzo di un serbatoio esistente per sostanze diverse rispetto a quelle per il quale era stato destinato e rientranti comunque in elenco.
Al fine di prevenire l'inquinamento del suolo e del sottosuolo, i nuovi impianti per lo stoccaggio di liquidi inquinanti, sono sottoposti al preventivo parere ambientale di ARPA Umbria, sulla base di un progetto a firma di un tecnico abilita toto secondo le modalità indicate nel Regolamento ARPA sui serbatoi interrati.
I nuovi impianti devono rispettare le prescrizioni di seguito indicate, ferma restando l'ottemperanza alle norme vigenti, in particolare in materia di sicurezza, edilizia ed ambiente.
I nuovi serbatoi devono assicurare:

a) Il mantenimento dell'integrità strutturale durante l'esercizio;
b) Il contenimento e il rilevamento delle perdite;
c) La possibilità di eseguire i controlli.

I nuovi serbatoi interrati devono essere:

1. A doppia parete e con sistema di monitoraggio in continuo dell'intercapedine, le pareti dei serbatoi possono essere:
   - Entrambe metalliche, con la parete esterna rivestita di materiale anticorrosione;
   - A parete interna metallica e la parete esterna in altro materiale non metallico, purchè idoneo a garantire la tenuta dell'intercapedine tra le pareti;
   - Entrambe le pareti in materiale non metallico, resistente a sollecitazioni meccaniche ed alle corrosioni;
   - Parete interna in materiale non metallico ed esterna in metallo, rivestita in materiale anticorrosione;
2. A parete singola metallica o in materiale non metallico all'interno di una cassa di contenimento in calcestruzzo, rivestita internamente con materiale impermeabile e con monitoraggio in continuo delle perdite. La cassa di contenimento può contenere uno o più serbatoi senza setti di separazione tra gli stessi ad eccezione dei casi in cui i serbatoi contengano sostanze che interagiscono tra di loro.

Le tubazioni interrate di connessione tra serbatoi interrati e con le apparecchiature erogatrici possono essere di materiale non metallico.
Per la prevenzione ed il contenimento delle perdite, i nuovi serbatoi dovranno essere dotati di:

- Un dispositivo di sovrappieno del liquido che eviti la fuoriuscita del prodotto in caso di eccessivo riempimento per errata operazione di carico;
- Una incamiciatura o sistema equivalente per le tubazioni interrate funzionanti in pressione, al fine di garantire il recupero di eventuali perdite.

La capacità massima dei singoli serbatoi dovrà essere pari a 50 m³. I serbatoi possono essere compartimentali e contenere prodotti diversi nei vari compartimenti.
Per quanto riguarda il monitoraggio in continuo dell'intercapedine è ammessa la centralizzazione dei sistemi purchè sia consentito il controllo dei singoli serbatoi. Nel caso di serbatoio compartimentato è ammesso il controllo dell'intercapedine mediante un unico sensore purchè sia idoneo alla segnalazione di ognun o dei prodotti detenuti.
Su ciascun serbatoio deve essere installata, in posizione visibile, una targa di identificazione indicante:

a. Nome e indirizzo del costruttore
b. Anno di costruzione
c. Capacità, spessore e materiale del serbatoio
d. Pressione di progetto del serbatoio e dell'intercapedine

Nella conduzione dei serbatoi interrati debbono essere attuate tutte le procedure di buona gestione che assicurino la prevenzione dei rilasci, dei traboccamenti e degli sversamenti del contenuto.
Dismissione, messa in sicurezza di serbatoi interrati esistenti
E' fatto obbligo ai responsabili di serbatoi interrati esistenti di comunicare, entro 30 giorni, al Comune l'avvenuta cessazione d'uso.
L'attività di dismissione, risanamento, rimozione o messa in sicurezza dovrà avvenire con il coinvolgimento di ARPA e n conformità a quanto disposto dal "Regolamento per il controllo delle attività di dismissione di serbatoi interrati" di ARPA Umbria. Eventuali responsabilità di danno ambientale saranno escluse per il responsabile solo a seguito dell'ottenimento della "certificazione di esecuzione conforme" prevista dal suddetto regolamento.
Se necessario si dovrà procedere alla eventuale bonifica del sito ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 22/97 e del DM 471/99.

Risanamento di serbatoi interrati esistenti
I proprietari di serbatoi interrati esistenti, anche dismessi, dovranno denunciare la presenza degli stessi all'Amministrazione Comunale e successivamente adeguarsi alle prescrizioni relative agli impianti nuovi, per quanto tecnicamente possibile, in relazione al rischio ambientale connesso con lo stato di conservazione dell'impianto, alla natura dei liquidi contenuti, alle risultanze delle prove di tenuta. I modi e i tempi per l'effettuazione della denuncia e dell'adeguamento saranno stabiliti dal Sindaco con apposito atto.
Ai fini del risanamento dovranno comunque essere rispettate le seguenti indicazioni:

a) Lo stoccaggio di rifiuti speciali e di altri liquidi classificati tossici e corrosivi dalle vigenti normative in materia di imballaggio ed etichettatura, è consentito solo in impianti aventi le caratteristiche previste per quelli nuovi;
b) Non è di norma consentito lo stoccaggio di liquidi inquinanti in contenitori che, per ragioni tecnologiche, siano tenuti in sovrappressione ovvero in tubazioni in cui il trasferimento del liquido avviene a mezzo di pressione, senza che gli impianti abbiano le caratteristiche previste per quelli nuovi;

È consentito lo stoccaggio di liquidi inquinanti in impianti interrati a parete semplice e privi dei bacini di contenimento previsti per i nuovi impianti interrati purchè il responsabile dell'impianto documenti che lo stesso è stato installato da non più di 20 anni qualora contenga liquidi classificati nocivi o irritanti e da non più di 30 anni negli altri casi e che non sussistano particolari rischi ambientali.
Tutti gli impianti esistenti con le suddette caratteristiche vanno comunque sottoposti a prova di tenuta da effettuarsi con frequenza almeno annuale, secondo le modalità indicate dall'Azienda ASL di competenza, ivi compresa la possibilità di autocertificazione, previa presentazione alle stessa Azienda ASL di competenza, di una relazione esplicativa sulla scelta del metodo. Frequenze diverse, comunque non oltre 5 anni, potranno essere previste solo realizzandosi specifiche opere di prevenzione, protezione o controllo, quali sistemi di protezione catodica, prove strutturali, pozzi spia.
E' fatto obbligo ai responsabili degli impianti esistenti di fornire, su richiesta del Comune, la descrizione delle caratteristiche costruttive e d'uso.
L'attività di risanamento dovrà essere condotta in conformità a quanto disposto dal "Regolamento per il controllo delle attività di dismissione di serbatoi interrati" di ARPA Umbria per l'ottenimento della "Certificazione di esecuzione conforme".

Art. 119
Industrie pericolose ed insalubri e stabilimenti a rischio di incidente rilevante

1. Nelle zone urbanisticamente compatibili, potrà essere ammesso 1'insediamento di Industrie ed attività per legge definite pericolose od insalubri, purché siano rispettate le corrispondenti disposizioni normative per la tutela degli abitanti e dei lavoratori.
2. Per i nuovi insediamenti produttivi che comportino rischio di incidente rilevante e per gli interventi edilizi sugli edifici compresi nelle aree a rischio di incidente rilevante si applica la disciplina di cui al D. Lgs. 17.08.99 n. 334 e s.m.i..

Art. 120
Impianti tecnici in edilizia

1. Si intendono impianti tecnici in edilizia i seguenti:
   a) impianti di produzione, di trasporto, di

distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;

b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;

c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;

d) gli impianti idrosanitari, nonché quelli di trasporto, trattamento, uso, accumulo e consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;

e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile fornito dall'ente distributore;

f) gli impianti di sollevamento di persone o cose per mezzo di ascensori, montacarichi, scale mobili esimili;

g) gli impianti di protezione antincendio.

2. Tutti gli impianti tecnici in edilizia devono essere progettati, installati, trasformati, ampliati nel rispetto delle prescrizioni tecniche e procedurali stabilite dalle norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti .
3. Nelle nuove costruzioni civili devono essere previsti cavedi multiservizi e/o cavidotti di adeguate dimensioni per rendere disponibili all'edificio ed alle singole unità immobiliari collegamenti per servizi di telecomunicazione e innovativi.

Art. 121
Approvvigionamento idrico e qualità dell'acqua

1. Gli edifici, siano essi di nuova costruzione che esistenti, devono essere provvisti di acqua potabile mediante allaccio a pubblico acquedotto, quando presente, distribuita in modo proporzionale alle dimensioni delle singole unità immobiliari e tale da garantire ad esse un regolare rifornimento nei momenti di massima contemporaneità delle utenze, con le modalità stabilite dal Regolamento dell'Ente gestore.
2. In assenza temporanea di acquedotto pubblico e fino all'allacciamento alla rete pubblica, può essere consentito l'approvvigionamento idrico ad uso potabile mediante fonti autonome previa acquisizione del parere tecnico per l'escavazione del pozzo rilasciato dall'ARPA e del giudizio di qualità e di idoneità all'uso dell'acqua rilasciato dall'ASL, nel rispetto delle norme tecniche previste dal Decreto del Ministro della Salute 26.03.1991.
3. Con frequenza almeno annuale, devono essere effettuati campioni per verificare la qualità dell'acqua distribuita e in caso di installazione di apparecchiature per il trattamento domestico delle acque potabili dovrà essere rispettata la specifica disciplina.
4. Gli impianti di trasporto, raccolta e distribuzione devono essere realizzati in modo tale da escludere contaminazioni e riflusso delle acque e conformi a quanto previsto dalla vigente normativa.
5. Gli impianti per la distribuzione di acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte e dotati di contabilizzatori per ogni unità immobiliare. Gli edifici che abbiano locali abitabili con pavimento a quota tale da non garantire una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.
6. Tutte le condotte di adduzione devono essere poste ad una distanza orizzontale di almeno m. 1,5 dalle fognature ed almeno a m. 0,6 al di sopra di queste. Nel caso non sia possibile rispettare tali distanze dovranno essere adottate soluzioni alternative tali da impedire la contaminazione tra l'acquedotto e la fognatura.
7. Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a m. 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture di areazione ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo al contatto con alimenti e con copertura sigillata.
8. Nella nuove edificazioni e in occasione di interventi del rifacimento del locale destinato ai servizi igienici, al fine di contenere il consumo di acqua potabile è obbligatorio installare cassette di scarico per bagni a doppio pulsante a controllo di flusso e/o sistemi similari, nonché utilizzare rubinetti e/o accessori con dispositivo di controllo del flusso.

Art. 122
Recupero acqua piovana

1. Per le nuove edificazioni e per gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo, in assenza di piani attuativi approvati con i requisiti di cui al seguente punto 2) al fine della riduzione del consumo di acqua potabile e fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, di recuperare le acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici ai fini del loro riutilizzo per uso pubblico e privato anche per i seguenti scopi :
   - manutenzione delle aree verdi pubbliche o private;
   - alimentazione integrativa delle reti antincendio;
   - autolavaggi, intesi sia come attività economica che uso privato;
   - usi domestici compatibili, previo parere della USL, con particolare riferimento all'alimentazione delle reti duali che consentono, alternativamente, l'utilizzo di acqua proveniente dalla rete idrica pubblica e quella piovana recuperata o attinta dai pozzi;
2. I piani attuativi relativi a nuovi insediamenti o alla ristrutturazione urbanistica di quelli esistenti, devono prevedere la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi all'interno dei lotti edificabili, ovvero al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti ortograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne devono raccogliere è definita applicando il dimensionamento di cui ai successivi punti.
3. Per il recupero delle acque valgono le seguenti prescrizioni:
   - il recupero è obbligatorio quando si verificano entrambe le seguenti condizioni:
     a) la superficie della copertura è superiore a mq 100. Detta superficie è data dalla proiezione a terra dell'ingombro di tutte le coperture dell'edificio e parti di esso, sia piane che inclinate, comprese quelle di tettoie e sporgenze;
     b) sono presenti aree verdi irrigabili pertinenziali all'edificio aventi superficie superiore a mq. 300.
        - in caso di coperture con superficie sino a mq 300, l'accumulo è costituito da uno o più serbatoi e deve avere una capacità totale non inferiore a 30 litri per mq di detta superficie con un minimo di 3.000 litri;
        - in caso di superficie superiore a mq 300, la capacità totale dell'accumulo è pari al minor valore fra il rapporto di 30 litri per mq. di copertura e il rapporto di 30 litri per metro quadrato di area verde irrigabile pertinenziale. La capacità totale non deve comunque

risultare inferiore a 10.000 litri;

- l'accumulo deve essere attrezzato nel rispetto delle norme sulla sicurezza ed in maniera idonea a garantire il corretto utilizzo del sistema e pertanto deve essere dotato di apparecchiature di filtraggio, sfioro, pompaggio e rete di utilizzo;
- l'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e i suoi erogatori dovranno essere opportunamente posizionati e segnalati con dicitura "acqua non potabile".
- Le disposizioni del presente articolo sono facoltative in caso di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti o di realizzazione di edifici pertinenziali, con superficie della copertura inferiore a mq. 100, al servizio degli edifici principali.

Art. 123
Opere di allaccio ai servizi pubblici

1. Fermo restando il rispetto dei regolamenti degli enti gestori dei servizi pubblici (acquedotto, fognatura, gas, energia elettrica, telecomunicazioni, servizi innovativi) i punti di fornitura dei servizi pubblici devono essere realizzati come stabilito al precedente articolo 87. Per il collegamento all'utenza, le reti dorsali di distribuzione principale dei servizi dovranno essere realizzate in modo tale da garantire sicurezza ed idonee condizioni per la manutenzione.

Art. 124
Igiene urbana

1. In relazione a nuovi insediamenti edilizi oggetto di piano attuativo, dovrà essere predisposto, in accordo con l'ente concessionario del servizio di nettezza urbana e con il Comune, uno spazio idoneo ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata, nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada, delle norme sulle barriere architettoniche nonché delle esigenze del servizio di svuotamento.
2. Il dimensionamento e la posizione dello spazio dovranno tener conto della dimensione dell'insediamento e della distanza dall'utenza. Lo spazio dovrà essere adeguatamente sistemato al fine di limitarne la visibilità ed evitare la dispersione del materiale nell'intorno.

Art. 125
Requisiti dei locali abitabili in funzione del loro posizionamento

1. I locali interrati non possono essere adibiti a vani abitabili.
2. I locali seminterrati possono essere adibiti:
   - a vani abitabili qualora sussistano le seguenti condizioni:
     a) almeno due pareti siano completamente fuori terra rispetto alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta ed isolati dal terreno sottostante;
     b) le rimanenti pareti siano separate dal terreno da spazi funzionali o da locali accessori a loro volta isolati dal terreno laterale;
     c) sia presente, in corrispondenza di finestre prospettanti su aree pubbliche, siano esse destinate alla circolazione o alla sosta di veicoli o persone, uno spazio di proprietà privata avente profondità non inferiore a m. 3, opportunamente delimitato con elementi naturali o opere di recinzione. Nelle zone classificate "A" tale prescrizione si applica limitatamente agli alloggi aventi una unica finestra prospettante su area pubblica;
   - a spazi funzionali qualora siano isolati dal terreno laterale lungo i lati interrati e siano presenti le condizioni di cui alle precedenti lettere a) e c).
3. I locali posti al piano terra dell'edificio ed aventi tutti i lati fuori terra possono essere adibiti a locali abitabili qualora siano isolati dal terreno sottostante e sia presente la condizione di cui alla lett. c) del precedente comma.
4. Ai fini del presente articolo un locale si intende isolato dal terreno sottostante e laterale qualora siano soddisfatti i requisiti di cui al precedente articolo 105.

Art. 126
Requisiti di illuminazione ed aerazione

1. I vani abitabili devono usufruire di illuminazione ed aerazione naturale diretta nel rispetto delle seguenti condizioni:
   - per ciascun vano abitabile l'ampiezza della finestra non potrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento; nel caso di finestre interne ad una loggia o porticato sporgenti di oltre m. 2 dalla facciata in cui si aprono le finestre, la minima superficie finestrata apribile è pari a 1/6 della superficie del pavimento e comunque non inferiore a mq. 2,40;
   - per quanto riguarda l'aerazione deve comunque essere garantito un ricambio d'aria di almeno 0,5 volumi orari;
   - qualora la profondità del locale superi 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra (o la maggiore di esse nel caso di più finestre), la superficie finestrata deve essere aumentata in misura pari a 1/10 della superficie della porzione di locale posta oltre detta profondità.
   - qualora la permeabilità degli infissi non assicuri un adeguato ricambio d'aria finalizzato alla igienicità e salubrità dell'ambiente (presenza di inquinanti, fenomeni di condensa superficiale o altro) è necessario fare ricorso alla ventilazione integrativa mediante sistemi naturali o meccanizzati.
2. Per gli spazi funzionali è ammesso il ricorso alla illuminazione artificiale. Per gli stessi spazi l'aerazione può essere sia naturale sia artificiale e deve essere garantita limitatamente ai servizi igienici ed agli spazi di cottura con le seguenti modalità:
   - nel caso di aerazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento;
   - nel caso di finestrature insufficienti o inesistenti, deve essere installato un adeguato impianto di aerazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, garantendo un ricambio non inferiore a 5 volumi orari;
   - la ventilazione meccanica è assicurata mediante idonei elettroaspiratori confluenti su condotti di aerazione che sfociano sulla copertura, singoli per ogni locale, oppure unico condotto collettivo ramificato distinto per ciascun tipologia di locale (spazio di cottura o servizio igienico);
   - gli elettroaspiratori dovranno avere, relativamente ai servizi igienici, accensione automatica collegata con l'interruttore dell'illuminazione e, relativamente agli spazi di cottura, modalità di attivazione conformi a quanto previsto dalle norme vigenti.

Art. 127

Dimensionamento e dotazione degli alloggi

1. La superficie minima degli alloggi viene determinata in funzione del numero delle persone cui essi sono destinati, garantendo una superficie minima di mq. 14, per ciascuno dei primi 4 abitanti, ed ulteriori mq. 10 per ciascuno di quelli successivi. E' fatta eccezione per gli alloggi monolocale la cui superficie minima è mq. 28, se per una persona, e mq. 38, se per due persone.
2. Ciascun alloggio deve essere dotato almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico, e ove non monolocale, da un soggiorno e una camera da letto.

Art. 128
Dimensionamento, caratteristiche, altezze dei singoli locali ad uso residenziale

1. L'altezza utile dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2.70.
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 quello totale del vano.
3. L'altezza utile dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2.40
4. Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente regolamento per i soppalchi adibiti a locali di abitazione non permanente.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Ai soli fini del raggiungimento delle altezze interne minime di cui al precedente comma 2, è consentita la modifica, anche parziale, delle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura purchè 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.
9. 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, purchè 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 per il Paesaggio.
10. Gli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5 non sono consentiti in zona omogenea A per la quale trovano applicazione le norme specifiche e di tutela speciale contenute nel presente regolamento.
11. 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.
12. La superficie minima dei singoli vani abitabili è pari a:
    - stanze da letto: mq. 9, se per una persona, e mq. 14, se per due persone;
    - soggiorno: mq. 14;
    - cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo: mq. 9;
    - locale studio ed ogni altro locale adibito a vano abitabile: mq. 9.
    - In luogo del vano destinato a cucina, può essere adibito a funzione di preparazione dei cibi:
    - uno spazio del soggiorno, indistinto da esso; in relazione a tale spazio non è richiesto il rispetto di specifici parametri dimensionali e di aeroilluminazione, fermi restando quelli prescritti per il locali soggiorno;
    - un locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno, avente superficie minima di mq. 4.00 e dotato dei requisiti di aerazione ed illuminazione di cui al precedente articolo 89.
13. La minima larghezza dei corridoi è pari a m. 1,10; qualora abbiano lunghezza superiore a m. 8, essi dovranno essere dotati di illuminazione ed aerazione diretta mediante finestra con superficie apribile minima di mq. 1,20.
14. I locali ad uso servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o spazio di cottura o dal soggiorno. L'eventuale spazio di disimpegno deve avere superficie minima di mq. 1,20 ed essere interamente delimitato da pareti.

Art. 129
Soppalchi

1. La realizzazione di soppalchi all'interno degli alloggi è ammessa a condizione che:
    - la superficie del soppalco, esclusa la scala d'accesso, non sia superiore alla metà di quella del locale soppalcato;
    - la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga i requisiti di agibilità prescritti dal presente regolamento;
    - lo spazio sottostante il soppalco, sia esso destinato a vano abitabile o a spazio funzionale, abbia altezza interna non inferiore a m. 2,20;
    - lo spazio sovrastante il soppalco ad uso abitabile, in caso di vani con coperture inclinate dovrà avere altezza minima di metri lineari 1,20 ed altezza massima non inferiore a metri lineari 2,40 non sia dotato di fondellature e possieda gli ulteriori requisiti prescritti dal presente regolamento in relazione alla specifica funzione cui è destinato. A tal fine la verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione è compiuta considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale sul quale esso si affaccia;
    - il soppalco abbia almeno un lato completamente aperto, sia munito di parapetto avente altezza non inferiore a ml. 1,00 e sia privo di vuoti di conformazione tali da essere attraversabili da una sfera del diametro di cm 10,00.

2. Le superfici del soppalco non concorrono alla determinazione delle superfici coperte di piano.

CAPO III Requisiti specifici dei luoghi di lavoro

Art. 130

Richiamo normativo

1. Le disposizioni contenute nella presente sezione non derogano, ma si integrano con le disposizioni contenute nella normativa nazionale in materia di sicurezza sul lavoro.
2. Per effetto di quanto previsto nel comma 1, i datori di lavoro, ferma restando l'osservanza delle seguenti prescrizioni, non sono esonerati dall'osservanza dei criteri generali di idoneità, salubrità e sicurezza degli ambienti di lavoro, come richiesto dalla legge.

Art. 131
Classificazione dei luoghi di lavoro

1. Ai fini del presente Regolamento i luoghi destinati allo svolgimento di un'attività lavorativa o ad essa funzionali o accessori si distinguono in:
   a) ambienti di lavoro: locali in cui viene esercitata una qualsiasi attività lavorativa, indipendentemente dal numero dei dipendenti o addetti. In funzione del ramo di attività essi vengono suddivisi in:
      - locali di produzione, cioè destinati allo svolgimento di attività lavorative proprie di un processo produttivo di trasformazione di materie prime in prodotti finiti, indipendentemente dalla natura di essi;
      - locali di vendita, cioè destinati allo svolgimento di attività di commercializzazione di prodotti finiti o di servizi, indipendentemente dal luogo di produzione dei beni commercializzati;
      - locali di ufficio, cioè destinati allo svolgimento di attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che al servizio di un prevalente insediamento produttivo o commerciale. Rientrano nella categoria gli uffici amministrativi e direzionali, gli studi professionali e simili; le sale riunioni e di attesa, le sale consultazione e simili; gli archivi qualora comportanti la permanenza continuativa di addetti;
   b) ambienti funzionali all'attività lavorativa. Essi, indipendentemente dal ramo dell'attività, vengono suddivisi in base alla specifica funzione in:
      - locali di servizio: spogliatoi, servizi igienici e simili, spazi di disimpegno in genere;
      - locali di supporto: refettori, mense ed altri locali di uso comune; infermerie e locali adibiti a studio medico interno all'azienda, locali destinati al riposo degli addetti;
   c) locali accessori, cioè adibiti a funzioni accessorie all'attività lavorativa, indipendentemente dal ramo di essa. Rientrano nella categoria i magazzini e gli archivi non destinati ad una presenza continuativa di addetti, le autorimesse e simili.

Art. 132
Ambienti di lavoro: requisiti in funzione del posizionamento rispetto alla quota del terreno

1. I locali adibiti ad ambienti di lavoro debbono essere fuori terra rispetto alla quota del terreno a sistemazione avvenuta; qualora essi siano posizionati al piano terra dell'edificio, debbono essere dotati di opere di isolamento dal terreno sottostante.
2. I locali seminterrati possono essere adibiti ad ambienti di lavoro qualora:
   abbiano almeno due lati completamente fuori terra rispetto alla quota del terreno a sistemazione avvenuta e siano isolati dal terreno sottostante;
   - i rimanenti lati siano separati dal terreno da ambienti funzionali o accessori a loro volta isolati dal terreno laterale.
3. Ai fini del presente articolo un locale si intende isolato dal terreno sottostante e laterale quando soddisfa le condizioni di cui al precedente articolo 105.
4. E' vietato adibire ad ambiente di lavoro locali interrati e locali seminterrati privi dei requisiti di cui ai commi 2 e 3, salvo conseguimento della deroga prevista dalla vigente normativa di settore. In tal caso l'idoneità del locale è limitata alla specifica attività oggetto di deroga.

Art. 133
Ambienti di lavoro: requisiti di aerazione

1. Negli ambienti di lavoro, fatti salvi i casi espressamente previsti dal quarto comma, l'aerazione è garantita mediante superfici apribili direttamente all'esterno e situate su lati contrapposti e comunque in modo tale da evitare ristagni d'aria e favorire sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi d'aria eventualmente anche da incentivare mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici.
2. La minima superficie di aerazione richiesta è pari a:
   - 1/8 della superficie di pavimento del locale se questa è inferiore a mq. 100;
   - 1/16 della superficie di pavimento del locale se questa è compresa fra mq. 100 e mq. 1.000;
   - 1/24 della superficie di pavimento del locale se superiore a mq. 1.000.
3. Ai fini della verifica della superficie di aerazione sono computate per una incidenza non superiore al 50% della superficie minima prescritta, anche i portoni e le porte prospettanti direttamente all'esterno.
4. Il ricorso alla aerazione forzata può essere ammesso, previo parere della A.S.L., limitatamente ai seguenti casi:
   - locali di vendita;
   - locali di ufficio a condizione che l'aerazione naturale sia comunque assicurata, per i locali sino a mq. 100, in misura del 50% di quella minima prescritta e, per i locali oltre mq. 100, in misura del 25% di quella minima prescritta;
   - locali di produzione solo se adibiti a lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedono particolari condizioni ambientali e locali d'ufficio, anche in assenza delle condizioni di cui al precedente punto, solo per particolari esigenze di sicurezza. In tali casi la peculiarità e le esigenze dell'attività lavorativa sono adeguatamente motivate nel progetto da sottoporre al parere della A.S.L. e l'idoneità del locale, oggetto di valutazione tecnico-discrezionale della medesima A.S.L, è limitata alla speciale attività dichiarata.
5. Nei casi di cui al precedente comma, l'impianto di aerazione dovrà comunque garantire un ricambio d'aria conforme ai requisiti contemplati nella normativa tecnica di settore ed i flussi di aerazione dovranno essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno. L'impianto non potrà essere utilizzato per la rimozione di eventuali agenti inquinanti provenienti dall'attività produttiva.
6. Se i locali sono sprovvisti di aperture o comunque di aperture di area insufficiente, l'aerazione forzata è comunque soggetta ai vincoli di cui al precedente comma.

Art. 134

Ambienti di lavoro: requisiti di illuminazione

1. Gli ambienti di lavoro, fatti salvi i casi espressamente previsti dal comma quarto ed eventuali normative che regolino la specifica attività, devono usufruire di illuminazione naturale garantendo che la superficie illuminante minima sia distribuita in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la capacità illuminate di ogni singola apertura.
   Almeno il 70% delle superfici illuminati di ogni singolo locale deve provenire direttamente da aperture prospettanti su spazi esterni.
   Fermo restando il rispetto del fattore di luce diurna previsto dalle norme vigenti, la superficie illuminante non può essere inferiore a:
   - 1/8 della superficie di pavimento del locale se di superficie sino a mq. 100;
   - 1/10 della superficie di pavimento, se compresa fra mq. 100 e mq. 1.000;
   - 1/12 della superficie di pavimento del locale, se superiore a mq. 1.000.
2. Il ricorso alla illuminazione artificiale è ammesso limitatamente ai seguenti casi:
   - locali di vendita;
   - locali di ufficio a condizione che l'illuminazione naturale sia comunque assicurata, per i locali sino a mq. 100, in misura del 50% di quella minima prescritta e, per locali oltre mq. 100, in misura del 25% di quella minima prescritta;
   - locali di produzione solo se adibiti a lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedono particolari condizioni ambientali. e locali d'ufficio, privi delle condizioni di cui al precedente punto, solo per particolari esigenze di sicurezza o riservatezza. In tali casi la peculiarità e le esigenze dell'attività lavorativa sono adeguatamente motivate nel progetto da sottoporre al parere della A.S.L. e l'idoneità del locale, oggetto di valutazione tecnico-discrezionale della medesima A.S.L, è limitata alla speciale attività dichiarata.
3. Nei casi di cui al comma precedente l'impianto di illuminazione artificiale dovrà comunque avere caratteristiche (per intensità e qualità della luce, nonché per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) idonee all'attività lavorativa in conformità alle norme tecniche di riferimento.
4. In tutti i luoghi di lavoro gli spazi di circolazione interna ed esterna, le rampe e gli accessi devono essere serviti da adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato.

Art. 135
Ambienti di lavoro: altezze e dimensioni

1. I locali di produzione devono avere:
   - altezza minima libera: m. 3. Altezze inferiori potranno essere ammesse, nel rispetto della normativa di settore, fino ad un minimo inderogabile di m. 2,70.
   - superficie minima: mq. 2 per ogni lavoratore, con un minimo assoluto di mq. 14 fatti salvi i casi in cui una minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione. In tal caso la peculiarità della lavorazione è adeguatamente motivata nel progetto da sottoporre al parere della A.S.L. e l'idoneità del locale, oggetto di valutazione tecnico-discrezionale della medesima A.S.L, è limitata alla particolare attività dichiarata;
   - cubatura minima : mc. 10 per ogni lavoratore.
2. I locali di vendita hanno le dimensioni stabilite dalle normative vigenti per la specifica attività. L'altezza minima libera, se non altrimenti specificato da normativa di settore, è pari a m. 3 per medie e grandi strutture di vendita e m. 2,70 per esercizi di vicinato e per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti e servizi facenti parte di edifici destinati ad una diversa prevalente attività.
3. I locali d'ufficio debbono avere altezza libera minima pari a m. 2,70 e superficie minima di mq. 7 per ogni addetto, con un minimo assoluto di mq. 9.

Art. 136
Luoghi di lavoro: dotazione di ambienti funzionali all'attività lavorativa

1. I luoghi destinati allo svolgimento di attività lavorative, qualsiasi sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati di servizi igienici, suddivisi per sesso, in misura non inferiore ad un lavabo ed un wc per ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio. Gli spazi destinati a servizi igienici debbono possedere i requisiti di cui all'articolo 137.
2. Gli stessi luoghi devono inoltre essere dotati degli ulteriori servizi (quali docce, spogliatoi e simili) e dei locali di supporto (quali refettori, mense ed altri locali di uso comune; infermerie e locali adibiti a studio medico interno; locali destinati al riposo degli addetti e simili) che risultino necessari in base alla vigente normativa in materia di igiene del lavoro.

Art. 137
Requisiti degli ambienti funzionali all'attività lavorativa

1. Possono essere adibiti ad ambienti funzionali all'attività lavorativa i locali fuori terra rispetto alla quota del terreno a sistemazione avvenuta, nonché i locali seminterrati qualora abbiano almeno due lati completamente fuori terra rispetto alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta e siano dotati di opere di isolamento dal terreno in conformità alle disposizioni del precedente articolo 105.
2. Ove non diversamente stabilito da specifica normativa di settore le dimensioni, altezze e caratteristiche degli ambienti funzionali all'attività lavorativa sono disciplinate dai seguenti commi.
3. I locali di servizio debbono avere altezza libera minima di q. 2.40 e superficie non inferiore a:
   - spogliatoi: mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale;
   - servizi igienici: mq. 1,00 per vani riservati al solo uso di doccia e per quelli riservati al solo Wc; mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.
4. I locali di servizio possono essere aerati ed illuminati sia in modo naturale che artificiale.
5. I servizi igienici, qualora dotati di aerazione naturale e diretta, devono avere finestrature non inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq. 0,40. Qualora essi siano privi di finestrature oppure le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'aerazione deve essere assicurata mediante impianto di estrazione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/ora oppure mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno un ricambio in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione.

6. Gli spogliatoi ed i servizi igienici non possono avere accesso diretto dagli ambienti di lavoro e di supporto se non attraverso apposito spazio di disimpegno.
7. I locali di supporto debbono avere altezza minima libera di m. 2,70 e superficie non inferiore a:
   - refettori, mense, locali di riposo ed altri locali di uso comune: mq. 9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq. 2 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale;
   - infermerie ed altri locali adibiti a studio medico interno all'azienda: mq. 12.
8. I locali di supporto devono usufruire degli stessi requisiti di aerazione diretta ed illuminazione naturale prescritti per gli ambienti di lavoro. E' ammesso il ricorso alla aerazione forzata ed alla illuminazione artificiale purché siano comunque assicurati, per i locali sino a mq. 100 e per quelli di maggiori dimensioni, rispettivamente il 50% ed il 25% delle superfici minime di aerazione diretta ed illuminazione naturale.
9. L'altezza libera e la superficie degli ambienti sono determinate ai sensi dei precedenti articoli 135 e 127.

Art. 138
Soppalchi

1. La realizzazione di soppalchi all'interno dei luoghi di lavoro è ammessa a condizione che:
   - la superficie del soppalco, esclusa la scala d'accesso, non sia superiore alla metà di quella del locale soppalcato;
   - la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga i requisiti di agibilità prescritti dal presente regolamento;
   - lo spazio sottostante il soppalco, abbia altezza interna non inferiore a m. 2,40;
   - lo spazio sovrastante il soppalco, in caso di vani con coperture inclinate dovrà avere altezza minima di metri lineari 1,20 ed altezza massima non inferiore a metri lineari 2,40 non sia dotato di fondellature e possieda gli ulteriori requisiti prescritti dal presente regolamento in relazione alla specifica funzione cui è destinato. A tal fine la verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione è compiuta considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale sul quale esso si affaccia;
   - il soppalco abbia almeno un lato completamente aperto, sia munito di parapetto avente altezza non inferiore a ml. 1,00 e sia privo di vuoti di conformazione tali da essere attraversabili da una sfera del diametro di cm 10,00.

2. Le superfici del soppalco non concorrono alla determinazione delle superfici coperte di piano.

CAPO IV
Immobili destinati ad usi particolari

Art. 139
Funzioni regolate da norme specifiche

1. Gli immobili adibiti a funzioni oggetto di specifiche normative di riferimento (scuole, alberghi, agriturismi, ospedali, strutture socio-sanitarie, discoteche, impianti sportivi, centri di attività motoria, allevamenti zootecnici, impianti di distribuzione combustibile per autotrazione ed impianti di stoccaggio gas liquido, ed altro) devono essere progettati e realizzati in conformità alle medesime normative di riferimento e, per quanto con esse non in contrasto, conformemente alle prescrizioni del presente regolamento.
2. Le scuole e gli alloggi atti ad ospitare infanti o altre persone in età evolutiva non possono essere realizzati nei vani interrati degli edifici. Per le caratteristiche di detti alloggi si rimanda alla disciplina di settore come definita dalla legge regionale e dal regolamento comunale.

Art. 140
Locali per alloggi collettivi

1. Gli edifici, o parte di essi, destinati ad uso albergo, collegio, educandato o comunque alloggio temporaneo, devono avere dormitori con una cubatura di almeno mc. 18 per ogni persona.
2. Ogni camera deve essere munita di una o più finestre che rispondano ai rapporti minimi fissati nel precedente art. 126.
3. Deve essere prevista almeno un bagno per ogni piano e per ogni dieci persone, che d'edificio e destinato ad accogliere, secondo la sua recettività massima.
4. In materia devono inoltre essere osservate le disposizioni di legge

Art. 141
Impianti zootecnici

1. Nelle zone agricole è consentito l'insediamento di impianti zootecnici classificati come industrie insalubri, quali stalle, porcilaie, allevamenti avicoli, ecc. purché essi siano circondati da una zona di rispetto inedificata ed inedificabile cosi come previsto all'art.73 del presente regolamento.
2. Nel caso che la zona di rispetto interessi proprietà confinanti, la domanda di autorizzazione dovrà essere corredata di una convenzione con i vicini soggetta a trascrizione per la volontaria accettazione del vincolo.
3. Per le altre tipologie di impianti zootecnici, che provocano inquinamento odorigeno, da realizzare sempre ed esclusivamente in zona agricola, il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione di una relazione tecnica corredata da indagini olfattometriche basate sul prelievo di campioni d'aria nei periodi di maggiore criticità.
4. Sono, comunque, fatte salve le eventuali disposizioni più restrittive contenute nei DD.Lgs. 31/12/1992, n. 533 e n. 534 e s.m.i., nel D.Lgs. 29 luglio 2003, n. 267 e s.m.i., nel regolamento locale di igiene e nello strumento urbanistico.

Art. 142
Depositi e magazzini

1. I deposti e magazzini devono in genere essere aerati ed illuminati, avere pareti intonacate ed essere convenientemente pavimentati.
2. In particolare i deposti o magazzini di derrate alimentari devono avere le pareti ricoperte da intonaco liscio con zoccolo alto almeno ml. 1,50 formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile e pavimenti in piastrelle di cemento o di altro materiale liscio e duro, con pendenza verso i chiusini di scarico.
3. Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate devono essere muniti di canale scaricatore con chiusura idraulica allacciata ad una fogna.

Art. 143
Funzioni non regolate da norme specifiche

1. Gli immobili che vengono costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti articoli, per le quali non vigono specifiche normative di riferimento, devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso requisiti di igiene edilizia e di vivibilità non inferiori a quelli prescritti per le funzioni direttamente regolate dal presente regolamento.
2. A tal fine si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella di progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente 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 del progetto.
3. Il progetto edilizio, fatta salva la facoltà di autocertificazione, ove ammessa dalla normativa di settore, è sottoposto al parere della A.S.L.. e/o al parere delle altre amministrazioni eventualmente interessate in base allo specifico aspetto.

CAPO V
Inagibilità degli immobili

Art. 144
Immobili inagibili

1. Il Comune ha facoltà di dichiarare l'inagibilità degli immobili, ancorché muniti di certificazione di agibilità, qualora:
   - le condizioni delle strutture o degli impianti siano tali da pregiudicare la sicurezza e l'incolumità delle persone o dei beni;
   - la condizione di degrado è tale da pregiudicare la salute degli occupanti. Costituiscono condizioni di degrado la presenza di umidità, il deposito di rifiuti, il mancato allontanamento delle acque nere, la mancanza di acqua potabile ed altre condizioni ritenute tali dalla A. S. L.;
   - si accertino gravi carenze nei requisiti di aeroilluminazione o la disponibilità di servizi igienici.
2. Nei casi di cui al comma precedente e nei casi in cui gli alloggi risultino sovraffollati rispetto alle dimensioni, possono essere valutate, se del caso tramite sopralluogo e parere degli organi competenti, le condizioni per ordinare lo sgombero delle unità immobiliari. Gli immobili dichiarati inagibili possono essere nuovamente occupati solo previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento e conseguente rilascio di certificazione di agibilità.

CAPO VI
Disciplina degli spazi aperti pubblici o comuni

Art. 145
Accessibilità, fruibilità e sicurezza degli spazi esterni, pubblici, d'uso pubblico, di proprietà comune o condominiale

1. Fermo restando il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e di ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza, si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo:
   a) tutti i dislivelli con altezza superiore a m. 0,5, devono essere protetti con barriere di sicurezza dalla caduta (parapetti, ringhiere, ecc.) aventi le caratteristiche di cui al secondo comma di questo articolo.
   b) il piano calpestabile deve essere costituito da materiali antisdrucciolevole ed essere libero da elementi infissi che non siano sufficientemente visibili e segnalati e da elementi aggettanti sul piano per più di cm. 15 ove posti ad un'altezza utile inferiore a m. 2,40;
   c) il piano transitabile da veicoli deve essere libero da elementi aggettanti su di esso per più di cm. 15 cm. ove posti ad un'altezza inferiore utile a m. 4,50;
   d) i dislivelli nella pavimentazione (marciapiedi, gradini ed analoghi) debbono avere altezza non superiore a cm. 15 ed essere, quando necessario, opportunamente raccordati.
2. I parapetti, le ringhiere e analoghe strutture di protezione, debbono possedere i seguenti requisiti:
   - altezza minima rispetto al livello del calpestio più alto: m. 1,00;
   - non scalabilità mediante gli elementi che lo costituiscono, specialmente con riferimento all'utenza infantile;
   - vuoti di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
   - adeguato ancoraggio e materiali tali da resistere agli urti accidentali.
3. Le scale accessibili all'utenza debbono avere le seguenti caratteristiche:
   - larghezza non inferiore a ml. 1,20;
   - pavimentazione antisdrucciolevole;
   - andamento regolare, privo di ventagli o altri artifizi suscettibili di renderne disagevole l'uso;
   - gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
   - pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia compresa tra cm. 62 e cm. 64;
   - pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo non inferiori a ml. 1,30;
   - parapetti aventi le caratteristiche di cui al comma precedente;
   - corrimano su almeno un lato della scala nel caso di rampe di larghezza fino a ml. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore e con sviluppo continuo.
4. Il rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo, ovvero il rispetto delle norme indicate al primo comma ove di diverso contenuto, è asseverato dal tecnico progettista.

Art. 146
Aggetti, sporgenze ed aperture sul suolo pubblico

1. Fermo restando le limitazioni di cui al comma successivo, la realizzazione di terrazzi, balconi e altri corpi di fabbrica sporgenti dalla facciata e proiettanti su suolo pubblico o d'uso pubblico è ammessa purché tali elementi siano posizionati ad una altezza, misurata al di sotto della struttura della sporgenza, non inferiore a m. 5,00 dal suolo.
2. In presenza di strade aventi larghezza inferiore a m. 5,00 è vietata la costruzione degli elementi di cui al comma precedente. In presenza di strade di larghezza uguale o superiore a m. 12,00 la sporgenza massima dal filo della facciata degli stessi non potrà comunque essere superiore a m. 2,00 e, in presenza di strade con larghezza compresa tra m. 5, 00 e m. 12,00, a m. 1,00.

3. Agli effetti del presente articolo per larghezza stradale si intende quella della carreggiata aumentata di tutte le sue pertinenze, così come prevista dall'art.49 comma 3.
4. Le tende, le pensiline, gli infissi e i serramenti con ante mobili non possono proiettarsi sul suolo pubblico o d'uso pubblico ad un'altezza non inferiore a m. 2,20 rispetto al piano del marciapiede o a m. 5,00 dal piano stradale se non dotato di marciapiede, comprese le eventuali appendici.
5. Gli infissi di porte e finestre di locali prospicienti spazi pubblici o d'uso pubblico, la cui soglia sia posta ad una altezza inferiore a m. 5,00 dal suolo, non possono essere apribili verso l'esterno.

Art. 147
Ambito di applicazione

1. L'insieme degli oggetti legati allo svolgimento delle attività commerciali e, in generale, gli elementi di arredo urbano, rappresentano un elemento fondamentale per l'immagine della città.
2. I singoli elementi, pertanto, devono tener conto dell'assetto globale della facciata in cui si inseriscono, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio.
3. Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi, o porzioni di vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si tenderà a privilegiare interventi che affrontino in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo.
4. Per la disciplina dell'arredo urbano si fa riferimento ai seguenti Piani:
   a) Piano per l'arredo urbano;
   b) Piano di Recupero di iniziativa pubblica dei Centri storici;
   c) Piano della pubblicità e delle insegne
   d) Piano Comunale degli impianti Pubblicitari;
5. Tali piani verranno aggiornati qualora il mercato e l'evoluzione tecnologica lo richiedano.
6. Fino all'entrata in vigore dei Piani, la progettazione e sistemazione degli elementi di arredo urbano saranno valutati, su proposta del competente ufficio comunale, dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il *Paesaggio.*

Art. 148
Insegne e pubblicità d'esercizio

1. Per la disciplina delle insegne e delle pubblicità di esercizio si richiamano le disposizioni contenute nel piano comunale della pubblicità e delle insegne.

Art. 149
Targhe per uffici e sedi sociali

1. Per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, aziende, istituti e associazioni può essere collocata una targa per ogni specifica attività in corrispondenza dell'accesso alle rispettive sedi.
2. Le targhe dovranno essere disposte ordinatamente a lato degli stipiti e dovranno avere una dimensione non superiore a cm. 35 di larghezza per cm 25 di altezza ed essere comunque coordinate tra loro in corrispondenza di ciascun accesso, per dimensioni, materiali e colori, salvo eventuali loghi specifici.
3. Ove le attività da segnalare siano più di quattro per ogni accesso, le targhe dovranno avere altezza non superiore a cm. 15 ed essere raggruppate ed allineate in successione verticale, oppure raccolte in unica cartella o in unica targa di dimensioni non superiori a cm. 35 di larghezza e cm. 100 di altezza opportunamente distanziate dal muro e con appositi supporti..
4. Negli ambiti classificati come zone A dal PRG, per la pubblicità d'esercizio e' consentito unicamente quanto previsto nei Piani di Recupero di iniziativa Pubblica vigenti.

Art. 150
Tende a servizio degli esercizi commerciali e di ristorazione

1. In corrispondenza degli esercizi commerciali e di ristorazione è ammessa l'installazione di pensiline e tende, fisse o mobili, anche in aggetto sullo spazio pubblico sulle quali inserire scritte o insegne d'esercizio, ferma restando l'acquisizione di autorizzazione amministrativa.
2. Le tende o le pensiline non dovranno creare alcun impedimento alla circolazione veicolare o pedonale; la loro sporgenza dovrà comunque essere limitata alle aree pedonali o al marciapiede e dovrà essere garantito il rispetto dell'articolo 147. Esse dovranno essere poste ad un'altezza non inferiore a ml. 2,20 dal suolo, di materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'immobile sul quale sono installate, ed essere mantenute nelle necessarie condizioni di efficienza, pulizia e decoro.
3. Negli ambiti classificati come zone A dal PRG, e' consentito unicamente quanto previsto nei Piani di Recupero di iniziativa Pubblica vigenti.

Art. 151
Occupazione temporanea del suolo pubblico con arredi e attrezzature mobili

1. Con apposita autorizzazione del competente ufficio comunale è concessa ai gestori di bar, ristoranti, ed esercizi di ristoro in genere, l'occupazione parziale e temporanea di vie, piazze ed altre parti di 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 piante ornamentali, siepi, fioriere, nonché l'installazione di pedane, tende, ombrelloni, chioschi o vani interamente coperti con o senza pareti perimetrali formati da strutture facilmente scomponibili, ed apparecchi d'illuminazione e riscaldamento, purché volte a soddisfare esigenze meramente temporanee non superiori a 30 giorni consecutivi, e che abbiano comunque dimensioni e caratteristiche tali da evitare ogni pregiudizio per la viabilità e per la pubblica sicurezza. E' vietata qualunque forma di tamponatura perimetrale delle aree pubbliche occupate dalle attività suddette salvo deroghe in occasione di particolari manifestazioni di importanza locale. I presupposti e requisiti per il rilascio dell'autorizzazione sono definiti dal servizio comunale preposto, che dovrà valutare anche le condizioni di ammissibilità in riferimento alle norme del codice della strada.
2. Gli arredi dovranno essere in perfette condizioni di pulizia, di linee sobrie e decorose, del medesimo stile e intonazione di colore. La loro disposizione non dovrà comunque ostacolare il transito pedonale o veicolare; se accostate ai prospetti degli edifici le pedane e le altre attrezzature non dovranno coprire i vani di porte e finestre, né impedirne la luce o l'apertura.
3. Possono essere promossi accordi o intese con esercenti commerciali per la collocazione e la gestione di elementi di arredo urbano.
4. L'installazione delle strutture di cui al precedente punto 1) è soggetta a procedura di Denuncia Inizio attività (DIA). L'Amministrazione comunale può, nei termini di legge, dettare prescrizioni ovvero esprimere diniego per

motivate ragioni di sicurezza, tecniche o estetiche.

Art. 152
Chioschi ed edicole

1. Sul suolo pubblico o di uso pubblico, ad esclusione delle sedi destinate al traffico veicolare ed a parcheggio, sono urbanisticamente compatibili i chioschi destinati ad attività commerciali, di servizio e ricreative quali:
    a) punti di ristoro
    b) rivendita tabacchi
    c) vendita di fiori nelle zone cimiteriali
    d) rivendite di giornali

   con le dimensioni consentite dal PRG per le singole zone, o in mancanza di previsione, con superficie complessiva calpestabile non superiore a mq. 20 e con altezza massima in gronda di mt. 2.70 .
2. La realizzazione delle strutture di cui al precedente punto, è subordinata al rilascio di specifico permesso di costruire, previa autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico.
3. Lo strumento di programmazione e disciplina del commercio su aree pubbliche, individua le aree rispetto alle quali è consentito il rilascio del titolo abilitativi di cui ai precedenti punti.
4. In materia di distanze agli interventi di cui al punto 1) si applicano le norme del Codice Civile. In ogni caso la distanza dal margine della carreggiata stradale non potrà essere inferiore a mt.3.00.
5. E' consentito l'ampliamento dei chioschi ed edicole esistenti nei limiti sopra indicati.

TITOLO V
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 153
Norme finali e transitorie

1. Sono fatte salve le previsioni vigenti di strumenti urbanistici generali riferite alle disposizioni di cui all'articolo 3, comma 2, lettera g) della L.R. 31/1997 e all'articolo 4, comma 2, lettera g) della L.R. 11/2005, ovvero di piani attuativi adottati alla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del presente regolamento.
2. Qualora le disposizioni di cui al presente regolamento siano contenute, in tutto o in parte, negli elaborati dello strumento urbanistico generale, l'adeguamento al presente regolamento avviene senza la necessità di varianti, ma con le modalità di approvazione del regolamento comunale per l'attività edilizia.
3. Per la definizione di edificio ai fini degli articoli 63 e 67 si fa riferimento a quanto stabilito all'articolo 32, comma 2, lettera f) della L.R. 11/2005.
4. Fino alla definizione delle distanze tra edifici ed il confine stradale come previsto all'articolo 75, comma 2, si applicano le disposizioni dell'articolo 9, comma 2, primo periodo del d.m. 1444/1968.
5. Per gli interventi previsti da istanze di piani attuativi o di titoli abilitativi, presentati al comune e dichiarati ricevibili alla data di pubblicazione nel BUR del R.R. n.9/2008, trovano applicazione le corrispondenti normative previgenti. Le istanze di permessi di costruire o DIA presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, per le quali non sia stato rilasciato il relativo titolo abilitativi sono valutate e decise in base alla nuova disciplina, fatta salva la possibilità, per i richiedenti, di modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le sopravvenute disposizioni. La stessa disciplina si applica anche alle DIA
6. Qualora il vigente regolamento comunale per l'attività edilizia contenga norme a valenza urbanistica incidenti sulle superfici utili coperte, sul volume o sulle altezze massime delle zone omogenee dello strumento urbanistico generale vigente, tali norme possono essere trasferite nelle normative tecniche di attuazione delle zone o degli ambiti del P.R.G. interessati senza necessità di variante urbanistica ma con le procedure di cui all'art. 18, comma 2 della L.R. 11/2005.
7. In applicazione del comma 4 dell'art. 11 del D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115, le presenti norme regolamentari in materia di volumi, superfici, rapporti di copertura, distanze minime e altezze degli edifici, nonché di titoli abilitativi concernenti le opere pertinenziali, sono integrate con le disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 5 dello stesso art. 11 del decreto legislativo, per le finalità ivi previste.

Art. 154
Pubblicazione ed entrata in vigore

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il precedente regolamento edilizio, nonché le altre disposizioni comunali con esso incompatibili, fatte salve le N.T.A. dello strumento urbanistico generale che prevalgono sulle norme del presente regolamento, con esclusione delle norme regolamentari introdotte in attuazione del R.R. n°9/2008 che comunque risultano prevalenti sulle N.T.A. dello strumento urbanistico generale.
2. Le disposizioni contenute ne l 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 di provvedimenti, si applicano le norme contenute nel presente regolamento.
3. I procedimenti in essere alla data di cui al comma precedente proseguono secondo la disciplina contenuta nel presente regolamento.
4. 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 titolo abilitativi.
5. Il presente regolamento, una volta approvato dal Consiglio comunale, è trasmesso alla Regione Umbria che provvede alla sua pubblicazione del Bollettino ufficiale della Regione (BUR) ed all'inserimento nel Sistema informativo territoriale (SITER).

ALLEGATO 1
AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

DISCIPLINA PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME

Art. 1
Normativa di riferimento

Le presenti norme vengono disciplinate dalla Legge Regionale n. 11 del 22/02/2005 e dal Regolamento Regionale n. 7 del 25/03/2010.

Art. 2
Premessa

Al fine di assicurare una diversa e migliore qualità urbana, le dotazioni territoriali e funzionali minime, così come disposto dagli artt. 62 e 69 della Legge Regionale n. 11 del 22/02/2005 e dal conseguente Regolamento Regionale n. 7/2010, debbono contribuire ad elevare il livello quantitativo e qualitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui agli artt. 11-12 e 13 del citato Regolamento Regionale, mirando a migliorare il livello delle attrezzature e spazi collettivi, idonei a soddisfare le esigenze dei cittadini. In particolare, oltre agli aspetti quantitativi le dotazioni territoriali e funzionali, devono rispondere ad obiettivi di qualità.
Essi si esprimono, di conseguenza, attraverso la definizione:
- della quantità e della tipologia di tali dotazioni;
- delle caratteristiche prestazionali, in termini di accessibilità, di piena fruibilità e sicurezza per tutti i cittadini di ogni età e condizione, di equilibrata e razionale distribuzione nel territorio, di funzionalità e adeguatezza tecnologica, di semplicità ed economicità di gestione.

Art. 3
Oggetto del Regolamento

Le norme che seguono disciplinano le modalità di reperimento delle aree per dotazioni territoriali e funzionali minime, mediante monetizzazione in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita o in alternativa alla sola cessione o al vincolo di uso pubblico, disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari in base a convenzioni o atti d'obbligo, demandando alla Giunta Comunale le specifiche determinazioni in merito al valore di cessione.
Tali disposizioni, redatte in attuazione dei principi contenuti nell'art. 14 commi 2), 3) e 4) del Regolamento Regionale n. 7 del 25/03/2010 costituiscono norma generale e disciplina di riferimento per la monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali e funzionali minime, secondo le previsioni e prescrizioni dello strumento urbanistico generale e della normativa regionale di riferimento.
Il ricorso all'istituto della monetizzazione potrà avvenire per singolo caso, previa deliberazione della Giunta Comunale su proposta del Dirigente di settore. La proposta di monetizzazione debitamente motivata, deve essere presentata, dagli eventi titolo, contestualmente alla richiesta del Permesso di Costruire, DIA o SCIA.

Art. 4
Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione

Le richieste di monetizzazione potranno essere accolte nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere le dotazioni territoriali e funzionali minime, quando non è possibile reperire tali dotazioni all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato.
Le richieste di monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali e funzionali potranno essere accolte nell'accertata impossibilità progettuale, nella sola convenienza per l'Amministrazione Comunale tra il beneficio dell'interesse pubblico per il mantenimento dell'area e il gravame economico per la gestione e/o manutenzione della stessa.

Art. 5
Ambito di applicazione – Insediamenti di cui agli artt. 12 e 13 del R.R. 7/2010

In relazione anche agli eccessivi costi manutentivi e gestionali a carico della Pubblica Amministrazione, le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime di cui al presente articolo, possono essere, in tutto o in parte, monetizzate, anche a richiesta del proponente l'intervento, con provvedimento motivato, in relazione alla ubicazione degli insediamenti, prevedendo, secondo le modalità stabilite dall'art. 14 comma 2 del R.R. n. 7 del 25 Marzo 2010:
1. che la realizzazione delle aree pubbliche per dotazioni territoriali e funzionali minime stabilite dall'art. 12 e art. 13 del R.R. n. 7 del 25/03/2010, sia sostituita dalla realizzazione a carico dello stesso proponente di adeguati servizi e infrastrutture, anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto di intervento, a condizione che gli stessi siano previsti dagli strumenti urbanistici, e purchè ciò garantisca una migliore soluzione urbanistica e vengano rispettate le vigenti normative in materia di appalti e lavori pubblici.
2. I casi in cui le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime, possono essere, in tutto o in parte, monetizzate, in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita o in alternativa alla sola cessione o al vincolo di uso pubblico, stabilendo il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari, definite in base a convenzione o atto d'obbligo, con le modalità previste dal presente regolamento.

Per quanto riguarda la facoltà di cui al punto 1) si stabilisce che:
- l'assenso alla sostituzione della cessione delle aree pubbliche con altri servizi ed infrastrutture, posti anche all'esterno della zona o comparto oggetto di intervento, implica una valutazione di carattere comparativo e qualitativo atta a dimostrare che i servizi ed infrastrutture alternativi, proposti nel singolo caso, garantiscono una migliore soluzione urbanistica rispetto a quella ordinaria comportante la cessione delle aree per standard al Comune;
- l'adozione delle determinazioni da assumere in merito ai servizi ed infrastrutture alternativi è di competenza, non essendo approvato il Piano Comunale dei Servizi, del Consiglio Comunale al quale dovranno essere sottoposte le singole istanze e il provvedimento motivato, nell'ambito del procedimento di approvazione dei Piani Attuativi o relative Varianti.

Per quanto riguarda la facoltà di cui al punto 2) si rileva che, la stessa può essere autorizzata solo per ambiti posti in zone già edificate e comunque dotate di servizi, oppure posti in territorio extraurbano, per i quali la fruizione pubblica può ragionevolmente ritenersi esigua e/o coincidente con l'utenza dell'attività.

Le aree pubbliche per standard (verde pubblico e parcheggi pubblici) in insediamenti commerciali, direzionali, produttivi, per servizi e turistici possono essere monetizzate, in applicazione del R.R. n. 7/2010, in alternativa alla loro

sistemazione e cessione gratuita, anche a seguito di presentazione di motivata istanza da parte del soggetto avente titolo, nel caso in cui ricorra una delle seguenti condizioni:

- individuazione di standard di quantità molto modesta e/o di irrilevante incidenza sul tessuto urbanistico-territoriale;
- individuazione di standard di difficile accessibilità e fruibilità pubblica.

Non ricorrendo almeno una delle precedenti condizioni i criteri ammissibili sono i seguenti:

- nel caso dei parcheggi la monetizzazione non potrà comunque comportare la mancata realizzazione di essi. La monetizzazione può essere autorizzata solo in relazione alla cessione delle aree, laddove la fruizione pubblica può ragionevolmente ritenersi esigua e/o coincidente con l'utenza dell'attività, con obbligo di costituzione di vincolo pubblicistico, stabilendo contestualmente, nell'atto convenzionale, le modalità di manutenzione a carico dei proponenti.
- Nel caso del verde pubblico la monetizzazione può essere in alternativa alla sistemazione e cessione gratuita, o alla sola cessione con vincolo di uso pubblico.

In sede di istanza di piano attuativo, la scelta urbanistica e la connessa motivazione circa la possibilità di prescindere dalla realizzazione e cessione di aree per standard, sono espresse dal Consiglio Comunale in sede di adozione dello stesso piano.

Sarà consentita, in sede di presentazione dell'istanza, la richiesta di parere preventivo relativo alla possibilità di accedere alla monetizzazione.

Le aree monetizzate non concorrono ad aumentare la capacità edificatoria del lotto o comparto di intervento.

Art. 6
Definizione dei valori di monetizzazione

Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard non potrà risultare inferiore alla somma del costo di esproprio delle aree e del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione; tenendo conto delle disposizioni e norme regolamentari relative al contributo di costruzione di cui all'art. 12 e art. 23 della L.R. n.1/2004.

Per la monetizzazione alternativa alla sistemazione e cessione delle aree per standard, la somma da corrispondere dovrà essere commisurata al valore delle stesse aree, cioè al valore dell'area nella quantità dovuta per il soddisfacimento degli standard maggiorato del costo dei lavori per la sistemazione a verde e/o parcheggio secondo le quantificazioni stabilite con Determinazione Dirigenziale o Delibera di Giunta Comunale. La monetizzazione relativa sia alla cessione che alla sistemazione delle aree comporterà il pagamento dell'intera somma pari al valore così determinato.

La monetizzazione relativa alla sola cessione delle aree, comporterà un vincolo di destinazione di uso pubblico, con obbligo di manutenzione da parte dei proprietari e aventi causa, e comporterà il pagamento della somma pari al valore determinato al punto precedente relativo al solo valore dell'area nella quantità dovuta per il soddisfacimento degli standard.

Nel caso di conversione dell'obbligo di cessione delle aree nell'equivalente onere monetario di cui trattasi, dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le tabelle vigenti, sarà scomputata la corrispondente quota, corrispondente all'incidenza economica per mc. di edificato, nella misura percentuale stabilita dalla Regione Umbria con D.P.G.R. 14/07/1998 n. 373.

Il pagamento dell'equivalente onere monetario sarà assolto in sede di sottoscrizione di convenzione urbanistica o, in assenza di questa, prima del provvedimento comunale che autorizzazione l'attuazione del piano.

Art. 7
Corrispettivo di monetizzazione

Il corrispettivo, previsto per la monetizzazione, dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del titolo abilitativo, secondo le determinazioni formulate con apposito atto da parte della Giunta Comunale.
In caso di interventi con accertate finalità di interesse pubblico o sociale, la Giunta Comunale con deliberazione motivata, può autorizzare la riduzione dell'importo di monetizzazione fino ad un massimo del 10%.
I corrispettivi di monetizzazione, stabiliti con atto di Giunta Comunale, saranno aggiornati con cadenza triennale, mediante apposito atto deliberativo.
L'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT.

Art. 8
Destinazione dei proventi

Il comune utilizza le somme ricavate dalla monetizzazione per la realizzazione dei servizi e attrezzature previsti dallo strumento urbanistico generale, ovvero per i servizi e attrezzature previsti dal Piano Triennale delle Opere Pubbliche. I proventi da monetizzazione di cui all'articolo 11, comma 2 del Regolamento Regionale n. 7/2010, sono utilizzati dal comune per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica o sociale.