

Spedizione in abbonamento postale  
Art. 2, comma 20/c, legge 662/96 - Fil. di Potenza

**REPUBBLICA ITALIANA**

# **BOLLETTINO UFFICIALE DELLA**



## **Regione Umbria**

---

**PARTI PRIMA e SECONDA**

**PERUGIA - 6 ottobre 2010**

*Prezzo € 3,60  
(IVA compresa)*

---

**DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - P E R U G I A**

---

PARTE PRIMA

Sezione II

**PROVVEDIMENTI DI ALTRI ENTI E PRIVATI**

**COMUNE DI TERNI**  
(Provincia di Terni)

**REGOLAMENTO EDILIZIO  
COMUNALE**

PARTE PRIMA

Sezione II

**PROVVEDIMENTI DI ALTRI ENTI E PRIVATI**

COMUNE DI TERNI  
(Provincia di Terni)

**Pubblicazione, per estratto, della delibera di Consiglio comunale n. 239 del 26 luglio 2010 ad oggetto: "Modifica al vigente regolamento edilizio per l'adeguamento al regolamento regionale n. 9/2208; emendamento all'art. 129 ed introduzione art. 43/bis del regolamento edilizio così come adeguato al regolamento regionale 9/2008".**

*Omissis*

DELIBERA

1. di approvare il nuovo regolamento edilizio, nel

testo *allegato* di cui costituisce parte integrante e sostanziale;

2. di stabilire che le istanze di piano attuativo e di permesso di costruire presentate antecedentemente alla data di approvazione delle presenti modifiche al regolamento edilizio possono essere definite sulla base del precedente testo regolamentare.

Il Presidente propone, ora, di dichiarare il presente atto I.E., ai sensi dell'art. 134, IV comma, D.Lgs. 267/2000 e

IL CONSIGLIO COMUNALE

All'unanimità dei presenti

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, IV comma, D.Lgs. 267/2000.

G/119 (*Gratuito ai sensi dell'art. 5 bis, c. 2, della L.R. 1/04*)

COMUNE DI TERNI  
(Provincia di Terni)

REGOLAMENTO EDILIZIO  
COMUNALE

*Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 324 del 22 dicembre 2008 e  
modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 239 del 26 luglio 2010*

**S O M M A R I O**

COMUNE DI TERNI  
(Provincia di Terni)

**REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE****TITOLO I  
OGGETTI, PRINCIPI E COMPETENZE**

Art. 1	<i>Obiettivi e finalità</i> .....	Pag. 10
Art. 2	<i>Principi</i> .....	» 10
Art. 3	<i>Autonomia normativa</i> .....	» 10
Art. 4	<i>Competenze</i> .....	» 10
Art. 5	<i>Rapporti tra Settori dell'Amministrazione comunale</i> .....	» 10
Art. 6	<i>Organi consultivi e strumenti di cooperazione</i> .....	» 11
Art. 7	<i>Soggetti pubblici e privati coinvolti nel processo edilizio</i> ..	» 11

**TITOLO II  
OGGETTI EDILIZI E PARAMETRI  
CRITERI DI CALCOLO**

CAPO I  
OGGETTI EDILIZI

Art. 8	<i>Definizioni degli oggetti edilizi</i> .....	» 11
--------	--	------

CAPO II  
PARAMETRI EDILIZI

*Sezione I - Disciplina transitoria*

Art. 9	<i>Richiamo normativa regionale</i> .....	» 12
--------	---	------

*Sezione II - Parametri edilizi*

Art. 10	<i>Piani degli edifici</i> .....	» 12
Art. 11	<i>Cortili</i> .....	» 13
Art. 12	<i>Distacchi brevi</i> .....	» 13
Art. 13	<i>Chiostrine</i> .....	» 13
Art. 14	<i>Superficie per opere di urbanizzazione primaria</i> .....	» 13
Art. 15	<i>Altezze minime e massime degli edifici</i> .....	» 14
Art. 16	<i>Altezza media ponderale</i> .....	» 14
Art. 17	<i>slp = superficie lorda di pavimento o sul = superficie utile lorda</i> .....	» 14
Art. 18	<i>Superfici coperte</i> .....	» 14
Art. 19	<i>Superficie territoriale</i> .....	» 15
Art. 20	<i>Superficie fondiaria</i> .....	» 15
Art. 21	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i> .....	» 16
Art. 22	<i>Indice di utilizzazione fondiaria</i> .....	» 16
Art. 23	<i>Indice di fabbricabilità territoriale</i> .....	» 16
Art. 24	<i>Indice di fabbricabilità fondiaria</i> .....	» 16
Art. 25	<i>Superficie di vendita e superficie commerciale</i> .....	» 16
Art. 26	<i>Volume urbanistico di un edificio</i> .....	» 16
Art. 27	<i>Criteri di calcolo della volumetria di un edificio</i> .....	» 17
Art. 28	<i>Tolleranza esecutiva nelle misurazioni</i> .....	» 17

**S O M M A R I O**

Art. 29	<i>Quantificazione degli spazi a parcheggio e del contributo di costruzione in relazione alla volumetria di un edificio . . . .</i>	Pag. 17
Art. 30	<i>Chiusure di parti di costruzione con vetrate . . . . .</i>	» 17

**TITOLO III  
AMBIENTE URBANO E QUALITÀ NELL'ABITARE**

**CAPO I  
QUALITÀ DELL'EDILIZIA**

*Sezione I - Disposizioni generali*

Art. 31	<i>Ambito di applicazione . . . . .</i>	» 17
Art. 32	<i>Decorazione dei prospetti . . . . .</i>	» 18
Art. 33	<i>Canali di gronda e tubi pluviali - Stillicidio . . . . .</i>	» 18
Art. 34	<i>Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori e ascensori . . .</i>	» 18
Art. 35	<i>Cavi e condutture di impianti tecnologici . . . . .</i>	» 18
Art. 36	<i>Parabole, impianti satellitari, ed impianti di condizionamento aria esterni ai fabbricati . . . . .</i>	» 18
Art. 37	<i>Impianti tecnologici ed impianti radio base per telefonia mobile . . . . .</i>	» 19
Art. 38	<i>Contatori, cabine elettriche e nodi stradali di distribuzione</i>	» 19
Art. 39	<i>Opere esterne di eliminazione delle barriere architettoniche</i>	» 19
Art. 40	<i>Obbligo di manutenzione degli edifici esistenti . . . . .</i>	» 20

*Sezione II - Qualità nel recupero degli edifici esistenti*

Art. 41	<i>Centro storico della città e centri storici minori . . . . .</i>	» 20
Art. 42	<i>Beni culturali sparsi . . . . .</i>	» 20
Art. 43	<i>Disciplina del patrimonio edilizio esistente esterno ai centri storici . . . . .</i>	» 20
Art. 43-bis	<i>Disciplina del patrimonio esterno al centro storico di Terni</i>	» 20

*Sezione III - Qualità nelle nuove costruzioni*

Art. 44	<i>Disciplina dell'edificazione nelle zone di completamento .</i>	» 20
Art. 45	<i>Espansione . . . . .</i>	» 21
Art. 46	<i>Zone produttive e servizi . . . . .</i>	» 21

*Sezione IV - Qualità nel territorio agricolo e aree oggetto di tutela*

Art. 47	<i>Ambito di applicazione . . . . .</i>	» 21
Art. 48	<i>Caratteri planivolumetrici e criteri d'inserimento nel contesto . . . . .</i>	» 21
Art. 49	<i>Coperture . . . . .</i>	» 21
Art. 50	<i>Opere e materiali di finitura . . . . .</i>	» 21
Art. 51	<i>Ampliamento di edifici esistenti . . . . .</i>	» 22

*Sezione V - Disciplina delle aree scoperte*

Art. 52	<i>Sistemazione e manutenzione delle aree inutilizzate e delle aree scoperte di pertinenza . . . . .</i>	» 22
Art. 53	<i>Aree private di uso pubblico esistenti . . . . .</i>	» 22
Art. 54	<i>Indicatori stradali e strumenti per i servizi collettivi . . . . .</i>	» 22
Art. 55	<i>Pavimentazioni . . . . .</i>	» 22
Art. 56	<i>Recinzioni accessi e passi carrabili . . . . .</i>	» 22

## S O M M A R I O

CAPO II  
REQUISITI DELL'EDILIZIA

## Sezione I - Disposizioni generali

Art. 57	<i>Ambito di applicazione</i> .....	Pag. 23
Art. 58	<i>Obiettivi</i> .....	» 23
Art. 59	<i>Classificazione dell'attività edilizia</i> .....	» 23
Art. 60	<i>Requisiti minimi, certificazione degli edifici ed incentivi</i> ..	» 23
Art. 61	<i>Piano degli incentivi</i> .....	» 23
Art. 62	<i>Controlli sulla sussistenza dei requisiti indicati nella check list</i> .....	» 23
Art. 63	<i>Aspetti ambientali e climatici</i> .....	» 23
Art. 64	<i>Criteri di orientamento</i> .....	» 23
Art. 65	<i>Salubrità del terreno</i> .....	» 24
Art. 66	<i>Isolamento del terreno</i> .....	» 24
Art. 67	<i>Idrorepellenza e traspirabilità degli elementi costruttivi</i> ...	» 24
Art. 68	<i>Isolamento termico ed acustico</i> .....	» 24
Art. 69	<i>Requisiti illuminotecnici e misure contro l'inquinamento luminoso</i> .....	» 24
Art. 70	<i>Riscaldamento e raffrescamento degli edifici</i> .....	» 25
Art. 71	<i>Acqua calda sanitaria</i> .....	» 25
Art. 72	<i>Prevenzione e sicurezza in caso di incendio</i> .....	» 25
Art. 73	<i>Impianti elettrici di sicurezza</i> .....	» 25
Art. 74	<i>Prescrizioni antincendio per le varie strutture</i> .....	» 25
Art. 75	<i>Centrali termiche</i> .....	» 26
Art. 76	<i>Condotti per lo smaltimento degli aeriformi</i> .....	» 26
Art. 77	<i>Forni e camini</i> .....	» 27
Art. 78	<i>Centrali tecnologiche</i> .....	» 27
Art. 79	<i>Depositi di olio combustibile, gasolio e GPL al servizio delle centrali termiche</i> .....	» 27
Art. 80	<i>Industrie pericolose ed insalubri e stabilimenti a rischio di incidente rilevante</i> .....	» 27
Art. 81	<i>Pannelli fotovoltaici</i> .....	» 27
Art. 82	<i>Impianti tecnici in edilizia</i> .....	» 28
Art. 83	<i>Approvvigionamento idrico e qualità dell'acqua</i> .....	» 28
Art. 84	<i>Recupero acqua piovana</i> .....	» 28
Art. 85	<i>Opere di allaccio ai servizi pubblici</i> .....	» 29
Art. 86	<i>Igiene urbana</i> .....	» 29

## Sezione II - Requisiti specifici degli immobili destinati ad abitazione

Art. 87	<i>Classificazione dei locali di abitazione</i> .....	» 29
Art. 88	<i>Requisiti dei locali abitabili in funzione del loro posizionamento</i> .....	» 29
Art. 89	<i>Requisiti di illuminazione ed aerazione</i> .....	» 29
Art. 90	<i>Altezza dei locali di abitazione</i> .....	» 30
Art. 91	<i>Superficie di un locale o di un alloggio: definizione</i> .....	» 30
Art. 92	<i>Dimensionamento e dotazione degli alloggi</i> .....	» 30
Art. 93	<i>Dimensionamento e caratteristiche dei singoli locali</i> .....	» 30

**SOMMARIO**

Art. 94	<i>Soppalchi</i> .....	Pag. 30
Art. 95	<i>Locali accessori</i> .....	» 31
<i>Sezione III - Requisiti specifici dei luoghi di lavoro</i>		
Art. 96	<i>Richiamo normativo</i> .....	» 31
Art. 97	<i>Classificazione dei luoghi di lavoro</i> .....	» 31
Art. 98	<i>Ambienti di lavoro: requisiti in funzione del posizionamento rispetto alla quota del terreno</i> .....	» 31
Art. 99	<i>Ambienti di lavoro: requisiti di aerazione</i> .....	» 31
Art. 100	<i>Ambienti di lavoro: requisiti di illuminazione</i> .....	» 32
Art. 101	<i>Ambienti di lavoro: altezze e dimensioni</i> .....	» 32
Art. 102	<i>Luoghi di lavoro: dotazione di ambienti funzionali all'attività lavorativa</i> .....	» 32
Art. 103	<i>Requisiti degli ambienti funzionali all'attività lavorativa</i> .....	» 33
Art. 104	<i>Soppalchi</i> .....	» 33
Art. 105	<i>Locali accessori</i> .....	» 33
<i>Sezione IV - Immobili destinati a usi particolari</i>		
Art. 106	<i>Funzioni regolate da norme specifiche</i> .....	» 33
Art. 107	<i>Locali per alloggi collettivi</i> .....	» 33
Art. 108	<i>Impianti zootecnici</i> .....	» 34
Art. 109	<i>Depositi e magazzini</i> .....	» 34
Art. 110	<i>Funzioni non regolate da norme specifiche</i> .....	» 34
<i>Sezione V - Inagibilità degli immobili</i>		
Art. 111	<i>Immobili inagibili</i> .....	» 34
<i>Sezione VI - Disciplina degli spazi aperti pubblici o comuni</i>		
Art. 112	<i>Accessibilità, fruibilità e sicurezza degli spazi esterni, pubblici, d'uso pubblico, di proprietà comune o condominiale</i> .....	» 34
Art. 113	<i>Aggetti, sporgenze ed aperture sul suolo pubblico</i> .....	» 35

**TITOLO IV  
ARREDO URBANO****CAPO I  
DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 114	<i>Ambito di applicazione</i> .....	» 35
----------	-------------------------------------	------

**CAPO II  
OGGETTISTICA LEGATA A FUNZIONI DI TIPO COMMERCIALE**

Art. 115	<i>Spazi e attrezzature per la pubblicità</i> .....	» 35
Art. 116	<i>Insegne e pubblicità d'esercizio</i> .....	» 36
Art. 117	<i>Targhe per uffici e sedi sociali</i> .....	» 36
Art. 118	<i>Segnalazione di servizi pubblici</i> .....	» 36
Art. 119	<i>Tende a servizio degli esercizi commerciali e ristorazione</i> .....	» 36
Art. 120	<i>Occupazione temporanea del suolo pubblico con arredi e attrezzature mobili</i> .....	» 36

**CAPO III  
ULTERIORE DISCIPLINA DI TUTELA PER IL CENTRO STORICO**

Art. 121	<i>Disposizioni generali</i> .....	» 36
Art. 122	<i>Spazi ed attrezzature per la pubblicità d'esercizio</i> .....	» 36

**S O M M A R I O**

Art. 123	<i>Tende a servizio degli esercizi commerciali e ristorazione. Disposizioni particolari per il centro storico</i> .....	Pag. 37
----------	---	---------

**TITOLO V  
IL PROCESSO EDILIZIO****CAPO I  
RAPPORTI CON L'UTENZA**

Art. 124	<i>Lo sportello unico integrato. Sportello unico per l'edilizia e Sportello Unico per le attività produttive</i> .....	» 37
Art. 125	<i>Informatizzazione e banche dati</i> .....	» 37
Art. 126	<i>Attività certificativa</i> .....	» 37
Art. 127	<i>Accesso ai documenti amministrativi in ambito edilizio</i> ..	» 37
Art. 128	<i>Il responsabile del procedimento - attività, competenze, rappresentanza</i> .....	» 37

**CAPO II  
PROCEDIMENTI***Sezione I - Interventi urbanistici preventivi*

Art. 129	<i>Piani attuativi di iniziativa privata - documentazione a corredo</i> .....	» 38
Art. 130	<i>Gestione delle convenzioni urbanistiche</i> .....	» 38
Art. 131	<i>Contenuti degli atti unilaterali d'obbligo</i> .....	» 38
Art. 132	<i>Controlli e collaudi</i> .....	» 38

*Sezione II - Interventi edilizi diretti*

Art. 133	<i>Istanze per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi. Documentazione a corredo</i> .....	» 39
Art. 134	<i>Verifica ricevibilità da parte del S.U. Dichiarazione di irricevibilità</i> .....	» 39
Art. 135	<i>Verifica completezza documentazione. Richieste di integrazione</i> .....	» 39
Art. 136	<i>Procedimento edilizio abbreviato</i> .....	» 39
Art. 137	<i>Adozione, rilascio, pubblicazione e ritiro del permesso di costruire</i> .....	» 39
Art. 138	<i>Verifiche e controlli documentali delle denunce di inizio dell'attività</i> .....	» 39
Art. 139	<i>Autorizzazioni paesaggistico-ambientali</i> .....	» 39
Art. 140	<i>Autorizzazioni uniche per insediamenti di attività produttive (SUAP)</i> .....	» 40

*Sezione III - Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio*

Art. 141	<i>Istituzione</i> .....	» 40
Art. 142	<i>Attribuzioni</i> .....	» 40
Art. 143	<i>Composizione</i> .....	» 40
Art. 144	<i>Funzionamento</i> .....	» 40

*Sezione IV - Attività di vigilanza edilizia e controllo del territorio*

Art. 145	<i>Nucleo di controllo del territorio. Attività, competenze e rappresentanza</i> .....	» 41
Art. 146	<i>Verifiche su attività edilizia in corso</i> .....	» 41
Art. 147	<i>Sanzioni per attività edilizia in contrasto con le norme del regolamento</i> .....	» 42



**S O M M A R I O**

Art. 148	<i>Agibilità degli edifici. Controlli sulle autocertificazioni . . .</i>	Pag. 42
----------	--	---------

**CAPO III****LA VITA DEL FABBRICATO**

Art. 149	<i>Banca dati telematica degli edifici esistenti nel territorio comunale e titoli abilitativi (sistema tavolare) . . . . .</i>	» 42
----------	--	------

Art. 150	<i>Documentazione da conservare a cura del proprietario o dell'amministratore dello stabile . . . . .</i>	» 42
----------	---	------

**TITOLO VI****DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Art. 151	<i>Pubblicazione ed entrata in vigore . . . . .</i>	» 42
----------	---	------

ALLEGATO N. 1	<i>Documentazione da porre a corredo delle istanze (D.G.C. 15 giugno 2010, n. 265 - D.C.C. 26 luglio 2010, n. 239) . . . . .</i>	» 43
---------------	--	------

ALLEGATO N. 2	<i>Tavola zone subordinate all'acquisizione del parere consultivo della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio (D.G.C. 15 giugno 2010, n. 265 - D.C.C. 26 luglio 2010, n. 239) . . . . .</i>	» 63
---------------	---	------

COMUNE DI TERNI  
(Provincia di Terni)

**REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

**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 PRG, alle disposizioni di legge ed alle norme regolamentari emanate dalla Regione Umbria.

*Art. 2  
Principi*

1. Il Regolamento individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia ed urbanistica in ossequio ai criteri di semplificazione normativa e nello spirito del decentramento dei livelli di decisione, basando i suoi precetti sui seguenti principi fondamentali:

- a) semplificazione amministrativa;
- b) sussidiarietà ed integrazione delle attività pubbliche e private;
- c) valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
- d) ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
- e) efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa, anche nell'esercizio dei poteri di autotutela;
- f) conservazione dell'atto amministrativo, anche attraverso la modifica dei contenuti dell'atto che non siano incidenti sulla struttura del medesimo;
- g) valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa;
- h) competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione;
- i) sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento, anche nelle sedi decentrate pubbliche e private;
- j) potenziamento delle informazioni ai cittadini ed alle categorie economiche e professionali.

2. 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.

*Art. 3  
Autonomia normativa*

1. 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.

*Art. 4  
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. In particolare, il Comune esercita le seguenti funzioni in materia edilizia:

- emana gli atti a contenuto normativo e generale, nonché le disposizioni di dettaglio;
- verifica e vigila sulla conformità del procedimento edilizio alle norme urbanistico-edilizie nazionali e locali;
- facilita l'attività degli attori del procedimento edilizio anche in sede di accordi procedurali e di conferenza dei servizi;
- promuove il coordinamento tra i soggetti pubblici e privati, anche in relazione alla sottoscrizione di accordi e protocolli, secondo i principi di semplificazione di cui alla legge ed al presente Regolamento;
- garantisce il periodico aggiornamento delle norme e l'informazione secondo quanto previsto dal presente Regolamento e dalle altre disposizioni vigenti in materia di diritto di informazione dei cittadini;

3. La Giunta 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.

4. 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.

5. 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. 5  
Rapporti tra Settori dell'Amministrazione comunale*

1. Le attività del Comune in materia edilizia sono improntate al principio di leale cooperazione, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra i diversi Settori, nel pieno rispetto delle competenze, dei tempi fissati dalla legge, dal Regolamento ed in sede di accordo tra i soggetti interessati.

*Art. 6**Organi consultivi e strumenti di cooperazione*

1. Il Comune si avvale della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio in materia urbanistica ed edilizia, di cui al successivo articolo 141, 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.

2. A supporto dell'Ente e con funzioni ricognitive sull'efficacia delle norme nazionali, regionali e provinciali in materia urbanistico-edilizia, è costituito un osservatorio tecnico, composto dai dirigenti comunali competenti nella materia del governo del territorio e dai rappresentanti delle categorie professionali ed imprenditoriali operanti nel settore edilizio, delle associazioni sindacali maggiormente rappresentative e delle associazioni ambientaliste di carattere nazionale aventi rappresentanza locale. L'osservatorio ha facoltà di segnalare agli organi di governo dell'Ente eventuali esigenze su aggiornamenti e/o adeguamenti delle norme. Esso, si riunisce a cadenza trimestrale o su richiesta motivata di uno dei componenti.

3. L'osservatorio tecnico sulla normativa urbanistico-edilizia coordina la struttura preposta alla gestione ed all'aggiornamento di una banca dati telematica, al servizio dell'ente, dei professionisti e delle imprese. La costituzione e le attività di gestione di detta struttura sono finanziate previo accordo o protocollo di intesa tra enti locali, ordini professionali ed associazioni di categoria

4. L'attività dei componenti esterni dell'Osservatorio non determina oneri a carico del Comune. Con atto di Giunta comunale sono definite la composizione e le modalità di funzionamento dell'osservatorio

*Art. 7**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, individuato nell'articolo 4.

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.

## TITOLO II DEFINIZIONI DEGLI OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI E INTERVENTI

*CAPOI- Oggetti edilizi**Art. 8**Definizioni degli oggetti edilizi*

Ferme restando le definizioni previste dalle normative regionali e

nazionali, agli oggetti edilizi si applicano le seguenti definizioni:

1. Per UNITÀ IMMOBILIARE si intende la più elementare aggregazione di vani edilizi ordinariamente coincidente con la partizione catastale, avente caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale.

2. Per EDIFICIO si intende un fabbricato avente autonomia strutturale e funzionale costituito da una costruzione coperta, isolata da vie o altri spazi liberi, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondazioni al tetto, e che disponga di uno o più accessi sulla via e di una o più scale autonome.

3. Per ORGANISMO EDILIZIO si intende un'unità immobiliare o un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.

a) Gli organismi edilizi sono costituiti da:

- spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
- spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
- spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
- locali e vani tecnici aperti o chiusi.

b) All'organismo edilizio possono essere associate PERTINENZE, relative alla singola unità immobiliare oppure comuni a più unità immobiliari. Tali pertinenze possono essere aperte o chiuse.

4. Per ISOLATO si intende un complesso di edifici circondato da strade **e/o spazi liberi**

5. Per **EDIFICI ESISTENTI** si intendono **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. A tal fine perché l'edificio possa essere considerato esistente è necessaria la presenza delle opere strutturali, tali da rendere bene individuabile la consistenza dell'edificio stesso. La destinazione d'uso dell'edificio è determinata con le modalità previste all'articolo 33, comma 2 della l.r. 1/2004. 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 precedente periodo, 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.**

6. Per UNITA' EDILIZIA si intende un insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi, funzionali o decorativi, reciprocamente connessi in modo da formare con continuità da cielo a terra una entità strutturalmente autonoma ed esteticamente omogenea, sia essa isolata o parzialmente collegata ad unità adiacenti, composta da un'unica proprietà o da più unità immobiliari o parti di esse. Ai fini della corretta individuazione delle unità edilizie deve essere in particolare considerata la continuità e la connessione delle strutture portanti, e l'unitarietà architettonica dei prospetti principali e delle coperture.

7. Per SAGOMA di un edificio si intende la figura planovolumetrica ottenuta dal contorno esterno dell'edificio escluse le 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 spiccatto dell'edificio. 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 e dal presente regolamento, 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.

8. Per AREA DI SEDIME di un edificio si intende 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 spessore non inferiore a ml. 1,50. 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 spiccatto dell'edificio. 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 presente regolamento 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

9. Per PERIMETRO la somma dei lati relativi a qualunque struttura edificata fuori terra o entroterra, con l'esclusione di eventuali intercapedini ventilate completamente interrato, aventi una larghezza non superiore a ml. 1,50 esternamente alle murature portanti dell'edificio. Sono altresì escluse le 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, infine, escluse le scale esterne se aventi altezza non superiore a metri lineari 2,00 rispetto alla linea di spiccatto dell'edificio. Il perimetro è utilizzato al fine del calcolo della altezza media ponderale dei piani di un edificio.

10. Per QUOTA DI SPICCATTO si intende 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. 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. Per la disciplina sugli scavi ed i rinterrati si rimanda all'allegato n. 1.

11. Per LINEA DI SPICCATTO si intende la linea, sulla quale giacciono i punti coincidenti con le quote di spiccatto lungo il perimetro esterno dell'edificio.

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

## CAPO II - Parametri edilizi

### Sezione I - Disciplina transitoria

#### Art. 9

#### Richiamo normativa regionale

1. Per tutto ciò che non è previsto nelle norme contenute nel presente regolamento si rimanda ai criteri regionali per regolamentare l'attività edilizia e per il calcolo delle superfici, delle volumetrie, delle altezze e delle istanze relative alla edificazione, contenuti nel Regolamento regionale 03/11/2008, n. 9. Al fine di rendere maggior chiarezza ai parametri edilizi descritti nel presente regolamento, con apposita deliberazione della Giunta Comunale sono approvati schemi tecnici e tavole sinottiche per l'illustrazione grafica dei contenuti normativi. A deliberazione approvata, gli elaborati grafici illustrativi costituiscono parte integrante e sostanziale del presente regolamento

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

### Sezione II - Parametri edilizi

#### Art. 10

#### Piani degli edifici

1. Per PIANO di un edificio si intende lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore).

2. L'altezza netta del piano è misurata tra pavimento e soffitto o tra pavimento e intradosso delle strutture orizzontali emergenti dal soffitto quando il loro interasse risulti inferiore a ml. 0.30. Nel caso di soffitti inclinati o curvi si considera l'altezza media.

3. La posizione del piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) è data dalla quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno naturale, come documentato dallo stato di fatto. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie.

4. Per PIANO FUORI TERRA si intende il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Ai soli fini urbanistico-edilizi, sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il

cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a ml. 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.

5. Per PIANO INTERRATO si intende il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota dal soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a ml. 1.00.

6. Per PIANO SEMINTERRATO si intende il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a ml. 1.00 rispetto al terreno circostante.

7. Per PIANO RIALZATO si intende un piano interposto tra il primo piano fuori terra e i successivi, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani.

8. Per ATTICO si intende il piano di un edificio avente le seguenti caratteristiche:

- a) superficie non superiore ai 2/3 della superficie del piano tipo, con possibilità di tenersi anche a filo o in aggetto rispetto al filo del muro sottostante, purché siano rispettate l'inclinata e le limitazioni da questa derivanti;
- b) altezza non superiore a ml. 3,50 se a copertura piana. Se la copertura è a falde l'altezza media ponderale non deve essere inferiore a ml. 2.70, con linea di colmo inferiore o uguale a ml. 5.40

9. Per SOTTOTETTO si intende la superficie ricavata tra l'intradosso del solaio di coperture inclinate e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

#### Art. 11 Cortili

1. Per CORTILE si intende lo spazio circondato da edifici, anche limitato da tre sole pareti di corpo di fabbrica, che rispetti le seguenti norme:

- a) i muri prospicienti sui cortili devono essere in ogni punto sottesi ad inclinate di 5/2 aventi in comune un punto di intersezione giacente sul piano di calpestio del cortile;
- b) la minore distanza tra muri prospicienti non deve essere inferiore a ml. 16.

2. Nei cortili sono consentiti balconi, purché le inclinate e la distanza minima tra muri prospicienti vengano computate sul filo esterno degli stessi.

#### Art. 12 Distacchi brevi

1. Per DISTACCO BREVE si intende la rientranza dei muri esterni per dare aria e luce agli stessi ambienti ammessi per le chiostrine oltre ad un altro ambiente di superficie non inferiore a mq. 6,00.

2. I distacchi brevi sono regolati secondo l'orientamento nel modo seguente;

- a) nel settore nordest-nordovest il rapporto tra l'ampiezza e la profondità deve essere di 1 a 1 ;
- b) nei settori nordest-sudest e nordovest-sudovest il rapporto tra l'ampiezza e la profondità deve essere non inferiore di 2 a 3 ;
- c) nel settore sudest-sudovest il rapporto tra l'ampiezza e la profondità deve essere non inferiore di 1 a 2, purché la distanza media tra le pareti non sia minore di ml. 3,50.

#### Art. 13 Chiostrine

1. Per CHIOSTRINA si intende lo spazio circondato da edifici che non abbia i requisiti di un cortile, ma che risponda alle seguenti prescrizioni:

- Gli ambienti che vi prospettano possono essere esclusivamente scale, bagni, cucine, corridoi e locali accessori;
- Ogni chiostrina deve avere un'area libera netta per tutta l'altezza pari ad 1/25 della somma delle pareti d'ambito, misurata dal piano di fondo della chiostrina, anche se questa è a livello diverso da quello naturale. Detta limitazione non opera nel caso in cui l'area libera della chiostrina sia uguale o superiore a mq. 20,00;
- La distanza minima tra due muri opposti non deve essere comunque inferiore a ml. 3,00.
- La parte inferiore delle chiostrine deve essere collegata con l'esterno direttamente o attraverso un condotto aperto su due lati di sezione netta non inferiore a mq. 1,00.

2. Nelle chiostrine non sono ammessi balconi.

#### Art. 14 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.**

**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. Nelle aree scoperte, 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. Le restrizioni contenute nel presente comma non trovano applicazione per gli spazi di sosta o di parcheggio realizzati nel sottosuolo di aree edificabili o nei piani interrati e seminterrati degli**



**edifici. In tali casi si attuano le disposizioni contenute nel piano regolatore generale e nelle norme statali e regionali di riferimento. 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.**

6. La loro costruzione deve aver luogo secondo le prescrizioni impartite nel permesso di costruire, adottando la forma e i materiali usati dal Comune per le strade pubbliche aventi analoghe caratteristiche.

7. I suddetti marciapiedi sono mantenuti dal Comune che li prenderà in consegna, previo accertamento della regolare loro esecuzione.

8. E' consentito realizzare nel sottosuolo di marciapiedi dispositivi di aerazione, quali bocche di lupo, previa acquisizione del nulla osta dal competente ufficio comunale.

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

#### Art. 15

##### *Altezze minime e massime degli edifici*

1. Le altezze massime degli edifici sono stabilite dagli strumenti urbanistici e dalla legge.

2. Le modalità per la determinazione dell'altezza massima di un edificio, a seconda dei casi previsti nello strumento urbanistico, sono le seguenti:

a) numero dei piani ammesso: è definito "piano" di un edificio la parte di costruzione delimitata superiormente da un solaio di copertura. Il numero dei piani è determinato, per ogni fronte dell'edificio, dal numero dei livelli di imposta dei solai orizzontali posti "fuori terra" a copertura delle parti di costruzione. I c.d. "piani sfalsati" interessanti il medesimo fronte sono conteggiati come complanari.

b) misura fissa espressa in metri: **ai fini della verifica del rispetto dell'altezza massima di un edificio si pone riferimento ai criteri definiti dagli articoli 18, 19 e 20 del Regolamento regionale n. 9 del 03/11/2008.**

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

#### Art. 16

##### *Altezza media ponderale*

1. L'altezza media ponderale è rappresentata dal rapporto tra la sommatoria delle superfici esterne dei muri d'ambito e il perimetro.

#### Art. 17

*slp=superficie lorda di pavimento o sul=superficie utile lorda*

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

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

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

#### Art. 18

##### *Superficie utile coperta*

**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 18, comma 3, lettera c) del R.R. n. 9/2008. La superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto alla linea di spicco;

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.

**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;

2) entro il limite del cinquanta per cento della superficie utile coperta del primo piano fuori terra per quelle da realizzare negli edifici al di fuori delle zone agricole;

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 21, comma 2, lettera a), punto 5) e lettera b), punto 2) del Reg. regionale n. 9/2008;

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 21, comma 2, lettera b), punto 4) e lettera c), punti 1), 2) e 4) del Reg. regionale n. 9/2008, 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 interrato, 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 21, comma 2, lettera b), punto 4) e lettera c), punti 7) e 9) del Reg. regionale n. 9/2008;

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, i locali tecnologici per impianti idrici, di riscaldamento, di condizionamento, elettrici e pompaggio non sono computati nella superficie utile coperta, purché si dimostri la loro indispensabilità rispetto all'attività aziendale e purché gli stessi siano contenuti entro il limite del 20% della volumetria complessiva dell'organismo edilizio.

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

#### Art. 19 Superficie territoriale

1. Per superficie territoriale di un lotto si intende 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, 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'art. 21

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.

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

#### Art. 20 Superficie fondiaria

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 14.

5. In base alla superficie fondiaria viene calcolata la

**potenzialità edificatoria dei lotti**

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

*Art. 21**Indice di utilizzazione territoriale*

**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.**

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

*Art. 22**Indice di utilizzazione fondiaria*

**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**

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

*Art. 23**Indice di fabbricabilità territoriale*

1. Rappresenta il rapporto massimo consentito tra il volume di uno o più fabbricati in base ai criteri di calcolo di cui al successivo art. 27 e la superficie territoriale su cui insistono .

*Art. 24**Indice di fabbricabilità fondiaria*

1. Rappresenta il rapporto massimo consentito tra il volume di uno o più fabbricati, in base ai criteri di calcolo di cui al successivo art. 27, e la superficie fondiaria.

*Art. 25**Superficie di vendita e superficie commerciale*

1. Ai fini del rispetto degli standards e parametri urbanistici ed edilizi si intende:

- a) per “superficie di vendita”, l’area, aperta all’utenza destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili.

per “superficie commerciale”, l’insieme della superficie di vendita e di quella destinata a uffici, servizi igienici, disimpegni e accessori diretti dell’unità immobiliare con destinazione commerciale. Da tale superficie sono esclusi i depositi e i magazzini di stoccaggio merci, qualora costituenti unità immobiliari autonomamente funzionali e definite catastalmente in categoria diversa dalla C01.

*Art. 26***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 19 e 20.**

**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 18 e 19 del Regolamento regionale n. 9/2008.**

**5. La superficie utile coperta dei singoli piani è computata con le stesse modalità, limitazioni, criteri previsti all'articolo 18.**

**6. Per la determinazione della volumetria delle superfici utili coperte dei locali sottotetto, come determinabili ai sensi dell'art. 17 del R.R. n. 9/2009, si prende a riferimento l'altezza media ponderale determinata dalle pareti virtuali che possono proiettarsi dall'altezza minima di m. 1,80.**

**7. Le opere o i manufatti non incidenti, ai sensi dell'articolo 18 del Regolamento regionale n. 9/2008, 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.**

9. Gli ampliamenti che comportano incremento di superficie e/o di volume costituiscono “nuova costruzione”. Possono ricondursi al concetto di ristrutturazione esclusivamente le “modifiche” volumetriche di cui all’art. 13, comma 1, lett. c) della L.R. 1/2004, connesse ad interventi di totale demolizione e ricostruzione.

10. Per effetto di quanto disposto al comma 9, nel caso di interventi di ristrutturazione ai sensi dell’art. 13, comma 1, lett. c) della L.R. 1/2004 (con integrale demolizione e ricostruzione), il recupero volumetrico previsto dall’art. 27, comma 4 e l’eventuale incremento di cubatura che ne discende non è considerato “nuova costruzione” ai fini dell’ammissibilità dell’intervento. Pertanto, nel caso in cui il piano circoscriva gli interventi consentiti alla ristrutturazione edilizia, è possibile ampliare nei limiti del recupero di cubatura, ma per gli ampliamenti o per le modifiche della sagoma o dell’area di sedime esistenti si deve tener conto delle distanze previste dalla legge per le nuove costruzioni, fermo restando, in ogni caso, il rispetto delle norme e delle quantità di PRG.

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]



*Art. 27**Criteri di calcolo della volumetria di un edificio**Commi 1 e 2 abrogati*

3. Le pendenze delle falde di copertura a tetto devono essere comprese tra il 30% ed il 35%; sono ammesse pendenze al di fuori dei predetti limiti per comprovati motivi di carattere architettonico o funzionale, tenuto conto delle tipologie del tessuto edilizio esistente ed acquisito il parere della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio.

4. La volumetria da considerare per gli edifici esistenti, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento, è quella stabilita nei titoli abilitativi che ne hanno consentito l'edificazione.

5. Nel caso di edifici vetusti sprovvisti di titolo abilitativo edilizio, la volumetria fuori terra esistente è determinata dalla somma dei prodotti delle superfici **utili** coperte di ogni piano, compresi gli eventuali piani seminterrati e sottotetti, per la relativa altezza media ponderale.

6. abrogato.

7. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione degli immobili ricadenti nelle zone "A", riguardante esclusivamente il caso della ristrutturazione, con demolizione, estesa all'intero organismo edilizio, è consentito il recupero volumetrico relativo alla superficie dei volumi tecnici e dei corpi scala di uso comune a più unità immobiliari (per le parti occupate dalle rampe, dai pianerottoli di collegamento e di distribuzione nella misura strettamente necessaria, e dal vano ascensore) **nei limiti stabiliti dal Reg. regionale n. 9/2008.**

8. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel caso di rifacimento del tetto o dell'ultimo solaio di copertura, non costituisce aumento di volume, né incremento di altezza dell'edificio, la maggiore altezza, strettamente necessaria e comunque non superiore a 50 cm., derivante dalla costruzione di un eventuale cordolo in c.a. per il miglioramento sismico.

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

*Art. 28**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, i seguenti scostamenti rispetto alle misure lineari indicate nel progetto per ciascun manufatto edilizio:

- per misure previste dal progetto inferiori o uguali a m. 5,00 = 1%;
- per misure previste dal progetto superiori a m. 5,00 e fino a m. 15,00 = 0.50 %;
- per misure previste dal progetto superiori a m. 15,00 = 0,20 %.

*Art. 29**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 e del contributo di costruzione, i relativi parametri si applicano alla cubatura di progetto determinata in base ai criteri di calcolo di cui all'art. 27, integrata da quella dell'eventuale sottotetto non costituente

piano, da quantificarsi sulla base del prodotto della superficie del piano virtuale, come determinata al precedente art. 18, comma 3, per l'altezza virtuale di m. 2,70.

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. 30**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 volumetria.

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.

**TITOLO III****AMBIENTE URBANO E QUALITÀ  
NELL'ABITARE****CAPO I Qualità dell'edilizia****Sezione I Disposizioni generali***Art. 31**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 del PRG, 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. 32*

*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. 33*

*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. 84 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.83.

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 oggetto 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. 34*

*Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori e ascensori*

1. Ferme restando le definizioni ed i requisiti enunciati all'art. 76, 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 accorpate 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. 35*

*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. 36*

*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, sul piano di copertura degli edifici **ovvero in parti non visibili delle facciate**. 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

3. Per tutte le nuove edificazioni e nelle ristrutturazioni che interessino l'intero organismo edilizio, indipendentemente dalla zona di appartenenza, e' **prescritta, di norma**, l'installazione di apparati ed impianti centralizzati. **Eventuali deroghe devono**

**essere congruamente motivate in relazione a specifiche e comprovate esigenze architettoniche o di utilizzazione. In tali casi gli eventuali impianti al servizio di singole unità immobiliari dovranno essere architettonicamente compatibili con l'organismo edilizio**

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, **entro il termine improrogabile del 31/12/2012**. L'inosservanza dell'obbligo di adeguamento, oltre all'**obbligo di rimozione degli impianti**, comporta l'irrogazione di una sanzione pecuniaria da euro venticinque ad euro cinquecento, valutata dal dirigente in relazione alla gravità dell'infrazione.

5. Con apposita deliberazione di Giunta Comunale sono determinati i requisiti tecnici e le modalità di collocazione di detti impianti, il cui posizionamento deve garantire condizioni tali da non arrecare pregiudizio ai fondi ed alle proprietà confinanti.

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 5001.

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

#### Art. 37

##### *Impianti tecnologici ed impianti radio base per telefonia mobile*

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 dall'amministrazione comunale nel piano di copertura radioelettrica per la telefonia mobile.

#### Art. 38

##### *Contatori, 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. 39

##### *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. 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 proprietà o di uso comune.

#### Art. 40

##### *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.

3. Presso la Direzione LL.PP. Edilizia pubblica - Interventi patrimonio immobiliare è istituito l'Ufficio Decoro Urbano, ove è possibile sottoscrivere una copertura assicurativa aperta alla partecipazione dei proprietari dei singoli immobili che ne facciano richiesta, per l'assicurazione degli stabili contro atti di vandalismo.

4. In tali casi il Comune provvede direttamente alle opere di manutenzione, rivalendosi sulla Compagnia assicurativa.

## **Sezione II Qualità nel recupero degli edifici esistenti**

#### Art. 41

##### *Centro storico della città e centri storici minori*

1. Agli interventi edilizi relativi al centro storico della città, ferma restando la specifica disciplina contenuta nella pianificazione generale ed attuativa, si applicano le disposizioni contenute nel "Manuale del recupero e piano del colore" approvato con D.C.C. n. 176 del 10.06.1996 e suoi eventuali aggiornamenti, opportunamente integrato con i requisiti cogenti di cui all'art. 45 della L. R. 18.02.2004 n. 1, come definiti nella 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.

3. Agli interventi edilizi relativi ai centri storici minori, si applicano i requisiti cogenti di cui all'art. 45 della L. R. 18.02.2004 n. 1, come definiti nella D.G.R. n. 420 del 19.03.2007.

#### Art. 42

##### *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 i requisiti cogenti di cui all'art. 45 della L. R. 18.02.2004, n. 1, come definiti nella D.G.R. n. 420 del 19.03.2007.

#### Art. 43

##### *Disciplina del patrimonio edilizio esistente esterno ai centri storici*

1. Ai fini dell'applicazione delle norme di tutela per la salvaguardia e la valorizzazione dell'Edilizia tradizionale e moderna prevalentemente integra si ha riguardo:

- 1) agli edifici realizzati ed eventualmente modificati o ristrutturati in epoca comunque anteriore alla fine della seconda guerra mondiale;
- 2) ai sistemi insediativi caratterizzati da qualità morfologica e tipologica individuati dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione;
- 3) agli edifici singoli realizzati prima del 1980 caratterizzati da notevole qualità architettonica e individuati dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione;

che presentano, insieme ad elementi di pregio o qualità architettoniche, un sistema organico e prevalentemente integro di materiali, tecniche costruttive, tipologie architettoniche, decorative ed insediative, tale da rappresentare, sia individualmente che in rapporto al contesto in cui sono inseriti, una caratteristica testimonianza della tradizione e della cultura edilizia locale;

2. Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento sugli edifici di cui al precedente comma sono subordinati all'acquisizione del parere consultivo della Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio.

#### Art. 43 bis

##### *Disciplina del patrimonio esterno al centro storico di Terni*

**1. Agli interventi edilizi relativi alle zone "A" dei centri storici sparsi nel territorio comunale, fermo restando la specifica disciplina contenuta nella pianificazione generale ed attuativa, si applicano le disposizioni contenute nel "Manuale del recupero e piano del colore" approvato con D.C.C. n. 176 del 10.06.1996 riguardo all'apparato decorativo esterno, agli infissi ed oscuramenti seguendo le indicazioni dettate dalla "Tavolozza dei colori".**

**2. Per le tinteggiature dei prospetti degli edifici esistenti e di nuova realizzazione nelle zone residenziali di completamento e di espansione, comprensive dei servizi in esse contenuti, la Giunta Comunale, con apposita deliberazione, definisce i criteri per la valutazione di ogni singolo intervento nel contesto delle linee architettoniche degli edifici circostanti.**

[articolo inserito per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

## **Sezione III - Qualità nelle nuove costruzioni**

#### Art. 44

##### *Disciplina dell'edificazione nelle zone di completamento*

1. Nelle zone di completamento i nuovi interventi edilizi devono perseguire la realizzazione delle finalità dello strumento urbanistico di riferimento, sia in termini di destinazione che di armonica realizzazione delle previsioni di piano.

2. L'individuazione dei lotti non deve compromettere, nella qualità e nella quantità, la completa realizzazione delle previsioni urbanistiche.

3. Nel caso in cui tale obiettivo non possa essere perseguito per cause estranee alla volontà del richiedente, questi può presentare una proposta di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 22, comma 4, della L.R. 22.02.2005 n. 11 che preveda il consorzio obbligatorio tra i proprietari delle aree interessate.



4. Le nuove edificazioni nelle zone di completamento del tessuto urbano nelle aree centrali e nell'ambito delle zone strategiche della città, definite tali da apposita deliberazione della Giunta Comunale, sono subordinate all'acquisizione del parere consultivo della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio.

*Art. 45  
Espansione*

1. Nelle zone di espansione, il Piano Attuativo può definire i casi in cui gli interventi edilizi siano subordinati al parere della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio.

*Art. 46  
Zone produttive e servizi*

1. Nelle zone produttive, il Responsabile Unico del Procedimento S.U.A.P. valuta, sulla base dei criteri determinati dalla Giunta comunale con apposita deliberazione, i casi in cui sottoporre i progetti presentati al parere della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, anche in relazione all'inserimento in contesti urbani ed ambientali di particolare interesse.

**Sezione IV - Qualità nel territorio agricolo e nelle aree oggetto di tutela**

*Art. 47  
Ambito di applicazione*

1. Le norme di cui alla presente sezione si applicano, fermo restando quanto stabilito dall'articolo 33 della l.r. 11/2005, agli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento, da realizzare nel territorio agricolo e nelle zone oggetto di particolare tutela ai sensi della parte terza del d.lgs. 42/2004. Relativamente agli stessi interventi si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui alla precedente Sezione I.

2. Per gli interventi di recupero degli immobili esistenti si applicano le norme delle Sezioni II e III in quanto compatibili. Resta ferma la disciplina di dettaglio contenuta nelle norme tecniche di attuazione del PRG, in quanto compatibili con i requisiti cogenti di cui all'art. 45 della L. R. 18.02.2004 n. 1, come definiti nella D.G.R. n.420 del 19.03.2007

3. Soluzioni progettuali in deroga alle presenti norme, adeguatamente motivate, debbono essere sottoposte alla valutazione ed al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

*Art. 48  
Caratteri planivolumetrici e criteri d'inserimento nel contesto*

1. Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere ordinatamente strutturati sia in pianta che in alzata, e disposti in modo da adattarsi quanto più possibile all'andamento naturale del terreno ed ai caratteri morfologici del contesto circostante. Gli interventi, pertanto, devono rendersi coerenti con la morfologia del tessuto edilizio circostante e, comunque, con il linguaggio dei casolari tipici della bassa Umbria, tenendo conto degli elementi compositivi e formali che ne erano alla base, ferma restando la possibilità di sperimentare forme, che aderenti morfologicamente, utilizzino tecnologie costruttive proprie della

bioedilizia e secondo i criteri di cui al capo II come definiti dalla Giunta comunale con apposita deliberazione

2. Gli scavi e i rinterri che riguardino la coltivazione di cave o torbiere o le normali attività agricole non comportano trasformazione urbanistico-edilizia del territorio.

3. Sui terreni sia in pendenza che in piano non è consentito, di norma, eseguire scavi di sbancamento o riporti di terreno o di altro materiale, tesi a modificarne l'andamento.

4. Su tali aree è consentito modificare l'andamento naturale del terreno esclusivamente intorno alle costruzioni esistenti, fino ad una profondità massima di m. 15,00 dai muri d'ambito, qualora tale modificazione avvenga nel rispetto delle seguenti modalità:

- con terrazzamenti di altezza non superiore a m. 1,20 distanziati tra loro (o dalle scarpate di cui al successivo punto) di almeno m. 5,00;
- con scarpate, distanziate tra loro (o dai terrazzamenti di cui al precedente punto) di almeno m. 5,00, aventi la linea di massima pendenza di lunghezza non superiore a m. 5,00, pendenza non superiore a 45°, e muri di sottoscarpa di altezza non superiori a m. 1,20.

5. Qualora i movimenti di terra siano oggetto di previsione nei progetti allegati alle istanze per la realizzazione di nuove costruzioni, essi dovranno essere progettati in modo tale che i volumi di scavo risultino equivalenti ai volumi di riporto, con una tolleranza in più o in meno del 10%, fermo restando il rispetto delle modalità esecutive stabilite al precedente comma.

6. E' ammessa la deroga alle disposizioni di cui ai precedenti commi 4 e 5 unicamente nei casi di comprovate e motivate esigenze di carattere ambientale o compositivo, previa acquisizione del parere della Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio.

9. La sistemazione e il consolidamento dei terreni in pendio è realizzata facendo prioritariamente ricorso a tecniche naturalistiche come terre armate o muri grigliati alternati con inserti vegetali, sormontati da scarpate adeguatamente inclinate e piantumate a verde.

**10. Le disposizioni contenute nei precedenti commi da 3 a 8 trovano applicazione in tutte le zone del territorio comunale.**

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

*Art. 49  
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. 50  
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. 51*

*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.

**Sezione V - Disciplina delle aree scoperte**

*Art. 52*

*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. 53*

*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. 54*

*Indicatori stradali ed strumenti per i servizi collettivi*

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.

*Art. 55*

*Pavimentazioni*

1. Per le pavimentazioni esterne ai fabbricati devono essere rispettati le indicazioni sulla permeabilità dei suoli contenute nelle norme tecniche di attuazione del PRG. Le disposizioni contenute in dette norme, nella parte in cui pongono riferimento alla "raccolta dell'acqua piovana" devono intendersi riferite allo "stoccaggio" dell'acqua stessa.

*Art. 56*

*Recinzioni accessi e passi carrabili*

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 contenute nell'art. 25, comma 4, del R.R. 03/11/2008, n. 9..**

**All'interno dei centri abitati le opere di recinzione di ogni tipo, nel caso in cui fronteggino strade pubbliche o di uso pubblico devono rispettare le disposizioni contenute nel Piano regolatore generale e nel Codice della Strada. Esse dovranno essere costruite con caratteristiche compatibili con il contesto edificato circostante. In particolare, nelle zone industriali è prescritto l'arretramento minimo di m. 2,50 dal filo stradale.**

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 al 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.

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

## CAPO II Requisiti dell'edilizia

### Sezione I - Disposizioni generali

#### Art. 57

##### Ambito di applicazione

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

#### Art. 58

##### 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 acque meteoriche e per la riduzione degli sprechi di acqua potabile.

#### Art. 59

##### Classificazione dell'attività edilizia

**1. L'attività edilizia è classificata ai sensi della legge regionale 18 novembre 2008, n. 17 ed in relazione ai criteri di sostenibilità ambientale definiti dalla D.G.R. 27/04/2009, n. 581 e dalla D.G.R. 28/09/2009, n. 1322.**

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

#### Art. 60

##### Requisiti minimi, certificazione degli edifici ed incentivi

1. L'attività edilizia normale è realizzata sulla base dei requisiti minimi fissati sia dalla legge che dal presente regolamento.

**Per l'incentivazione di edifici realizzati in base a criteri di sostenibilità ambientale, al di fuori delle zone A ed E di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, sono ammesse quantità edificatorie premiali nelle seguenti misure:**

a) incremento del 20% per realizzazione di edifici che ottengono la certificazione in classe A di cui al titolo II della legge regionale 18 novembre 2008, n. 17;

b) incremento del 10% per realizzazione di edifici che ottengono la certificazione in classe B di cui al titolo II della legge regionale 18 novembre 2008, n. 17.

**Al fine di accedere agli incentivi si seguono le procedure definite nell'art. 32 della L.R. 26 giugno 2009, n. 13.**

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

#### Art. 61

##### Piano degli incentivi

**Abrogato.**

[articolo abrogato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

#### Art. 62

##### Controlli sulla sussistenza dei requisiti indicati nella check list

**Abrogato.**

[articolo abrogato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

#### Art. 63

##### 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. 64

##### 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. 65*

*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 precedentemente 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. 66*

*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. 67*

*Idrorepellenza e traspirabilità degli elementi costruttivi*

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.

*Art. 68*

*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 proveniente 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. 69*

*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 vetrate 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. Gli impianti di illuminazione esterna di aree pubbliche e private quali strade, piazzali, parchi e giardini, nonché di facciate di edifici e le aree destinate a servizi sportivi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto dell'ambiente, non devono provocare disturbo, né impatto ambientale e paesaggistico e in particolare devono limitare l'inquinamento luminoso, l'abbagliamento visivo e adottare sistemi di alta efficienza volti al risparmio energetico.

6. Gli aspetti procedurali, applicativi e tecnici per la progettazione, la realizzazione, il controllo e la gestione degli impianti, sono definiti dalla normativa regionale e dal PRIC (Piano Regolatore Illuminazione Comunale).

7. Al fine di garantire una qualità sia dell'arredo urbano che dell'illuminazione 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. 70

##### *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 36 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. 71

##### *Acqua calda sanitaria*

1. Gli edifici di nuova 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 temperatura di utilizzo dell'acqua calda come previsto dalle normative vigenti.

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. 72

##### *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. 73

##### *Impianti elettrici di sicurezza*

1. Gli edifici per civile abitazione di altezza superiore a 32 m devono essere provvisti di sistema di illuminazione di sicurezza lungo le vie di esodo con alimentazione autonoma.

2. Gli edifici a destinazione diversa devono essere provvisti di sistema di illuminazione di sicurezza secondo quanto previsto dalle norme di prevenzione incendi vigenti.

3. I seguenti sistemi utenza devono disporre di impianti di sicurezza secondo quanto previsto dalle norme di prevenzione incendi vigenti: allarme, rivelazione, impianti di estinzione incendi, ascensori antincendio.

#### Art. 74

##### *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 mezzeraia, 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. 75  
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 fumi di combustione attraverso idonei condotti di scarico realizzati secondo le prescrizioni di sicurezza vigenti.

*Art. 76  
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 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. 77 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. 6 dalla pubblica via e devono avere altezza non minore di ml. 20 e superiore di almeno ml. 6 all'altezza massima degli edifici circostanti entro un raggio di ml. 40.

4. Con apposita deliberazione di Giunta Comunale sono determinati i requisiti tecnici specifici e le eventuali modalità per la collocazione dei camini ad uso industriale, il cui posizionamento deve garantire condizioni tali da non arrecare pregiudizio ai fondi ed alle proprietà confinanti.

#### *Art. 78 Centrali tecnologiche*

1. Le centrali tecnologiche innovative, quali centrali di cogenerazione per la produzione contemporanea di energia termica e elettrica, centrali frigorifere, centrali di trattamento aria, centrali termiche a biomassa ecc, dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione incendi, di tutela dell'inquinamento acustico, delle specifiche norme tecniche e di quelle in materia di autoproduzione.

#### *Art. 79*

#### *Depositi di olio combustibile, gasolio e GPL al servizio delle centrali termiche*

1. 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.

2. 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.

3. L'installazione dei serbatoi di cui ai precedenti commi dovrà essere eseguita secondo quanto prescritto dalla vigente normativa.

#### *Art. 80*

#### *Industrie pericolose ed insalubri e stabilimenti a rischio di incidente rilevante*

1. Nelle zone urbanisticamente compatibili, potrà essere ammesso l'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. 81 Pannelli fotovoltaici*

**1. Fermo restando quanto richiesto dalla vigente normativa e, in particolare dalla L.R. N. 17/2008, riguardo alle dotazioni minime di fonti energetiche,** ai fini del rilascio del permesso di costruire e, nei casi previsti dalla legge, della presentazione della denuncia di inizio dell'attività:

a) gli edifici di nuova costruzione destinati anche solo parzialmente a civili abitazioni, devono essere dotati di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, di potenza installata 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. Per comprovate necessità o esigenze localizzative, è ammessa, inoltre, la realizzazione degli impianti in deroga alle distanze dai confini previste dalle N.T.A. del PRG, fermo restando l'obbligo del rispetto delle distanze previste dal codice civile e delle distanze inderogabili previste dal D.M. 02/04/1968.

7. 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.

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

#### Art. 82

##### *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. 83

##### *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. 84

##### *Recupero acqua piovana*

1. Per le nuove edificazioni e per gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo, 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 utilizzo per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggi ed usi analoghi.

2. Per il recupero delle acque valgono le seguenti prescrizioni:

- il recupero è obbligatorio quando la superficie della copertura è superiore a mq 60. 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;
- 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 cui al precedente punto e quello risultante dal calcolo del fabbisogno d'utenza determinato anche in base alla dimensione delle aree



pertinenziali. 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".

#### Art. 85

##### *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 38. 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. 86.

##### *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.

## **Sezione II - Requisiti specifici degli immobili destinati ad abitazione**

#### Art. 87

##### *Classificazione dei locali di abitazione*

1. Ai fini del presente Regolamento i locali di abitazione si distinguono in:

- locali abitabili, che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento per poter essere destinati alla permanenza di persone a fini abitativi. Essi si suddividono in:

- a) vani abitabili, quelli adibiti a funzioni abitative comportanti la permanenza continuativa di persone, quali camere da letto, soggiorni e sale da pranzo, cucine, salotti, locali studio ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati.
- b) spazi funzionali, cioè connessi ai vani abitabili e funzionali all'abitazione, quali spazi di cottura, servizi igienici, spazi di disimpegno, corridoi e scale interne alla singola unità immobiliare, dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

- locali accessori all'abitazione, ovvero ambienti adibiti esclusivamente a funzioni accessorie, quali soffitte e spazi sottotetto non praticabili; cantine, ripostigli e simili, autorimesse.

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

#### Art. 88

##### *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 66

#### Art. 89

##### *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 finestrate 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. 90

##### Altezza dei locali di abitazione

1. L'altezza minima interna dei vani abitabili è pari a m. 2,70.

2. L'altezza minima interna degli spazi funzionali è m. 2,40.

3. L'altezza interna di un locale è data dalla distanza netta tra il pavimento ed il soffitto (oppure il controsoffitto, ove presente, o l'orditura minuta nel caso di strutture in legno o analoghe) misurata senza tener conto delle travi principali.

4. Nel caso di soffitti, orditure e controsoffitti non piani la misura è data dalla media tra l'altezza massima e l'altezza minima presenti nel locale. Non sono comunque considerate altezze inferiori a m. 2,00 per i vani abitabili e a m. 1,80 per gli spazi funzionali. Sono considerati agibili esclusivamente gli ambienti sottotetto che abbiano un'altezza media ponderale superiore o uguale a m. 2,70

#### Art. 91

##### Superficie di un locale o di un alloggio: definizione

1. Si intende per superficie di un locale o di un alloggio la superficie calpestabile del medesimo con altezza interna non inferiore a m. 2,00 per i vani abitabili e a m. 1,80 per gli spazi funzionali misurata al netto di murature, pilastri, fondellature o simili.

#### Art. 92

##### 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. 93

##### Dimensionamento e caratteristiche dei singoli locali

1. 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.

2. 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 locale 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.

3. 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.

4. 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. 94

##### 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. 2,40;
- 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.

*Art. 95*  
*Locali accessori*

1. I locali accessori, ove interrati o seminterrati anche parzialmente debbono essere dotati di opere di isolamento dal terreno sottostante e laterale con le modalità di cui al precedente articolo 66.

2. Non sono prescritti, in relazione ai locali accessori, requisiti minimi di illuminazione naturale e di aerazione, né requisiti minimi dimensionali, fatto salvo il rispetto della normativa in materia di autorimesse.

**Sezione III - Requisiti specifici dei luoghi di lavoro**

*Art. 96*  
*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. 97*  
*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 98*  
*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 66.

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. 99*  
*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. 100*

##### *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.

2. Almeno il 70% delle superfici illuminate di ogni singolo locale deve provenire direttamente da aperture prospettanti su spazi esterni.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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. 101*

##### *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. 102*

##### *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 103.

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. 103**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 66.

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 finestrate non inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq. 0,40. Qualora essi siano privi di finestrate 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 91 e 92.

*Art. 104  
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.

*Art. 105  
Locali accessori*

1. I locali accessori, ove interrati o seminterrati anche parzialmente debbono essere isolati dal terreno sottostante e laterale con le modalità di cui all'articolo 66.

2. Non sono prescritti, in relazione ai locali accessori, requisiti minimi di illuminazione ed aerazione, né requisiti minimi dimensionali, fatto salvo il rispetto della normativa in materia di prevenzione incendi, prevenzione infortuni ed igiene del lavoro relativamente ad autorimesse, magazzini, archivi non destinati alla presenza continuativa di addetti.

**Sezione IV Immobili destinati ad usi particolari***Art. 106  
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. 107  
Locali per alloggi collettivi*

1. Gli edifici, o parte di essi, destinati ad uso albergo, collegio, educando 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. 89.

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. 108  
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 di almeno 100 ml. di profondità.

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. 109  
Depositi e magazzini*

1. I depositi e magazzini devono in genere essere aerati ed illuminati, avere pareti intonacate ed essere convenientemente pavimentati.

2. In particolare i depositi 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. 110  
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 Sezioni II e III, 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.

**Sezione V - Inagibilità degli immobili**

*Art. 111  
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 aerilluminazione 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.

**Sezione VI Disciplina degli spazi aperti pubblici o comuni**

*Art. 112  
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 antidrucciolevole 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 antiscivolo;
- andamento regolare, privo di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagiata 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. 113*

##### *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.

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. Relativamente agli esercizi commerciali e di ristorazione valgono le disposizioni degli articoli 119 e 123.

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.

## **TITOLO IV ARREDO URBANO**

### **Capo I - Disposizioni generali**

#### *Art. 114*

##### *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 guida per l'arredo urbano;
- b) Piano dei chioschi, delle edicole e degli ambulanti;
- c) Piano della pubblicità e delle insegne

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.

### **Capo II – Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale**

#### *Art. 115*

##### *Spazi e attrezzature per l'affissione diretta*

1. L'affissione in luoghi esposti alla pubblica vista di manifesti, insegne e cartelli pubblicitari, cartelli a messaggio variabile o cassonetto luminoso da utilizzare anche in caso di emergenza, effettuata direttamente dai soggetti interessati, è consentita entro appositi pannelli o altre idonee attrezzature predisposte ed installate a cura e spese degli interessati, previa specifica autorizzazione comunale ed eventuale concessione del suolo pubblico, secondo modalità definite dal Piano comunale della pubblicità.

2. L'installazione è ammessa purché dette strutture, in relazione al sito in cui vanno collocate, abbiano dimensioni e caratteristiche tali da non ostacolare la visuale di bellezze panoramiche, elementi architettonici ed edifici d'interesse storico artistico, o recare comunque pregiudizio alla sicurezza stradale.

*Art. 116*

*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. 117*

*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..

*Art. 118*

*Segnalazione di servizi pubblici*

1. La segnalazione di servizi pubblici è concordata dai responsabili degli enti con i competenti uffici comunali, al fine di definirne con omogeneità la tipologia, i colori e le forme.

*Art. 119*

*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 113, comma quarto. 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.

*Art. 120*

*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 ed apparecchi d'illuminazione e riscaldamento. E' vietata qualunque forma di tamponatura perimetrale delle aree pubbliche occupate dalle attività suddette. 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.

**Capo III – Ulteriore disciplina di tutela per il centro storico**

*Art. 121*

*Disposizioni generali*

1. Oltre alle prescrizioni contenute nel precedente capo e ferme restando le disposizioni contenute nei piani di cui al precedente art. 114 e del manuale del "Manuale del recupero e piano del colore" approvato con D.C.C. n. 176 del 10.06.1996 e suoi eventuali aggiornamenti per gli interventi ricadenti nel centro storico della città, si applicano le seguenti disposizioni

*Art. 122*

*Spazi ed attrezzature per la pubblicità d'esercizio*

1. Negli ambiti classificati come zone A dal PRG, per la pubblicità d'esercizio e' consentita unicamente l'installazione di insegne e scritte di tipo frontale completamente contenute entro il vano delle aperture dei locali a piano terra e arretrate di alcuni centimetri dal filo esterno della muratura o di eventuali stipiti incorniciati.

2. Le insegne e le scritte possono essere disposte su pannelli ciechi o trasparenti, esclusi comunque i cassonetti luminosi; nel caso di vani archivoltati, i pannelli saranno estesi a tutto il contorno del vano compreso tra l'intradosso dell'arco e una linea comunque non superiore all'imposta dell'arco medesimo.

3. In deroga alle norme di cui sopra, nei locali che presentano aperture di dimensioni particolarmente ridotte e' consentita l'installazione di insegne e scritte frontali al di sopra del vano, disposte simmetricamente rispetto all'asse verticale del medesimo, e formate da caratteri indipendenti, di altezza non superiore a cm 30, applicati direttamente sul paramento esterno della muratura.

4. E' inoltre consentita l'applicazione, a fianco dell'ingresso dell'attività, di una piccola bacheca o targa rettangolare in ferro, di dimensioni non superiori a cm. 30 x 40, e/o di un drappo o stendardo di stoffa colorata



*Art. 123*

*Tende a servizio degli esercizi commerciali e di ristorazione.  
Disposizioni particolari per il centro storico*

1. Per le tende a servizio di vani commerciali e di ristorazione in aggetto sullo spazio pubblico si applicano le norme di cui al precedente articolo 119. Le tende a servizio di vani commerciali e di ristorazione, siti in ambiti classificati come zone A del PRG dovranno essere di tipo retrattile a falda inclinata, di larghezza pari alla luce delle aperture in cui sono collocate, ed installate in modo da poter essere completamente raccolte e contenute assieme ai propri meccanismi entro il vano delle aperture medesime.

2. Nei vani ad arco che presentano un'altezza all'imposta inferiore a ml. 2,20, in luogo delle tende a spiovente e' consentita l'installazione di cappottine ripieghevoli. Nel caso invece di vani architravati in cui l'altezza dell'architrave è inferiore alla quota suddetta, è consentita l'installazione di tende a falda inclinata con asse di avvolgimento collocato immediatamente al di sopra dell'architrave.

## TITOLO V IL PROCESSO EDILIZIO

### CAPO I - Rapporti con l'utenza

*Art. 124*

*Lo sportello unico integrato. Sportello unico per l'edilizia e Sportello Unico per le attività produttive*

1. Nella direzione Urbanistica, Qualità urbana ed edilizia è costituito lo sportello unico integrato, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine ai procedimenti che riguardino l'attività edilizia e le attività produttive in genere.

2. In particolare, per quanto riguarda l'attività edilizia, sono attribuite allo sportello unico integrato:

- le competenze enunciate nell'art. 5 della L.R. 18/02/2004, N. 1;
- le competenze sulla gestione del procedimento unico di cui al D.P.R. 20 ottobre 1998 e s.m.i.;
- la certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli di cui all'art. 10 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1;
- le competenze inerenti la ricezione e l'inoltro della documentazione afferente alla regolarità contributiva delle imprese;
- le competenze relative alla verifica di completezza delle istanze volte al rilascio dei titoli abilitativi edilizi e l'eventuale declaratoria di irricevibilità delle domande;
- ogni altra comunicazione relativa allo stato delle istanze, ivi compresa la comunicazione di avvio del procedimento amministrativo.

3. Le suesposte competenze sono esercitate anche in via telematica, attraverso il programma di gestione informatizzata dei procedimenti edilizi.

*Art. 125*

*Informatizzazione e banche dati*

1. Per garantire al cittadino la completa partecipazione al

procedimento amministrativo, sono costituite delle seguenti banche dati telematiche:

- banca dati delle previsioni urbanistiche di PRG e di quelle dei piani attuativi;
- banca dati dei fabbricati esistenti sul territorio comunale e relativi titoli abilitativi.

2. L'accesso alle banche dati è regolato con apposita deliberazione di Giunta Comunale, nel rispetto di quanto stabilito dal D.Lgs. n. 196/2003

*Art. 126*

*Attività certificativi*

1. La certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli di cui all'art. 10 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1 è rilasciata, su richiesta degli interessati, entro 15 giorni dalla domanda, dagli uffici dello sportello unico integrato.

2. Le certificazioni inerenti:

- i titoli abilitativi edilizi;
- le certificazioni di abitabilità ed agibilità;
- le destinazioni d'uso degli immobili

sono rilasciate dallo sportello unico previa corresponsione dei diritti di segreteria stabiliti dalla Giunta comunale con apposita deliberazione

*Art. 127*

*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. 128*

*Il responsabile del procedimento – attività, competenze, rappresentanza*

1. Il responsabile del procedimento edilizio, oltre alle attività attribuite dalle leggi e dai regolamenti, sovrintende al corretto andamento degli uffici da esso coordinati, garantendo al cittadino la massima partecipazione nello spirito di trasparenza ed efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

2. In caso di assenza o impedimento del dirigente preposto al rilascio dei titoli abilitativi, questi delega l'adozione dei provvedimenti ai singoli responsabili dei procedimenti, i quali – per le materie di loro competenza – hanno la più ampia rappresentanza dell'ente.

3. Nell'analisi dei progetti inerenti il recupero degli edifici esistenti, gli uffici dovranno accertare la veridicità dello stato di fatto dichiarato dal progettista, richiedendo gli estremi dei titoli abilitativi che legittimarono l'edificazione. Nel caso in cui il recupero abbia ad oggetto edifici edificati in epoca anteriore alla seconda guerra mondiale, lo stato di fatto deve essere autocertificato con separato atto dal proprietario.

## CAPO II Procedimenti

### Sezione I – Interventi urbanistici preventivi

#### Art. 129

##### *Piani attuativi di iniziativa privata – documentazione a corredo*

1. Laddove lo strumento urbanistico subordini l'attività edilizia all'approvazione di piani attuativi, l'istanza per l'adozione degli stessi è rivolta allo sportello unico integrato, che ne cura l'inoltro agli uffici competenti.

2. Il procedimento amministrativo per il rilascio del piano attuativo è disciplinato dalla Legge regionale e la documentazione da allegare alla relativa richiesta è specificata nell'allegato n. 1.

3. L'interessato al rilascio del piano attuativo 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. La domanda è documentata da uno studio di fattibilità/progetto di massima, anche relativo alle opere di urbanizzazione, 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; **il suo svolgimento è disciplinato secondo le regole contenute nell'art. 14 e segg. della L. 07/08/1990, n. 241** 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.

4. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione afferenti al piano attuativo, a scelta dell'interessato può essere presentato all'atto del deposito dell'istanza di piano attuativo ovvero successivamente alla sua adozione. La conferenza dei servizi che esamina il progetto delle opere di urbanizzazione è convocata entro trenta giorni dal deposito del progetto stesso e si pronuncia entro i successivi quarantacinque giorni.

5. L'espletamento della procedura di cui al comma 3, comporta l'abbattimento a giorni 30 dei termini procedurali previsti nel comma 4, **purché lo studio di fattibilità/progetto di massima favorevolmente esaminato trovi corrispondenza con il progetto piano volumetrico della trasformazione urbanistica richiesta.**

**5 bis L'interessato al rilascio di piani attuativi con precise disposizioni relative alla consistenza planovolumetrica, alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di destinazione d'uso che intenda ottenere la relativa attestazione dal Consiglio comunale in fase di approvazione del piano è tenuto ad esplicitare tale intento nella domanda. In tal caso devono essere corrisposti i diritti di segreteria determinati dalla Giunta comunale per tale tipologia di certificazione, la quale costituisce il presupposto per la presentazione della D.I.A. ai sensi dell'art. 20 comma 1, della L.R. 18/02/2004, n. 1. L'istruttoria di detti piani, relativamente alla conformità edilizia è effettuata di concerto con l'ufficio istruttoria della Direzione edilizia.**

6. Fermo restando quanto previsto dall'art. 35/ter della L.R. 11/2005 e dall'art. 38, comma 2, della L.R. 13/2009, il piano attuativo è adottato ed approvato dal Consiglio comunale. L'atto di definitiva approvazione deve contenere il recepimento dell'esito della conferenza dei servizi per l'approvazione delle opere di urbanizzazione. **Nel caso in cui sul piano attuativo**

**adottato, esaminato dalla circoscrizione territorialmente competente, non siano state presentate opposizioni né osservazioni, la proposta di approvazione viene sottoposta direttamente all'attenzione del Consiglio comunale, senza ulteriori passaggi intermedi in Giunta ed in Commissione consiliare**

7. La delibera consiliare di approvazione del piano attuativo costituisce titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione purché sia stata stipulata la relativa convenzione.

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

#### Art. 130

##### *Gestione delle convenzioni urbanistiche*

1. Gli schemi di convenzione, allegati alle proposte di piano attuativo devono ispirarsi alla conformazione degli interessi dei proponenti con l'interesse pubblico all'ordinato assetto del territorio. Laddove siano previste opere di urbanizzazione a carico del privato, dovranno essere acquisiti i pareri degli uffici competenti alla gestione e manutenzione delle opere pubbliche nonché delle società titolari della gestione dei pubblici servizi interessati dalle opere, e si dovranno adottare idonee misure di carattere economico-finanziario atte a scongiurare l'inadempimento o il ritardo nelle prestazioni dovute.

#### Art. 131

##### *Contenuti degli atti unilaterali d'obbligo*

1. Nei casi in cui l'edificazione sia subordinata alla presentazione di atti unilaterali d'obbligo o atti di sottomissione, questi devono essere registrati e trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai fini dell'opponibilità ai terzi acquirenti-aventi causa dell'area o dell'immobile.

#### Art. 132

##### *Controlli e collaudi*

1. Il rispetto degli impegni assunti dal privato nelle convenzioni ed atti d'obbligo è verificato, anche in corso d'opera, dai tecnici dell'amministrazione comunale e, laddove previsto in convenzione, costituisce la condizione necessaria per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi e delle eventuali varianti in corso d'opera.

2. Il collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione realizzate dai privati è effettuato tramite sopralluogo svolto congiuntamente dall'ufficio che ha curato l'istruttoria e dai competenti servizi cui è demandata la gestione delle opere ed avviene entro sei mesi dalla data di comunicazione dell'ultimazione dei lavori.

3. Le verifiche tecniche sulla funzionalità degli impianti, che necessitano di ripetuti sopralluoghi, possono essere demandate alle società preposte alla gestione dei servizi ed avviene entro dodici mesi dalla data di comunicazione dell'ultimazione dei lavori.

4. Il decorso del termine fissato nel comma 2, ove protratto per ulteriori gg. 30 a seguito di richiesta motivata dell'amministrazione comunale per il compimento delle operazioni di collaudo, determina l'estinzione di diritto delle garanzie fidejussorie all'uopo prestate.

**Sezione II – Interventi edilizi diretti****Art. 133**

*Istanze per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi. Documentazione a corredo.*

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, alle istanze per l'autorizzazione paesaggistico-ambientale ed alla denuncia di inizio dell'attività sono specificate nell'allegato n. 1

**Art. 134**

*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; **il suo svolgimento è disciplinato secondo le regole contenute nell'art. 14 e segg. della L. 07/08/1990, n. 241** 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.

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

**Art. 135**

*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 nell'allegato n. 1, nonché esperire un sopralluogo sull'area interessata dall'intervento edilizio.

2. Per la disciplina dei termini procedurali, si richiamano le norme della legislazione regionale.

**Art. 136**

*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 134, in materia di irricevibilità

**Art. 137**

*Adozione, rilascio, pubblicazione e ritiro del permesso di costruire*

1. Le fasi procedurali 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 fidejussorie 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. 138**

*Verifiche e controlli documentali delle denunce di inizio dell'attività*

1. Le verifiche a campione delle denunce di inizio dell'attività sono effettuate tramite estrazione informatica delle pratiche presentate. Ai fini del controllo delle autocertificazioni, possono essere stipulati accordi o convenzioni con gli enti eventualmente coinvolti (ASL, Vigili del fuoco, agenzia del territorio, agenzia delle entrate), per concordare termini, modi e tempi per lo scambio delle informazioni.

**Art. 139**

*Autorizzazioni paesaggistico-ambientali*

1. Gli interventi su aree ed immobili assoggettati al vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. n. 42/2004 sono subordinati alla preventiva e specifica autorizzazione, prevista dall'art. 146 del medesimo decreto, rilasciata con atto distinto e precedente al provvedimento abilitativo degli interventi medesimi. Fino all'approvazione dei piani paesaggistici, ai sensi dell'art. 156 del D.Lgs. n. 42/2004, si segue il procedimento di autorizzazione in via transitoria di cui all'art. 159 del D.Lgs. n. 42/2004.

2. L'autorizzazione di cui al precedente comma è rilasciata o negata, previa acquisizione del parere della Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio integrata ai sensi di legge, con provvedimento contenente obbligatoriamente una congrua motivazione giustificativa sulla compatibilità delle modificazioni introdotte dalle opere previste con gli specifici valori paesistici dei luoghi e degli immobili tutelati dal vincolo e comunque nel rispetto dei contenuti dei relativi provvedimenti di tutela.

Gli elaborati a corredo della domanda di autorizzazione, nel numero di tre copie, relativi alla documentazione necessaria ai fini del rilascio dell'autorizzazione stessa, sono individuati nell'allegato n. 1

*Art. 140**Autorizzazioni uniche per insediamenti di attività produttive*

1. I procedimenti amministrativi inerenti la localizzazione, l'insediamento o la trasformazione di edifici ad uso produttivo sono gestiti dallo sportello unico integrato, nel rispetto del regolamento comunale per l'organizzazione ed il funzionamento della struttura responsabile del procedimento unico in materia di insediamenti produttivi e dello sportello unico. **Gli interventi edilizi che comportano trasformazione di immobili ai fini produttivi non finalizzati all'immediata localizzazione dell'attività produttiva, ma alla mera immissione sul mercato immobiliare, sono istruiti e rilasciati secondo i normali procedimenti edilizi, senza formalizzazione delle istanze ai sensi del D.P.R. n. 447/98 e s.m.i. In tali casi, la successiva localizzazione dell'attività produttiva sarà autorizzata mediante procedimento unico S.U.A.P.**

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

**Sezione III – Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio***Art. 141**Istituzione*

1. Nel Comune è istituita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio quale organo tecnico altamente specializzato per l'espressione di pareri consultivi non vincolanti riguardanti esclusivamente gli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed il loro inserimento nel contesto urbano, rurale, paesaggistico ambientale.

*Art. 142**Attribuzioni*

1. La Commissione è tenuta ad esprimere pareri limitatamente a:

- a) interventi che interessano i siti di interesse naturalistico, le aree di particolare interesse naturalistico ambientale, nonché quelle di interesse geologico e le singolarità geologiche di cui agli articoli 13, 14 e 16 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27;
- b) interventi che interessano le aree contigue di cui all'articolo 17, comma 3 della L.R. n. 27/2000, individuati dal P.R.G.;
- c) interventi che interessano i centri storici, gli elementi del paesaggio antico, l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico indicati all'articolo 29, della L.R. 27/2000, individuati dal P.R.G., nonché gli interventi su edifici compresi all'interno delle zone omogenee A di cui al D.M. 02/04/1968 n. 1444;
- d) gli edifici ricadenti nelle zone agricole censiti dai comuni, ai sensi dell'articolo 33, comma 5, della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni quali immobili di interesse storico-architettonico.
- e) tutti gli interventi che implicino valutazioni di natura tecnico-discrezionale relative agli aspetti di cui al precedente art. 139, esplicitamente previste da disposizioni di legge, dallo strumento urbanistico o dal presente regolamento.
- f) interventi che necessitano delle autorizzazioni preventive e dei provvedimenti subdelegati ai comuni, di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
- g) interventi per i quali il responsabile del procedimento

abbia espresso dubbi interpretativi sull'applicazione della normativa di riferimento, necessitanti di un parere tecnico consultivo qualificato;

- h) progetti di particolare interesse o complessità, sulla base di criteri predeterminati stabiliti dalla Giunta comunale con apposita deliberazione;
- i) pareri preventivi che abbiano un contenuto di interesse generale;
- j) in tutti gli altri casi specificatamente previsti dalla legge e dal presente regolamento.

*Art. 143**Composizione*

1. Della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio fanno parte di diritto:

- a) senza diritto di voto, il sindaco che la presiede e, in caso di sua assenza o impedimento, un assessore con delega in materia urbanistica, edilizia o lavori pubblici;
- b) senza diritto di voto, il dirigente incaricato del rilascio dei titoli abilitativi;
- c) il Presidente dell'Ordine degli Ingegneri, o un suo delegato;
- d) il Presidente dell'Ordine degli Architetti, o un suo delegato;
- e) il Presidente del Collegio dei Geometri, o un suo delegato;
- f) il Presidente dell'Ordine dei Geologi, o un suo delegato.

2. Ne fanno altresì parte, per nomina della Giunta Comunale:

- a) senza diritto di voto, tre Dirigenti Tecnici delle Direzioni Assetto del Territorio e Ambiente;
- b) un geometra, un ingegnere ed un architetto esperti in materia urbanistico-edilizia;
- c) due esperti in materia di beni ambientali e architettonici, scelti nell'apposito elenco regionale costituito dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 12, comma 1, lett. c) della L.R. 18/02/2004, n. 1;

3. Ne fanno inoltre parte, in qualità di uditori senza diritto al voto né al gettone di presenza, per nomina della Giunta comunale sulla base di una terna fornita dalle associazioni di categoria:

- a) un tecnico rappresentante delle associazioni artigiane;
- b) un tecnico rappresentante delle associazioni industriali, i quali hanno facoltà di formulare proposte agli organi istituzionali, per eventuali modifiche alle norme comunali in materia urbanistico-edilizia.

4. 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.

5. La commissione resta in carica per tutta la durata del mandato amministrativo e, in regime di prorogatio, fino alla nomina dei nuovi commissari elettivi.

*Art. 144**Funzionamento*

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è convocata dal Presidente sulla scorta dell'Ordine del Giorno stabilito dal Dirigente in base alle pratiche istruite e



catalogate secondo l'ordine cronologico relativo alla data di presentazione dell'istanza o di integrazione della stessa.

2. Di norma, l'Ordine del Giorno contemplerà le seguenti priorità:

- a) pratiche non esaminate nelle precedenti sedute nonché quelle che devono essere riesaminate dalla Commissione per effetto di precedenti rinvii, o per la verifica di condizioni alla approvazione poste dalla Commissione stessa in precedenti sedute, o per repliche motivate a pareri sfavorevoli precedentemente espressi;
- b) pratiche di competenza della Commissione Integrata dal geologo e quelle inerenti interventi assoggettati a vincolo di tutela paesaggistico-ambientale;
- c) pratiche urgenti;
- d) pratiche in sanatoria;
- e) pratiche per varianti;
- f) pratiche ordinarie.

3. Sono definite pratiche urgenti quelle che rivestono un interesse pubblico o generale presentate da enti pubblici o da privati, **previa corresponsione dei diritti all'uopo previsti.**

4. Partecipano alle riunioni in qualità di relatori, senza diritto al voto, i responsabili dei procedimenti relativi alle pratiche iscritte all'ordine del giorno.

5. Esercita le funzioni di Segretario, senza diritto al voto, un dipendente della Direzione urbanistica - qualità urbana - edilizia.

6. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza di almeno cinque componenti con diritto di voto, di cui uno esperto in materia di beni ambientali ed architettonici.

7. Qualora entro un'ora dall'orario stabilito nella convocazione per l'inizio della seduta, non risulti presente il numero dei membri previsti nel comma precedente per la validità della riunione, la stessa verrà dichiarata deserta.

8. La Commissione esamina le pratiche iscritte all'Ordine del Giorno, di norma in base alle categorie e priorità di cui al precedente comma 2 e secondo l'ordine cronologico con il quale queste risultano inserite in tali categorie, derivante dalla data di presentazione o di integrazione documentale delle domande di permesso di costruire. Nel caso in cui, per rilevanti motivi di urgenza e di interesse pubblico o generale, sia necessario esaminare pratiche non iscritte all'Ordine del Giorno, ciò è consentito se dette pratiche risultano complete di tutta la documentazione necessaria.

9. I pareri sono espressi a maggioranza di voti.

10. Sull'istanza e sugli elaborati allegati è apposto un timbro riportante la data e l'esito del parere espresso dalla Commissione.

**Il Presidente – o il Segretario, su delega del Presidente – appone la propria firma in calce alla timbratura.**

11. I pareri espressi dalla Commissione, unitamente al risultato di eventuali votazioni, devono essere trascritti in apposito verbale. In esso devono risultare altresì i voti favorevoli, i contrari gli astenuti e le eventuali dichiarazioni del parere dato. 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.

12. 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.

13. 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, dopodiché il verbale stesso verrà sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

14. Nel caso in cui il Dirigente adotti provvedimenti in difformità dal parere espresso dalla Commissione, del relativo provvedimento motivato sarà data comunicazione alla Commissione stessa e sarà presa nota nel registro dei verbali.

15. Ai commissari, è dovuto un gettone di presenza, per l'effettiva partecipazione alle sedute nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

#### **Sezione IV – Attività di vigilanza edilizia e controllo del territorio**

##### *Art. 145*

##### *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 competenze 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. 146*

##### *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. 147**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, oltre a quelle specificatamente determinate nell'allegato n. 3.

*Art. 148**Agibilità degli edifici. Controlli sulle autocertificazioni*

1. Le verifiche a campione sulle richieste di agibilità sono effettuate tramite estrazione informatica delle pratiche presentate. Ai fini del controllo delle autocertificazioni, possono essere stipulati accordi o convenzioni con gli enti eventualmente coinvolti (ASL, Vigili del fuoco, agenzia del territorio, agenzia delle entrate), per concordare termini, modi e tempi per lo scambio delle informazioni.

2. Il certificato agibilità è disciplinato dalla L.R. 1/2004.

3. L'utilizzazione di immobili oggetto di interventi di nuova costruzione o di trasformazione urbanistico edilizia è subordinata alla preventiva acquisizione del certificato di agibilità o della dichiarazione di cui all'art. 29, comma 3, della L.R. 1/2004.

4. I proprietari di immobili esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento sprovvisti del certificato di abitabilità o agibilità sono tenuti a richiedere il certificato di agibilità nel termine massimo di tre anni da tale data. In tali casi il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla verifica delle condizioni igienico sanitarie, alle condizioni di sicurezza, di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti, qualora realizzati dopo l'entrata in vigore delle corrispondenti normative di riferimento, nonché all'acquisizione di copia della denuncia di accatastamento.

**CAPO III La vita del fabbricato***Art. 149**Banca dati telematica degli edifici esistenti nel territorio comunale e titoli abilitativi (sistema tavolare)*

1. Con apposito progetto obiettivo, il comune provvede alla costituzione della banca dati telematica dei fabbricati esistenti sul territorio comunale, riportando su base catastale le informazioni contenute nei registri cartacei esistenti dal 1931 ad oggi, relative a licenze, concessioni ed autorizzazioni edilizie.

2. L'accesso alle banche dati è regolato con apposita deliberazione di Giunta Comunale, nel rispetto di quanto stabilito dal D.Lgs. n. 196/2003, che determinerà le modalità ed i limiti dell'accesso nonché i relativi costi di visura

*Art. 150**Documentazione da conservare a cura del proprietario o dell'amministratore dello stabile*

1. I nuovi fabbricati resi agibili ed occupati ai fini residenziali e produttivi, nonché quelli esistenti per i quali sia richiesto titolo abilitativo a seguito di progetto di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile o di ampliamento planovolumetrico, presentato successivamente alla data di entrata in vigore del presente regolamento, devono essere muniti di un libretto del fabbricato, custodito dall'amministratore dello stabile o da persona designata dai proprietari, che riporterà le informazioni relative ai titoli abilitativi, ai documenti di conformità degli impianti condominiali, alla certificazione energetica dell'edificio ed alle altre eventuali certificazioni ed attestazioni previste dalla vigente normativa.

**TITOLO VI****DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI***Art. 151**Pubblicazione ed entrata in vigore*

1. 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).

2. La Giunta comunale è delegata ad emanare, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, le disposizioni attuative degli articoli 4, comma 3; 6 comma 4; 36, comma 5; 43 comma 1; 44, comma 4; 46; 48; 62; 77, comma 4; 125 comma 2; 126 comma 2; 129, comma 3; 134, comma 3; 142 comma 1, lett. h); 149, comma 2 e ad approvare gli allegati tecnici del nuovo regolamento edilizio. Fino a tale data trovano applicazione, laddove applicabili, le corrispondenti norme del vigente regolamento edilizio.

3. Dalla data di pubblicazione del presente regolamento nel Bollettino ufficiale della Regione Umbria, salvo quanto disposto nel comma precedente, è abrogato il regolamento edilizio comunale adottato con D.C.C. n. 235 del 27/11/1972 e successive modificazioni.



# COMUNE DI TERNI

## *Regolamento edilizio comunale*

### **Allegato 1**

**Documentazione da porre a corredo delle istanze**

**Adempimenti - procedimenti**

## S O M M A R I O

### Capo I - Gli interventi edilizi e i titoli abilitativi

1.	I titoli abilitativi .....	Pag.	45
2.	Attività edilizia libera .....	»	45
3.	Interventi urgenti .....	»	45
4.	Varianti parziali e varianti sostanziali .....	»	46
5.	Scavi e rinterrì .....	»	46
6.	Interventi per manufatti stagionali .....	»	47
7.	Opere di arredo urbano .....	»	47
8.	Chioschi ed edicole .....	»	48
9.	Soggetti legittimati alla domanda di p.d.c. Ed alla presentazione di d.i.a. ....	»	48
10.	Presentazione domanda di permesso di costruire e della dia .....	»	49
11.	Documentazione a corredo della domanda di p.d.c. ....	»	49
12.	Documentazione a corredo della d.i.a. e procedimento .....	»	51
13.	Domanda di autorizzazione paesaggistica .....	»	52
14.	Documentazione a corredo e procedimento .....	»	53
15.	Titoli abilitativi. Ulteriore documentazione da allegare in casi particolari atti di assenso di altre amministrazioni: documentazione .....	»	54
16.	Certificazione preventiva sull'esistenza dei vincoli .....	»	55

### Capo II - Contributo di costruzione

17.	Onerosità degli interventi .....	»	55
18.	Oneri di urbanizzazione .....	»	55
19.	Costo di costruzione		

### Capo III - L'esecuzione dei lavori

20.	I termini di inizio e fine lavori .....	»	56
21.	Il direttore dei lavori .....	»	56
22.	Il coordinatore per l'esecuzione dei lavori .....	»	56
23.	la comunicazione di inizio dei lavori .....	»	56
24.	Documenti da conservare presso il cantiere .....	»	56
25.	Cartello di cantiere .....	»	57
26.	Determinazione di punti fissi di allineamento e quote .....	»	57
27.	Organizzazione del cantiere .....	»	58
28.	Occupazione di aree ai fini del cantiere .....	»	58

### Capo IV - Piani attuativi.

#### Documentazione a corredo e Monetizzazione degli standard urbanistici

29.	Piani attuativi. Documentazione a corredo .....	»	59
30.	Criteri per la monetizzazione .....	»	61
31.	Procedure e modalità di pagamento .....	»	61

## Capo I - Gli interventi edilizi e i titoli abilitativi

### 1. I titoli abilitativi

- 1 Gli interventi edilizi, con esclusione dei casi previsti di cui al successivo punto 2), sono soggetti al titolo abilitativo prescritto dalle norme vigenti in relazione alla tipologia d'intervento cui essi appartengono e la loro realizzazione è subordinata alla corresponsione del contributo di costruzione dovuto in base alle norme in materia.
- 2 I titoli abilitativi in materia edilizia sono il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività.
- 3 L'esecuzione degli interventi in ambiti vincolati ai sensi della parte terza del d.lgs. 42/2004 è altresì soggetta a preventiva autorizzazione paesaggistico-ambientale.
- 4 Gli interventi debbono essere conformi alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale generali e attuativi, sia vigenti che adottati, nei regolamenti edilizi, nella pianificazione territoriale-paesistica, nonché ai piani di settore. Gli stessi devono rispettare i vincoli esistenti sull'area o immobile oggetto di intervento.
- 5 Ai fini della verifica di conformità agli strumenti urbanistici degli interventi di cui ai precedenti articoli, salvo esplicita diversa prescrizione contenuta negli stessi strumenti o disposta dalla legge o dal regolamento, si considerano sempre compatibili con le previsioni di ogni zona del territorio comunale:
  - a) gli interventi di recupero del patrimonio abitativo edilizio esistente che non comportino modifiche della destinazione d'uso e/o aumento del numero delle unità immobiliari;
  - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
  - c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - d) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di disposizioni di legge.
- 6 Nelle zone destinate dallo strumento urbanistico a pubblici servizi con vincolo preordinato all'espropriazione e nelle zone di rispetto delle strade e delle ferrovie, gli interventi di cui al precedente comma sono consentiti subordinatamente alla presentazione di un atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il proprietario, in caso di esproprio delle aree soggette a tale vincolo e di quelle necessarie per l'ampliamento delle sedi viarie o ferroviarie, rinuncia a qualsiasi indennizzo delle opere previste nel corrispondente titolo abilitativo edilizio
- 7 La domanda di permesso di costruire e la denuncia di inizio attività sono prodotte dal soggetto legittimato di cui al punto 9) ed in favore di questi è altresì rilasciato il permesso di costruire. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie conseguita in sede amministrativa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili e/o alle opere realizzate in virtù del titolo abilitativo, o comunque da esso interessati, né pregiudica in nessun caso eventuali diritti dei terzi.

I titoli abilitativi sono trasferibili assieme all'immobile ai successori o aventi causa.

### 2. Attività edilizia libera

Fatte salve le prescrizioni del PRG, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, possono essere realizzate in assenza di titolo abilitativo le opere previste dall'art. 6 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i., nonché quelle previste dall'art. 7 della L.R. 18/02/2004, n. 1.

### 3. Interventi urgenti

- 1 Qualora ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone o per l'integrità dei beni, può procedersi,



anche in assenza di titolo abilitativo, all'inizio ed esecuzione delle opere strettamente necessarie alla rimozione delle condizioni di pericolo ed aventi carattere di reversibilità.

- 2 L'esecuzione di dette opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario e del professionista, ove incaricato, anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo.
- 3 E' fatto obbligo al proprietario di dare, entro le successive 48 ore, comunicazione al Comune dell'inizio dei lavori, della natura ed entità delle opere nonché delle ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza, e di dar luogo, nei successivi 30 giorni, agli adempimenti previsti dalle norme vigenti in funzione del tipo di intervento ricorrente, ivi compresi quelli in materia contributiva.

#### **4. Varianti parziali e varianti sostanziali**

1. L'esecuzione di opere da eseguire in variante parziale rispetto al progetto approvato ed allegato al permesso di costruire, non decadute, deve essere preventivamente autorizzata.

2. Il procedimento istruttorio, la documentazione a corredo (in quanto necessaria) e i termini procedurali per l'approvazione ed autorizzazione delle varianti parziali sono gli stessi dei corrispondenti titoli abilitativi rilasciati.

3. Le varianti parziali sono autorizzate in conformità alla strumentazione urbanistica ed edilizia vigente al momento del rilascio dei corrispondenti titoli abilitativi originari, ovvero in conformità alla strumentazione urbanistica ed edilizia eventualmente sopravvenuta se meno restrittiva e fermo restando quanto disposto al successivo 6° comma in merito alle varianti sostanziali.

4. L'autorizzazione ad eseguire varianti parziali non modifica i termini di decadenza, per l'inizio e la fine lavori, inseriti nel corrispondente titolo abilitativo originario né i contenuti e le prescrizioni dello stesso che non siano stati oggetto della variante.

5. L'autorizzazione ad eseguire varianti parziali ai permessi di costruire comporta la verifica della eventuale variazione del contributo di costruzione anche nel caso di presentazione di D.I.A. L'eventuale conguaglio dovrà essere pagato entro 10 giorni dal rilascio della autorizzazione o della presentazione della D.I.A.

6. Se le variazioni da apportare sono tali da configurare una o più delle fattispecie previste dall'art. 32 della L.R. 18/02/2004, n. 1, ovvero tali da comportare un organismo edilizio integralmente diverso da quello approvato, in base alla definizione di cui all'art. 6 della L.R. 03/11/2004, n. 21, dette variazioni si intendono sostanziali. Per la loro esecuzione, è necessario richiedere ed ottenere un nuovo titolo abilitativo edilizio che è rilasciato in conformità alla strumentazione urbanistica ed edilizia ed alle leggi vigenti al momento della presentazione delle istanze e del rilascio dei corrispondenti titoli abilitativi.

7. fatto salvo quanto previsto dall'art. 32 della L.R. 1/2004, non si considerano variazioni essenziali le variazioni del numero di unità immobiliari che non incrementino contemporaneamente le superfici utili, il numero dei piani e che non comportino incremento del carico urbanistico;

8. Il nuovo permesso di costruire per variante sostanziale, comporta la verifica della eventuale variazione del contributo di costruzione, e sostituisce a tutti gli effetti il precedente titolo abilitativo che, conseguentemente, perde efficacia.

#### **5. Scavi e reinterri**

1. Si definiscono "scavi e reinterri" quegli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardano le attività di miniere, cave e torbiere.
2. Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.
3. Gli scavi e i reinterri che riguardino la coltivazione di cave o torbiere o le normali attività agricole non comportano trasformazione urbanistico-edilizia del territorio.
4. Sui terreni sia in pendenza che in piano non è consentito, di norma, eseguire scavi di sbancamento o riporti di terreno o di altro materiale, tesi a modificarne l'andamento.

5. Su tali aree è consentito modificare l'andamento naturale del terreno esclusivamente intorno alle costruzioni esistenti, fino ad una profondità massima di m. 15,00 dai muri d'ambito, qualora tale modificazione avvenga nel rispetto delle seguenti modalità:
  - con terrazzamenti di altezza non superiore a m. 1,20 distanziati tra loro (o dalle scarpate di cui al successivo punto) di almeno m. 5,00;
  - con scarpate, distanziate tra loro (o dai terrazzamenti di cui al precedente punto) di almeno m. 5,00, aventi la linea di massima pendenza di lunghezza non superiore a m. 5,00, pendenza non superiore a 45°, e muri di sottoscarpa di altezza non superiori a m. 1,20.
6. Qualora i movimenti di terra siano oggetto di previsione nei progetti allegati alle istanze per la realizzazione di nuove costruzioni, essi dovranno rispettare la disciplina contemplata dal D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e dalla L.R. 11/2009 con relative deliberazioni applicative (DGR 27/07/2009, n. 1064).
7. E' ammessa la deroga alle disposizioni di cui ai precedenti commi 4 e 5 unicamente nei casi di comprovate e motivate esigenze di carattere ambientale o compositivo, previa acquisizione del parere della Commissione.

#### **6. Interventi per manufatti stagionali**

1. Si definiscono "Interventi per manufatti stagionali" quelli volti a installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte a esigenze temporanee, come specificato da apposita concessione di occupazione di suolo pubblico, da autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa.
2. Tutti gli interventi relativi ai manufatti stagionali sono soggetti al rispetto delle norme vigenti in materia di qualità urbana e di occupazione di suolo pubblico.
3. Per le opere a carattere temporaneo, che interessano il suolo pubblico o privato ad uso pubblico, si applicano le disposizioni contenute nel disciplinare di concessione del suolo pubblico

#### **7. Opere di arredo urbano**

1. Si definiscono "opere di arredo urbano" a titolo esemplificativo:
  - espositori
  - dissuasori
  - lapidi, cippi, elementi scultorei
  - bacheche e punti informativi
  - nuove tende e tendoni e loro eventuali sostituzioni
  - panchine e cestini
  - punti vendita automatizzati
  - nuovi dispositivi di illuminazione esterni ed apparecchi illuminanti
  - cabine punti telefonici
  - cartelloni pubblicitari
  - segnaletica specialistica e turistica
  - torrette telefoniche per taxi
  - armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici
  - cassette poste e buche impostazione
  - apparecchiature informative a rete
  - pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate
  - strutture mobili per il commercio su area pubblica
2. Le suddette opere e quant'altro di similare come tipologia, disciplinate dal titolo IV del regolamento edilizio, non necessitano di titolo abilitativo ma per la loro disciplina si rimanda ai piani di settore di cui al comma IV dell'art. 114 del Regolamento edilizio.

## 8. Chioschi ed edicole

1. Fino all'approvazione del *piano dei chioschi, delle edicole e degli ambulanti* di cui all'art. 114 del Regolamento edilizio, la realizzazione di chioschi o edicole è subordinata al rilascio del permesso di costruire, previo parere obbligatorio della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio.
2. 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 (piccoli bar o punti di ristoro, tabacchi, vendita fiori in zone cimiteriali e simili) e le edicole di rivendita di giornali, con superficie complessiva calpestabile non superiore a mq 50,00 e superficie utile di vendita non superiore a mq 40,00.
3. Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al comma precedente nonché l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico ed all'eventuale disciplinare/convenzione che autorizza l'insediamento sono subordinati ad apposito atto di indirizzo della Giunta Comunale. Lo strumento di programmazione e disciplina del commercio su aree pubbliche, individua le aree rispetto alle quali, ricorrendo ragioni di tutela e valorizzazione del patrimonio archeologico, storico, artistico ed ambientale, il rilascio del titolo commerciale costituisce uno dei presupposti necessari ai fini dell'ottenimento del prescritto permesso di costruire.
4. Ai fini del rispetto delle distanze, per gli interventi di cui al 2° comma si applicano le norme del codice civile.
5. I proprietari di chioschi o di edicole esistenti che risultano in regola con le normative di settore e muniti di regolare autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico utilizzato, debbono presentare istanza per il permesso di costruire che dovrà prevedere, di norma, anche l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza, ferma restando la superficie complessiva calpestabile preesistente e fatto salvo l'eventuale incremento strettamente necessario per motivi igienici o di sicurezza che, comunque, non può comportare complessivamente superfici superiori ai limiti di cui al 2° comma. L'istanza per l'adeguamento deve essere presentata nel termine di 12 mesi dalla data di entrata in vigore del presente allegato tecnico.
6. E' consentita la deroga all'adeguamento alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza per comprovata impossibilità tecnica.
7. Nelle zone "A" di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444 i chioschi e le edicole dovranno essere progettate, sia per forme che per materiali, nel rispetto del contesto e delle valenze storiche ed architettoniche dell'ambiente circostante, ed in tal senso dovrà essere acquisito il parere della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio ai fini del rilascio del permesso di costruire. In ogni zona, comunque, è prescritta l'altezza massima di mt. 5,00.

## 9. Soggetti legittimati alla domanda di permesso a costruire e alla presentazione di denuncia di inizio attività

- 1 La domanda per il rilascio di permesso a costruire e la denuncia di inizio attività sono prodotte dal soggetto legittimato, in base alla legge, allo svolgimento dell'attività edilizia.
- 2 La legittimazione in materia di interventi edilizi sussiste di norma, salvo esistenza di limitazioni all'esercizio del diritto, in favore dei seguenti soggetti:
  - proprietario dell'immobile;
  - superficiario, nei limiti previsti dall'atto di costituzione del diritto;
  - usufruttuario nel rispetto della destinazione economica dell'immobile; titolare di diritto d'uso o di
  - titolare del diritto di abitazione per interventi di manutenzione e conservazione;
  - titolare di servitù per gli interventi necessari all'esercizio del diritto di servitù;
  - affittuario di fondi rustici;
  - concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
  - destinatario di un conforme provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;
  - assegnatario di aree interessate da piani di edilizia economica popolare o da piani per gli insediamenti produttivi, conformemente all'atto di assegnazione;
  - amministratore di condominio per ciò che riguarda le opere su parti condominiali e previa delibera del condominio;
  - curatore fallimentare per gli interventi relativi agli immobili inseriti nel fallimento e conformemente alle norme in materia;
  - altri soggetti legittimati in virtù di un negozio giuridico che attribuisca loro la disponibilità dell'immobile e conferisca esplicitamente la facoltà di eseguire i lavori oggetto dell'istanza o della denuncia.
- 3 La legittimazione allo svolgimento dell'attività edilizia, nonché l'inesistenza di limitazioni all'esercizio del diritto, è documentata dal richiedente, ovvero dichiarata ai sensi dell'art. 46 del D.p.r. 445/2000, in sede di domanda o di presentazione della denuncia. Le eventuali variazioni che intervengano nel corso del procedimento debbono

essere immediatamente comunicate al Comune con le medesime modalità.

#### **10. Presentazione della domanda di permesso di costruire e della denuncia di inizio attività**

- 1 La domanda preordinata al rilascio del permesso a costruire e la denuncia di inizio attività sono prodotte allo Sportello unico dal soggetto legittimato di cui al precedente punto 9).
- 2 La domanda e la denuncia sono redatte in base alla apposita modulistica in distribuzione presso lo Sportello unico, oppure in forma libera purché di contenuto corrispondente, e sono sottoscritte con le modalità di cui all'art. 38 del d.p.r.445/2000 dal soggetto legittimato e da professionista abilitato. Ad esse sono allegati i documenti e gli elaborati di cui ai seguenti punti 11) e 12).

#### **11. Documentazione a corredo della domanda per il rilascio del permesso di costruire**

Per la presentazione di istanze volte al rilascio del titolo abilitativo edilizio è necessario effettuare un corretto rilievo dello stato di fatto, il quale – ai fini del rispetto delle previsioni urbanistico-edilizie e delle quantità assegnate dal PRG – è esclusivamente quello risultante dall'applicazione dei parametri definiti dal sistema informatico su cui è stato elaborato il piano stesso.

L'interessato al rilascio del titolo abilitativo può richiedere al competente servizio della Direzione Urbanistica l'attestazione della esatta consistenza del lotto in termini planimetrici, come risultante dalla suddetta strumentazione. Nel caso in cui il tecnico incaricato sia in grado di effettuare autonomamente detta misurazione, la domanda dovrà essere corredata da apposita autocertificazione di conformità ai parametri definiti dal sistema informatico del comune.

#### **A - elaborati tecnico-amministrativi:**

-A- elaborati di progetto, in triplice copia, firmati da tecnico abilitato e dal titolare della domanda, per quanto possibile in unica tavola o striscia, piegati nel formato A4 (210 x 297 mm.). Qualora il progetto sia redatto su più tavole, le stesse dovranno essere numerate progressivamente ed indipendentemente dalla documentazione di cui alle successive lettere B, C, D. Gli elaborati dovranno contenere, per quanto necessario alla verifica dei presupposti e dei requisiti, i seguenti elementi:

-A1- estremi catastali, ovvero planimetria catastale nel rapporto 1:2000 relativa alla zona interessata aggiornata dal progettista, per un raggio di almeno 200 ml e copia del certificato catastale con identificazione del foglio catastale col numero delle particelle oggetto di intervento e di quelle delle ditte confinanti di data non anteriore a 3 mesi o accompagnato da autocertificazione di aggiornamento. Il lotto e/o l'immobile interessati devono essere appositamente delimitati;

-A2.1- indicazione degli strumenti urbanistici generali e di attuazione vigenti riguardanti gli immobili interessati mediante planimetria relativa all'estratto del PRG vigente e adottato con l'indicazione del lotto oggetto dell'intervento;

-A2.2- Planimetria estratta dell'eventuale strumento attuativo con l'indicazione degli elementi significativi e indispensabili per la redazione del progetto (fili fissi, massimo ingombro, distacchi, consistenza planivolumetrica e destinazioni d'uso ammesse);

-A3- particolare del lotto, con il relativo rilievo plano-altimetrico in scala non superiore a 1:500 o, qualora le dimensioni dello stesso risultino insufficienti alla lettura dei dati richiesti, in scala non superiore a 1:200. Nel medesimo dovranno inoltre essere indicati:

-A3.1- gli allineamenti e i limiti delle eventuali diverse previsioni dello strumento urbanistico vigente e dell'eventuale variante adottata che interessano l'area oggetto di intervento;

-A3.2- l'esatta ubicazione degli eventuali fabbricati esistenti sia nel lotto interessato dall'intervento che nelle particelle confinanti;

-A3.3- l'esatta ubicazione dell'edificio oggetto dell'intervento con riportate le distanze di questo riferite ad un caposaldo certo, dai confini, dalle strade, dagli allineamenti dello strumento urbanistico e dai fabbricati esistenti dei quali dovrà essere indicata sia l'altezza che l'esistenza di eventuali pareti finestrate frontistanti l'immobile oggetto di intervento;

-A3.4- le superfici utili, reali, ai fini della verifica della cubatura o delle superfici coperte realizzabili, da determinarsi mediante figure geometriche quotate; per il calcolo delle superfici è ammessa la procedura automatica mediante personal computer ferma restando l'indicazione grafica delle figure geometriche;

-A3.5- la posizione delle eventuali alberature presenti sull'area di intervento, oltre a quelle tutelate da leggi e da

regolamenti;

-A3.6 – dati tecnici e dichiarazione sull'osservanza delle limitazioni dell'altezza degli edifici in zona sismica, attraverso elaborati e calcoli di verifica secondo la vigente normativa

-A4- planimetria in scala non inferiore a 1:200 mediante schemi grafici dei particolari costruttivi delle sistemazioni esterne di progetto relative all'area scoperta di pertinenza del fabbricato con le relative opere di arredo urbano oggetto dell'intervento con indicazione dei seguenti elementi:

-A4.1- spazi o superfici finalizzati al reperimento di eventuali standard di verde e parcheggio con relativi computi analitici (calcolo e verifica superfici reperite) sia pubblico, che di uso privato, necessaria a norma di legge e/o di regolamento ed individuazione dei relativi posti macchina. I parcheggi privati pertinenti dovranno essere specificatamente individuati;

-A4.2- recinzioni, viabilità interna, marciapiedi e pavimentazioni, delle modalità di accesso e fattibilità dei collegamenti ai servizi pubblici e tecnologici inclusa l'indicazione del diritto qualora sia previsto l'utilizzo di aree non pubbliche;

-A4.3- sistemazioni a verde con il posizionamento delle essenze preesistenti conservate e di quelle di nuovo impianto con specifico riferimento alla fattispecie prevista al comma 6 dell'art. 61 della L.R. n°27/2000, dell'art. 55 delle N.T.A. di PRG con verifica dell'indice di permeabilità dei suoli secondo la vigente strumentazione urbanistica;

-A5- piante nel rapporto 1:100 quotate di tutti i piani e della copertura, sia a tetto che a terrazza, (se necessarie e/o interessate dall'intervento) al fine di valutare volumi e superfici, inerenti in caso di edificio, tutti i piani con le 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 altimetrica che planimetrica, di tutte le opere pedonabili, carrabili e di sistemazione esterna. Per ciascun vano o locale oltre alla funzione dovrà essere indicata la superficie netta. Indicare inoltre la superficie delle finestre in rapporto a quella dei singoli vani. Tutte le piante dovranno essere orientate nello stesso modo rispetto alle planimetrie;

-A6- prospetti nel rapporto non inferiore a 1:100 di tutti i fronti (se necessari e/o interessati dall'intervento) con l'indicazione delle altezze 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. Due sezioni significative nel rapporto non inferiore a 1:100, possibilmente una in corrispondenza delle scale e l'altra nel senso parallelo alle pendenze del tetto, opportunamente quotate e 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 .

-A7- planimetria in scala non superiore a 1:200 con individuazione del sistema di 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.

**-B- Quadro riepilogativo tecnico-giuridico**, in triplice copia, sottoscritto dal progettista, contenente obbligatoriamente, tra l'altro:

-B1- l'individuazione motivata della categoria e della qualificazione giuridica dell'intervento di trasformazione oggetto dell'istanza;

-B2- una relazione tecnica descrittiva dettagliata dei criteri seguiti nella progettazione e per l'inserimento nel contesto esistente, della qualità di materiali di rivestimento (con particolare riguardo alle finiture esterne, agli infissi ed alle coperture), nonché degli allacci ai servizi (scarichi 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 valutazioni effettuate dal progettista affinché il progetto risulti conforme alla normativa comunale o sovraordinata. In caso di varianti sostanziali, o sanatorie, dovranno essere specificate tutte le modifiche apportate all'originario progetto. Nel caso di interventi in zone o su immobili vincolate ai sensi del D. L.vo n. 42/2004 e nei centri storici tale descrizione dovrà essere esaustiva per tutte le opere previste nel progetto e dovrà essere estesa anche ai materiali preesistenti (coperture, trasanne, canale di gronda e discendenti pluviali, mostre, cornici, imbotti, intonaci, coloriture, volte, solai ecc.), con particolare riguardo a ornamenti o finiture di pregio. Nel caso di permesso di costruire per il completamento dovranno essere dettagliatamente specificati i lavori per i quali si richiede il completamento.

-B3- autocertificazione inerente la conformità dell'intervento alle norme igienico sanitarie ovvero una relazione igienico-sanitaria ai fini dell'acquisizione del parere ASL nei casi in cui non sia possibile l'autocertificazione;

-B4- relazione geologica e idraulica, ove necessaria;

-B5- piano aziendale redatto da tecnico abilitato nei casi previsti dalla L.R. 11/2005,

-B6- autocertificazione comprovante il titolo a intervenire o documento comprovante tale titolo;

-B7- documentazione relativa alla protezione dall'inquinamento acustico in base alle norme contenute nella L.R. 8/2002 e nel R.R. n. 1/2004;

-B8- scheda tecnica riassuntiva da cui risultino:

-B8.1- i dati relativi 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;

-B8.2- la superficie del lotto con il computo della parte edificabile;

-B8.3- calcoli analitici della volumetria e/o della superficie coperta e/o della superficie utile coperta consentite dal lotto;

-B8.4- la 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;

-B8.5- il numero degli alloggi, la relativa superficie utile abitabile e la superficie non residenziale;

-B8.6- la superficie destinata ad attività commerciali, direzionali, produttive;

-B8.7- il numero dei posti letto previsti nelle attività turistico-produttive;

-B9- 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 riportati nella planimetria al punto A3;

-B10- un'autocertificazione, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, con la quale il progettista deve attestare:

-B10.1- il possesso dell'abilitazione professionale necessario, ai sensi di legge, per poter redigere il progetto delle opere oggetto della domanda di permesso di costruire;

-B10.2- la sussistenza o meno di opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'intervento oggetto dell'istanza ovvero all'impegno degli interessati, in base a convenzione o atto d'obbligo, di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso;

-B10.3- che il progetto è stato redatto in conformità alle leggi vigenti in materia urbanistica ed edilizia e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti e non in contrasto con quelli eventualmente adottati, nonché alle norme del presente Regolamento ed a quelle igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti. In particolare dovranno essere individuate le prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle norme di legge e di regolamento applicate all'intervento di trasformazione oggetto dell'istanza ed esplicitate le motivazioni che ne giustificano la conformità. Se sussistono dubbi interpretativi su norme di legge, di regolamento, o di attuazione degli strumenti urbanistici, questi debbono essere evidenziati ed il progettista è tenuto ad esplicitare la propria interpretazione.

-B10.4- che tutti i dati sia grafici che numerici, riportati sugli elaborati di progetto e sul quadro riepilogativo, con particolare riguardo alla rappresentazione dello stato dei luoghi, al rispetto delle distanze minime ed ai conteggi per la determinazione di superfici, volumetrie e parcheggi, sono esatti e rispondono al vero.

B10.5- la sussistenza o meno dell'obbligo di ottemperare ai seguenti adempimenti previsti dalla legge:

a) deposito del progetto degli impianti;

b) deposito del progetto per il risparmio energetico;

c) deposito del progetto ai fini dell'abbattimento e del superamento delle barriere architettoniche.

-B11- l'individuazione delle autorizzazioni, nulla osta, pareri o atti di assenso comunque denominati, di competenza di altre PP. AA. o di altri uffici comunali, la cui sussistenza sia necessaria, per legge o regolamento, per la realizzazione dell'intervento fatto salvo quanto previsto dagli artt. 129 e 134 del Regolamento edilizio.

-C- per interventi di nuova edificazione ricadenti in zone sprovviste di opere di urbanizzazione primaria, contestualmente alla presentazione dell'istanza per il permesso di costruire dovrà essere rimessa domanda per il permesso di costruire (gratuito) relativo alle opere di urbanizzazione primaria funzionali agli interventi medesimi, corredata dalla necessaria documentazione di cui al presente articolo, nonché dal computo metrico stimativo delle opere redatto sulla base del prezzario regionale vigente al momento della presentazione della domanda stessa. Nel caso in cui le opere ricadano all'interno di un piano attuativo, è fatto salvo quanto previsto dall'art. 129 del regolamento edilizio.

- D - Nel caso di procedimento edilizio abbreviato, oltre alla documentazione prevista nei precedenti punti, è necessario allegare la documentazione prevista dall'art. 18 della L.R. 18/02/2004, n. 1

## 12. Documentazione a corredo della denuncia di inizio dell'attività e procedimento

1. Ai fini della verifica delle condizioni di ammissibilità e dei presupposti e requisiti che consentono l'effettuazione degli interventi previsti, la D.I.A. deve essere corredata, oltre che della relazione asseverata dal progettista abilitato prevista dalla legge, degli opportuni elaborati necessari a rappresentare e documentare la tipologia di intervento progettato e ad attestare

- la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti;

- il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie in quanto applicabili;

- la sussistenza di eventuali autorizzazioni, nulla-osta, concessioni o altro atto di assenso comunque denominato il cui rilascio sia necessario, per legge o regolamento, preventivamente all'esecuzione degli interventi previsti nella D.I.A..

2. A seguito della presentazione della D.I.A., il Dirigente del Settore competente, verificata la sussistenza delle condizioni di ammissibilità, comunica all'interessato l'avvio del procedimento ed il nominativo del responsabile dello stesso ai sensi degli articoli 4 e 5 e 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241. Con la comunicazione è restituita

all'interessato una copia vidimata della D.I.A. e degli elaborati allegati, quale documentazione comprovante la sussistenza del titolo abilitante, che tuttavia non costituisce accertamento di sussistenza dei presupposti e requisiti di legge

3. Se il responsabile del procedimento esprime dubbi interpretativi sulla assoggettabilità della tipologia di intervento alla D.I.A. presentata, ovvero sulle condizioni di ammissibilità della stessa, acquisisce nel merito il parere consultivo della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio dopodiché sottopone al Dirigente una proposta motivata per l'adozione del conseguente atto di competenza.

4. Ferma restando la verifica delle condizioni di ammissibilità della D.I.A., ove il Dirigente riscontri, sulla base dell'istruttoria effettuata dal responsabile del procedimento, l'inesistenza di documentazione comprovante la sussistenza di presupposti e requisiti necessari per l'effettuazione degli interventi previsti, ordina all'interessato la rimozione degli effetti eventualmente prodotti dalla D.I.A. e vieta la prosecuzione dei lavori in essa contemplati salvo che l'interessato sia in grado di produrre nel termine massimo di 30 giorni la documentazione sopracitata.

5. Per le DD.I.A. concernenti interventi diversi da quelli previsti dall'art. 20, comma 1, lett. a) della L.R. 18/02/2004, n. 1 è necessario produrre la documentazione contemplata al precedente punto 10 e, all'occorrenza, la seguente documentazione:

- a) In caso di interventi di recupero edilizio la relazione deve contenere l'analisi degli elementi costruttivi e decorativi che caratterizzano l'edificio ed in particolare deve contenere:
  - b) rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con una esauriente documentazione fotografica nel caso che si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
  - c) 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;
  - d) 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 e alle coloriture.
- e) In caso di progetti di sistemazione, modifica o ampliamento di fabbricati, deve essere allegato un elaborato contenente lo stato attuale dell'immobile, indicate con diversa colorazione le demolizioni e gli scavi e le nuove costruzioni o riporti.

### 13. Domanda di autorizzazione paesaggistica Documentazione a corredo e procedimento

1. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata o negata, previa acquisizione del parere della Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio integrata ai sensi di legge, con provvedimento contenente obbligatoriamente una congrua motivazione giustificativa sulla compatibilità delle modificazioni introdotte dalle opere previste con gli specifici valori paesistici dei luoghi e degli immobili tutelati dal vincolo e comunque nel rispetto dei contenuti dei relativi provvedimenti di tutela.

2. Gli elaborati a corredo della domanda di autorizzazione, nel numero di quattro copie sono, di norma ed in quanto necessari, quelli individuati al precedente punto 10, integrati dalla relazione paesaggistica prevista nel D.P.C.M. 12.12.2005 e comunque devono essere tali da consentire una valutazione esaustiva degli effetti che le trasformazioni previste producono sui luoghi e sugli immobili tutelati. In detta documentazione devono, inoltre essere evidenziati i motivi per i quali si ritengono compatibili gli interventi di trasformazione proposti con il vincolo di tutela.

La documentazione tecnica minima, per la cui redazione ci si può avvalere delle analisi paesaggistiche ed ambientali, con particolare riferimento ai quadri conoscitivi ed ai contenuti dei piani a valenza paesaggistica, disponibili presso le Amministrazioni pubbliche, contiene ed evidenzia:

A) elaborati di analisi dello stato attuale:

1. descrizione, anche attraverso estratti cartografici, dei caratteri paesaggistici del contesto paesaggistico e dell'area di intervento: configurazioni e caratteri geomorfologici; appartenenza a sistemi naturalistici (biotopi, riserve, parchi naturali, boschi); sistemi insediativi storici (centri storici, edifici storici diffusi), paesaggi agrari (assetti culturali tipici, sistemi tipologici rurali quali cascine, masserie, baite, ecc.), tessiture territoriali storiche (centuriazioni, viabilità storica); appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale (sistema delle cascine a corte chiusa, sistema delle ville, uso sistematico della pietra, o del legno, o del laterizio a vista, ambiti a cromatismo prevalente); appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici; appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica (in rapporto visivo diretto con luoghi celebrati dalla devozione popolare, dalle guide turistiche, dalle rappresentazioni pittoriche o letterarie). La descrizione sarà corredata anche da una sintesi delle principali vicende storiche, da documentazione cartografica di inquadramento che ne riporti sinteticamente le fondamentali rilevazioni paesaggistiche, evidenziando le relazioni funzionali, visive, simboliche tra gli elementi e i principali caratteri di degrado eventualmente presenti;

2. Indicazione e analisi dei livelli di tutela <sup>(3)</sup> operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata, rilevabili dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, urbanistica e territoriale e da ogni fonte normativa, regolamentare e provvedimentale; indicazione della presenza di beni culturali tutelati ai sensi della

Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

3. Rappresentazione foto grafica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico, ripresi da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici, dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio.

In particolare, la rappresentazione dei prospetti e degli skylines dovrà estendersi anche agli edifici contermini, per un'area più o meno estesa, secondo le principali prospettive visuali da cui l'intervento è visibile quando:

- a) la struttura edilizia o il lotto sul quale si interviene è inserito in una cortina edilizia;
- b) si tratti di edifici, manufatti o lotti inseriti in uno spazio pubblico (piazze, slarghi, ecc.);
- c) si tratti di edifici, manufatti o lotti inseriti in un margine urbano verso il territorio aperto.

Nel caso di interventi collocati in punti di particolare visibilità (pendio, lungo mare, lungo fiume, ecc.), andrà particolarmente curata la conoscenza dei colori, dei materiali esistenti e prevalenti dalle zone più visibili, documentata con fotografie e andranno studiate soluzioni adatte al loro inserimento sia nel contesto paesaggistico che nell'area di intervento.

Nel caso di interventi su edifici e manufatti esistenti dovrà essere rappresentato lo stato di fatto della preesistenza, e andrà allegata documentazione storica relativa al singolo edificio o manufatto e con minor dettaglio all'intorno. Nelle soluzioni progettuali andrà curata, in particolare, l'adeguatezza architettonica (forma, colore, materiali, tecniche costruttive, rapporto volumetrico con la preesistenza), del nuovo intervento con l'oggetto edilizio o il manufatto preesistente e con l'intorno basandosi su criteri di continuità paesaggistica laddove questi contribuiscono a migliorare la qualità complessiva dei luoghi.

B) elaborati di progetto: gli elaborati di progetto, per scala di rappresentazione e apparato descrittivo, devono rendere comprensibile l'adeguatezza dell'inserimento delle nuove opere nel contesto paesaggistico così come descritto nello stato di fatto e comprendono:

1. inquadramento dell'area e dell'intervento/i: planimetria generale quotata su base topografica carta tecnica regionale CTR - o ortofoto, nelle scale 1:10.000, 1:5000, 1:2000 o di maggior dettaglio e di rapporto di scala inferiore, secondo le tipologie di opere, in relazione alla dimensione delle opere, raffrontabile - o coincidente - con la cartografia descrittiva dello stato di fatto, con l'individuazione dell'area dell'intervento e descrizione delle opere da eseguire (tipologia, destinazione, dimensionamento);

2. area di intervento:

a) planimetria dell'intera area (scala 1:200 o 1:500 in relazione alla sua dimensione) con l'individuazione delle opere di progetto in sovrapposizione allo stato di fatto, rappresentate con le coloriture convenzionali (rosso nuova costruzione, giallo demolizione). Sono anche da rappresentarsi le parti identificate, per le quali vanno previste soluzioni progettuali che garantiscano continuità paesistica con il contesto;

b) sezioni dell'intera area in scala 1:200, 1:500 o altre in relazione alla sua dimensione, estesa anche all'intorno, con rappresentazione delle strutture edilizie esistenti, delle opere previste (edifici e sistemazioni esterne) e degli assetti vegetazionali e morfologici in scala 1:2000, 1:500, 1:200, con indicazione di scavi e riporti per i territori ad accentuata acclività, quantificando in una tabella riassuntiva i relativi valori volumetrici;

3. opere in progetto:

a) piante e sezioni quotate degli interventi di progetto, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, nonché l'indicazione di scavi e riporti, nella scala prevista dalla disciplina urbanistica ed edilizia locale;

b) prospetti dell'opera prevista, estesa anche al contesto con l'individuazione delle volumetrie esistenti e delle parti inedificate, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, con indicazione di materiali, colori, tecniche costruttive con eventuali particolari architettonici;

c) testo di accompagnamento con la motivazione delle scelte progettuali in coerenza con gli obiettivi di conservazione e/o valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, in riferimento alle caratteristiche del paesaggio nel quale si inseriranno le opere previste, alle misure di tutela ed alle indicazioni della pianificazione paesaggistica ai diversi livelli. Il testo esplicita le ragioni del linguaggio architettonico adottato, motivandone il riferimento alla tradizione locale ovvero alle esperienze dell'architettura contemporanea.

4. Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica:

- simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale), comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico.

- Nel caso di interventi di architettura contemporanea (sostituzioni, nuove costruzioni, ampliamenti), la documentazione dovrà mostrare, attraverso elaborazioni fotografiche commentate, gli effetti dell'inserimento nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento e l'adeguatezza delle soluzioni, basandosi su criteri di congruità paesaggistica (forme, rapporti volumetrici, colori, materiali).

#### **14. Titoli abilitativi – Ulteriore documentazione da allegare in casi particolari**

1. Nelle ipotesi sottoelencate la domanda deve essere corredata dai seguenti allegati:

- 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.;
- b) in caso di Denuncia di Inizio Attività o Procedimento Edilizio Abbreviato per il Permesso di Costruire – dichiarazione del progettista di cui al comma 1 degli art.li 18 e 21 della L.R. 1/2004 redatta sulla base dei modelli emanati dalla Giunta Regionale.
- c) Nel caso di intervento negli ambiti di cui al comma 2 dell'art. 4 della L.R. n. 1/2004, deve essere allegata 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).
- d) 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.
- e) Nei casi previsti dal comma 7 dell'art. 61 della L.R. n. 27/2000 deve essere allegato il calcolo relativo alla monetizzazione delle aree per standard urbanistici.
- f) 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'art. 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, se dovuti, oltre alle relative ricevute di pagamento.
- g) Nei casi di determinazione del costo di costruzione secondo il disposto 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.
- h) Nel caso in cui si intenda fruire del beneficio dell'esenzione dal contributo di costruzione per “impresa agricola”, deve essere allegata la certificazione attestante il riconoscimento del possesso del requisito di impresa agricola, di cui alla lettera a) del comma 1 dell'art. 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. 53/1974 e dell'art. 1 del D. Lgs. 29 Marzo 2004, n. 99.
- i) 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 art. 110 e 125 del DPR 380/2001.
- l) 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 nelle modalità e limiti previsti dalle disposizioni di legge in materia.
- m) Nei casi di interventi per destinazioni commerciali diversi dall'esercizio di vicinato, deve essere allegata la documentazione attestante la compatibilità con la vigente legislazione regionale, ovvero copia dell'istanza prodotta al competente ufficio per l'ottenimento dell'autorizzazione commerciale.
- n) Nel caso di interventi di nuova costruzione ampliamento e ristrutturazione che comportino la realizzazione di un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente, con esclusione delle opere relative alla costruzione di attrezzature tecniche del fondo, in zone definite dal PRG come “Zone E Spazio Rurale” è obbligatoria la presentazione degli elaborati descritti al comma 3° dell'Art. 94 delle NTA di PRG.
- o) Nei casi previsti dalla L.R. 17/2008 laddove sia previsto l'obbligo di ricorrere a quanto stabilito negli artt. 9,10, 11,12,13, 15, sia fornita idonea documentazione tecnica sia in termini di elaborati grafici che di calcoli di verifica.
- p) 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 dell'intervento, nonché particolari costruttivi e decorativi in adeguata scala, documentazione fotografica e disegni suppletivi che siano ritenuti indispensabili per l'esame dell'opera progettata.

## 15. Atti d'assenso di altre amministrazioni: documentazione

- 1 Qualora la specifica attività edilizia progettata sia subordinata, in virtù di specifiche discipline di tutela o normative di settore, al rilascio di atti di assenso comunque denominati di amministrazioni diverse dal Comune, la domanda e la denuncia sono corredate da tali atti oppure dalla documentazione e dagli elaborati necessari per la loro acquisizione da parte dello Sportello unico.
- 2 La documentazione e gli elaborati sono predisposti secondo le modalità e prescrizioni stabilite da dette amministrazioni.

## **16. Certificazione preventiva sull'esistenza e qualità dei vincoli**

- 1 Preliminarmente alla presentazione di domanda di permesso a costruire o di denuncia di inizio attività, il soggetto legittimato di cui al precedente punto 8) può richiedere alla Sportello unico il rilascio di certificazione sulla presenza e qualità dei vincoli di carattere ambientale, urbanistico, idraulico, idrogeologico e su quelli relativi alle infrastrutture a rete che interessano l'area oggetto d'intervento, contenente anche l'indicazione della normativa urbanistica ed edilizia che ha incidenza ai fini dell'edificazione. La domanda di certificazione è corredata da certificazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi dell'articolo 47 del d.p.r. 445/2000 in ordine al possesso del titolo legittimante alla edificazione, nonché planimetria catastale, in duplice copia, contenente l'indicazione dell'immobile oggetto di certificazione.
2. La certificazione preventiva è redatta secondo lo schema approvato dalla Giunta Regionale con delibera 888/2004 ed è rilasciata entro trenta giorni dalla richiesta. Essa conserva validità per un anno dal rilascio, a meno che non intervengano variazioni sui vincoli o modifiche delle normative urbanistiche ed edilizie.

## **Capo II - Contributo di costruzione**

### **17. Onerosità degli interventi**

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dalla legge il permesso di costruire o la presentazione della denuncia di inizio attività, comportano il pagamento del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione. Detto contributo è corrisposto al Comune con le modalità previste dalla legge.
2. Nel procedimento ordinario del permesso di costruire il contributo è quantificato dal Comune.
3. Nel procedimento edilizio abbreviato e nella denuncia di inizio attività il contributo è quantificato e certificato dal professionista abilitato. Il Comune ne verifica l'esatta entità e, in caso di versamento inferiore a quello dovuto, ordina la immediata integrazione con le maggiorazioni previste dalla legge regionale relativamente alla parte da versare a titolo integrativo. Contestualmente è irrogata a carico del professionista una sanzione amministrativa per errata certificazione dell'importo del contributo da versare, in misura pari alla maggiorazione dell'importo del contributo dovuto da parte del richiedente il permesso di costruire o del presentatore della denuncia di inizio attività.

### **18. Oneri di urbanizzazione**

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di nuova costruzione, di mutamento della destinazione d'uso, di ristrutturazione urbanistica, nonché in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia ove questi determinino un incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento della superficie utile degli edifici, delle unità immobiliari o, se trattasi di attività diverse da quella residenziale, dell'utenza.
2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita dal Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche approvate dalla Regione e in base all'art. 24 della l.r. 1/2004 e s.m.i.. Gli oneri sono aggiornati dal Comune almeno ogni cinque anni in conformità alle disposizioni regionali.

### **19. Costo di costruzione**

1. Il contributo di costruzione comprende una quota del costo di costruzione determinata sulla base dei criteri stabiliti dal Consiglio comunale in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione ed in base alle disposizioni di cui all'art. 25 della l.r. 1/2004 e s.m.i.
2. Per i nuovi edifici residenziali, il costo di costruzione è stabilito dalla Regione con riferimento al costo massimo ammissibile per l'edilizia residenziale pubblica.
3. Il costo di costruzione relativo ad interventi su edifici esistenti è determinato in relazione al costo degli interventi secondo le modalità stabilite dal Consiglio comunale.



### **Capo III L'esecuzione dei lavori**

#### **20. I termini di inizio e fine lavori**

1. Ai fini del presente regolamento e ferma restando la normativa in materia di sicurezza dei cantieri, i lavori si intendono :
  - iniziati quando sono state intraprese attività edilizie attuative delle previsioni progettuali. Le sole opere di allestimento del cantiere non valgono comunque a configurare inizio dei lavori;
  - ultimati con il completamento delle finiture dell'intervento.
2. I termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori oggetto di permesso di costruire o di denuncia inizio attività sono indicati dalla legge. I termini per la realizzazione dei lavori di urbanizzazione relativi a piani attuativi sono stabiliti dalla convenzione intercorsa fra il Comune ed il soggetto attuatore, ovvero nel provvedimento del dirigente competente.

#### **21. Il Direttore dei lavori**

1. I lavori non possono essere intrapresi in assenza di un direttore a ciò abilitato secondo la normativa in materia di competenze professionali, il quale assume gli oneri e le responsabilità previste dalla vigente normativa.
2. Qualora, in corso d'opera, la figura del direttore venga in via definitiva a mancare a seguito di rinuncia all'incarico, revoca di esso, impedimento permanente o altro, i lavori debbono essere immediatamente sospesi e rimanere tali sino alla formale accettazione dell'incarico da parte del nuovo direttore, da comunicare allo Sportello unico. Il tempo di sospensione dei lavori non assume rilevanza ai fini della proroga dei termini di ultimazione dei lavori.

#### **22. Il Coordinatore per l'esecuzione dei lavori**

1. Fermo restando quanto previsto dalla normativa in materia di sicurezza sul lavoro, il coordinatore per l'esecuzione dei lavori, o coordinatore per la sicurezza e salute, durante la realizzazione dell'intervento è tenuto ad osservare gli obblighi previsti dalla legge e, in particolare, quelli contemplati nell'art. 92 del D.Lgs. n. 81/2008.

#### **23. Le comunicazioni di inizio ed ultimazione dei lavori**

1. E' fatto obbligo al titolare del permesso a costruire o di denuncia di inizio dell'attività di comunicare al Comune la data dell'effettivo inizio dei lavori almeno tre giorni prima di essa, mediante invio, o deposito presso lo Sportello unico, della comunicazione, redatta utilizzando obbligatoriamente gli appositi modelli in distribuzione presso lo Sportello unico, allegando ad essi la documentazione richiesta dalla legge e, in particolare, i documenti prescritti dall'art. 90 del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., nonché quelli previsti nell'art. 11 della L.R. 18/02/2004, n. 1 e s.m.i. Le successive variazioni dei dati, elementi o nominativi sono comunicate al Comune con le medesime modalità.
2. La Comunicazione di ultimazione dei lavori, anch'essa redatta obbligatoriamente sulla base di appositi modelli predisposti dall'Ufficio, deve essere presentata entro i termini di validità del titolo abilitativo edilizio e ad essa sono allegati i documenti prescritti dal D.Lgs. n. 81/2008 e dalla L.R. n. 1/2004 e s.m.i.

#### **24. Documenti da conservare presso il cantiere**

1. Nei cantieri dal giorno di inizio di lavori e sino a quello di ultimazione sono conservati e, ove richiesto, esibiti agli organi di vigilanza i seguenti documenti anche in copia:
  - titolo abilitativo alla esecuzione dei lavori;
  - elaborati di progetto allegati al titolo abilitativo;
  - notifica preliminare di cui alle disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri. Tale notifica è altresì affissa, in copia, in maniera visibile presso il cantiere;
  - per opere soggette alla normativa antisismica: progetto strutturale autorizzato dalla Provincia o autocertificazione del Direttore dei lavori sulla insussistenza dell'obbligo dell'autorizzazione;

- per opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica:
  - a) progetto strutturale e relativa relazione illustrativa, datati e firmati anche dal costruttore e dal direttore dei lavori, ed attestazione di avvenuto deposito;
  - b) giornale dei lavori periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
  - c) per gli impianti ed opere relativi al contenimento del consumo di energia negli edifici: progetto e relazione tecnica corredati da attestazione di avvenuto deposito;
  - d) per altri impianti relativi ad edifici: progetto, ove prescritto;
- dichiarazione di conformità dell'impianto di fornitura provvisoria di energia elettrica per il cantiere resa da soggetto a ciò abilitato;
- verbale di allineamento e quote, ove prescritto;
- documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali di risulta all'impianto di smaltimento o recupero, ove tali materiali costituiscano rifiuto in base alla legge;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto o del luogo dove si interviene.

## 25. Cartello di cantiere.

1. Nel luogo dei lavori, e per tutto la durata di essi deve essere collocato, in luogo accessibile alla pubblica vista, un cartello indicante:
  - a) le opere in corso di realizzazione;
  - b) il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo e gli estremi di questo;
  - c) il nominativo del responsabile dei lavori, ove designato;
  - d) la denominazione dell'impresa esecutrice dei lavori;
  - e) la denominazione dei subappaltatori e lavoratori autonomi;
  - f) l'indicazione che i lavori sono eseguiti in economia quando non risulti necessario avvalersi di ditte che eseguono lavori che per i quali sono richieste dalle norme vigenti, certificazioni e collaudi;
  - g) il nominativo ed il titolo dei professionisti che intervengono a vario titolo nella esecuzione dei lavori, quali:
    - ✓ progettista architettonico;
    - ✓ progettista degli impianti, ove prescritto;
    - ✓ progettista delle strutture, ove prescritto;
    - ✓ direttore dei lavori;
    - ✓ direttore tecnico del cantiere;
  - h) il nominativo ed il titolo dei professionisti responsabili della sicurezza del cantiere (quali coordinatore in fase di progettazione, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione) ove prescritto dalle norme in materia; estremi della denuncia di avvenuto deposito del progetto strutturale;
  - i) eventuali estremi di iscrizione alla Cassa Edile, INAIL e INPS della ditta esecutrice dei lavori e quelle subappaltatrici; ogni altro dato, elemento o nominativo previsto da norme vigenti.

## 26. Determinazione di punti fissi di allineamento e quote

1. Prima di iniziare i lavori di realizzazione di opere di urbanizzazione relative a strumenti urbanistici attuativi, di costruzione di nuovi edifici, il titolare dell'atto abilitativo ed il direttore dei lavori sono tenuti a comunicare il piazzamento dell'edificio ed a contrassegnare mediante segnalazioni o picchettature e in conformità a quanto già indicato negli elaborati di progetto, i punti fissi da assumere a riferimento, sia altimetrico sia planimetrico, per l'esecuzione dei lavori.
2. La conformità alle previsioni progettuali dei punti fissi contrassegnati è asseverata dal direttore dei lavori con apposita relazione inviata al Comune unitamente alla dichiarazione di inizio lavori.
3. Sul contenuto delle asseverazioni di cui al comma precedente il Comune esegue i necessari controlli
4. Relativamente agli interventi di cui al primo comma il Comune può comunque prescrivere, in sede di rilascio degli atti autorizzatori, che i capisaldi di riferimento siano verificati prima dell'inizio dei lavori da proprio personale. La verifica è effettuata entro 20 giorni dalla richiesta prodotta dall'intestatario dell'atto. Delle risultanze di essa viene contestualmente redatto apposito verbale in duplice originale sottoscritto dal titolare, dal direttore dei lavori e dal tecnico comunale incaricato. In caso di inutile decorso di detto termine, si procede ai sensi dei commi 2 e 3.

## 27. Organizzazione del cantiere

1. Lo svolgimento dell'attività edilizia di qualsiasi natura ed entità, indipendentemente dal titolo abilitativo prescritto ed anche dalla necessità di esso, e la predisposizione e l'organizzazione del relativo cantiere debbono conformarsi alle vigenti disposizioni in materia di custodia, sicurezza, salute, igiene, prevenzione infortuni sul lavoro e prevenzione incendi. L'attività di cantiere deve inoltre essere autorizzata dal Comune ai sensi degli articoli 13 e 14 del regolamento regionale 1/2004 contenente disposizioni per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico.
2. Fermo restando quanto precisato al comma precedente, nella installazione e conduzione di qualsiasi cantiere limitrofo a spazi pubblici o di uso pubblico debbono essere rispettate, in via generale e salvo quanto ulteriormente indicato nel piano di sicurezza e coordinamento, le seguenti disposizioni:
  - deve essere evitato qualsiasi impedimento all'ordinario uso pubblico di detti spazi;
  - l'area di cantiere deve essere delimitata da recinzione alta almeno due metri, di materiale non trasparente, dotata di porte apribili verso un luogo sicuro e tale da evitare ingombro dell'area pubblica o di uso pubblico e dotata di idonei accessori, quali catenacci o serrature, che ne assicurino la chiusura durante le ore di inattività del cantiere. Gli angoli della recinzione o di altre strutture di cantiere sporgenti verso l'esterno, debbono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse e dotati di segnale luminoso di colore rosso, facilmente visibile a media distanza, da mantenere acceso durante l'intero orario della pubblica illuminazione;
  - la recinzione deve essere mantenuta, per tutto il tempo dei lavori, in condizioni decorose e dovranno essere rimosse eventuali affissioni abusive o scritte deturpanti;
  - deve essere impedito mediante opportune bagnature un eccessivo sollevamento di polvere ed assicurato il costante mantenimento della nettezza delle aree limitrofe al cantiere;
  - qualora l'installazione del ponteggio comporti la copertura di uno o più punti luce facenti parte della pubblica illuminazione deve essere posto in opera un impianto provvisorio derivato dalla fornitura del cantiere che garantisca le stesse condizioni di sicurezza e visibilità preesistenti, con esonero di responsabilità ed oneri in capo al Comune;
  - nel caso di interventi consistenti in manutenzione, restauro o rifacimento di facciate di fabbricati, la delimitazione deve essere estesa all'intero edificio per tutta l'altezza interessata dai lavori oppure adottando analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità pubblica;
  - i ponteggi debbono essere chiusi con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provvisti di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali al fine di evitare la formazione e propagazione di polveri;
  - deve essere garantito il corretto deflusso delle acque verso le aree esterne contenendo il trasporto di fanghi e inerti;
  - l'accesso carrabile su strade pubbliche o d'uso pubblico da parte dei mezzi di cantiere deve essere preventivamente autorizzato;
3. Quanto sopra dovrà essere puntualmente riportato nel Piano di sicurezza e coordinamento, qualora ne sia prescritta la redazione.

## 28. Occupazione di aree pubbliche ai fini del cantiere

1. L'eventuale occupazione temporanea di aree pubbliche o di uso pubblico, ove necessaria ai fini della delimitazione di cantieri, deve essere preventivamente autorizzata dal Comune. La concessione indica la durata dell'occupazione, le modalità di ripristino ed è preceduta dalla costituzione di idonea garanzia per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.
2. Il ripristino delle aree deve essere compiutamente ultimato entro il termine stabilito dalla concessione di cui al precedente comma. Eventuali istanze di proroga debbono essere adeguatamente motivate e prodotte entro il termine di 30 giorni dalla scadenza.
3. E' altresì soggetta a concessione la posa in opera di ponti, rampe, parapetti ed analoghe strutture a sbalzo sopra il suolo pubblico o di uso pubblico. In allegato alla relativa domanda è prodotta relazione tecnica redatta da professionista abilitato attestante i requisiti di resistenza e di stabilità della struttura e le misure da adottare a garanzia dell'incolumità pubblica e della integrità delle cose.
4. Qualora nelle aree occupate siano presenti opere relative a servizi pubblici, deve essere garantito il libero e pronto accesso da parte degli operatori.

5. Si applicano inoltre le prescrizioni di cui all'articolo precedente e, qualora l'occupazione riguardi strade pubbliche o di uso pubblico, le norme previste dal Codice della strada e dal relativo regolamento d'attuazione. §

## **CapoIV – Piani attuativi. Documentazione a corredo e monetizzazione degli standard urbanistici**

### **29. Piani attuativi. Documentazione a corredo**

- A -

La domanda di piano attuativo, comprensiva di bollo e dell'originale del versamento dei diritti di segreteria stabiliti dal Comune, per interventi da realizzare **al di fuori delle zone agricole** deve essere corredata dai seguenti allegati

- 1- Tre copie degli elaborati che compongono il P.A., debitamente firmate da tutti i proprietari interessati e dal tecnico abilitato;
- 2- **Relazione tecnica illustrativa** comprensiva:
  - della localizzazione catastale dell'intervento;
  - della descrizione dello stato attuale e di progetto degli immobili oggetto d'intervento;
  - della fotocopia inerente la richiesta del parere tecnico preventivo, inoltrato alla Provincia, per le eventuali acque reflue domestiche non recapitanti nella pubblica fognatura;
- 3- **Norme Tecniche di Attuazione** suddivise in articoli relativi a:
  - generalità con riferimento anche a normative sovraordinate;
  - elenco elaborati costituenti il P.A.;
  - interventi consentiti e categorie d'intervento;
  - destinazioni d'uso consentite;
  - quantità realizzabili;
  - distacchi - altezze - distanze;
  - prescrizioni particolari;
- 4- **Documentazione fotografica** a colori con planimetria dei coni visivi;
- 5- **Fascicolo documentazione catastale** contenente:
  - a) Estratto di mappa catastale;
  - b) Visure catastali attualizzate;
  - c) Dichiarazione di proprietà delle aree secondo lo schema predisposto dagli uffici;
- 6- **Relazione geologica, geotecnica** (comprensiva di indagini sui terreni ai sensi del D.M. 14.01.2008) **ed idrogeologica**, con valutazioni in merito al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere;
- 7- **Relazione e localizzazione schematica delle opere infrastrutturali con previsione di massima** dei costi delle relative opere di urbanizzazione previste;
- 8- Per i P.A. ricadenti in zona vincolata: **Relazione ambientale** con inserimento dell'edificio nel contesto territoriale;

Elaborati grafici:

- 9- **ELABORATO STATO DI FATTO** deve comprendere:
  - a) Individuazione dell'area oggetto d'intervento su base catastale;
  - b) Rilievo celerimetrico dell'area interessata comprensivo delle eventuali essenze arboree;
  - c) Limite del P.A. su base catastale;
  - d) Rappresentazioni planimetriche e altimetriche di eventuali edifici interni al limite di P.A.;
  - e) Tabella delle superfici e cubature esistenti;
  - f) Indicazione delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti.
- 10- **ELABORATO DI PROGETTO** deve comprendere:
  - a) Rappresentazione grafica, su base catastale, sia dell'area di max ingombro degli interventi, sia dei sedimi degli edifici di progetto;
  - b) Rappresentazioni planimetriche, altimetriche e planovolumetriche degli edifici oggetto di P.A.;
  - c) Schemi tipologici;
  - d) Tabelle con calcolo superfici e cubature di progetto;
  - e) Indicazione delle destinazioni d'uso delle aree e degli edifici di progetto;
  - f) Dimostrazione del rispetto degli standards urbanistici;
  - g) Planimetria catastale con individuazione aree da cedere e/o asservire;

- h) Verifica/rispetto dell'art. 9 e seguenti della L.R. 17/2008 (recupero acqua piovana - indice di permeabilità), da confrontare con quanto previsto dalla normativa comunale ed adottando la più restrittiva.
- 11- **Dichiarazione di conformità del tecnico abilitato** comprensiva della fotocopia del documento d'identità del tecnico;
- 12- Elaborati definitivi delle opere di urbanizzazione (da presentare prima dell'approvazione del P.A.);
- 13- Altri eventuali atti ed elaborati di cui all'art. 20 lett. b) della L.R. 31/97;
- 14- **Schema di convenzione**;

- B -

La domanda di piano attuativo, comprensiva di bollo e dell'originale del versamento dei diritti di segreteria stabiliti dal Comune, per interventi da realizzare **nelle zone agricole** deve essere corredata dai seguenti allegati

- 1- Tre copie degli elaborati che compongono il P.A., debitamente firmate da tutti i proprietari interessati e dal tecnico abilitato;
- 2- **Relazione tecnica illustrativa** comprensiva:
- della localizzazione catastale dell'intervento;
  - della descrizione dello stato attuale e di progetto dell'edificio oggetto d'intervento;
  - delle autorizzazioni/concessioni rilasciate dall'Amministrazione ed inerenti i manufatti da recuperare con copie delle stesse;
  - della fotocopia inerente la richiesta del parere tecnico preventivo, inoltrato alla Provincia, per le eventuali acque reflue domestiche non recapitanti nella pubblica fognatura;
- 3- **Norme Tecniche di Attuazione** suddivise in articoli relativi a:
- generalità con riferimento anche a normative sovraordinate;
  - elenco elaborati costituenti il P.A.;
  - interventi consentiti e categorie d'intervento;
  - destinazioni d'uso consentite;
  - quantità realizzabili;
  - distacchi - altezze - distanze;
  - prescrizioni particolari;
  - attestazione dell'avvenuta demolizione degli edifici oggetto di trasformazione urbanistica;
  - obblighi derivanti dall'applicazione dell'art. 35 - comma 11 - L.R. 11/2005.
- 4- **Documentazione fotografica** a colori con planimetria dei con visivi;
- 5- **Fascicolo documentazione catastale** contenente:
- a) Estratto di mappa catastale;
  - b) Visure catastali attualizzate per soggetto;
  - c) Dichiarazione di proprietà e delle aree da asservire secondo lo schema predisposto dagli uffici;
- 6- **Relazione geologica, geotecnica** (comprensiva di indagini sui terreni ai sensi del D.M. 14.01.2008) **ed idrogeologica**, con valutazioni in merito al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere;
- 7- **Relazione schematica** inerente gli allacci alle reti infrastrutturali con relativi schemi planimetrici;
- 8- Per i P.A. ricadenti in zona vincolata: **Relazione ambientale** con inserimento dell'edificio nel contesto territoriale;

Elaborati grafici:

- 9- **ELABORATO STATO DI FATTO** deve comprendere:
- a) Individuazione dell'area oggetto d'intervento su base catastale;
  - b) Rilievo celerimetrico dell'area interessata comprensivo delle eventuali essenze arboree;
  - c) Limite del P.A. su base catastale;
  - d) Rappresentazioni planimetriche e altimetriche dell'edificio oggetto di P.A.;
  - e) Tabella delle superfici e cubature esistenti;
  - f) Indicazione delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti.
- 10- **ELABORATO DI PROGETTO** deve comprendere:
- a) Rappresentazione grafica, su base catastale, sia dell'area di max ingombro dell'intervento, sia del nuovo sedime dell'edificio di progetto;
  - b) Localizzazione dell'edificio oggetto di P.A. all'interno del raggio di 50 m dall'edificio più vicino di tipo abitativo o ricettivo;
  - c) Rappresentazioni planimetriche, altimetriche e planovolumetriche dell'edificio oggetto di P.A.;



- d) Tabelle con calcolo superfici e cubature di progetto;
  - e) Indicazione delle destinazioni d'uso delle aree e dell'edificio di progetto;
  - f) Dimostrazione del rispetto degli standards urbanistici;
  - g) Rappresentazione grafica, su base catastale, delle eventuali aree da cedere;
  - h) Rappresentazione grafica, su base catastale, delle aree da asservire (L.R. 11/2005 art. 35 comma 11);
  - i) Verifica/rispetto dell'art. 9 della L.R. 17/2008 (recupero acqua piovana, da applicare solo in caso di ristrutturazione urbanistica e superficie coperta > di 100 mq).
- 11- **Dichiarazione di conformità del tecnico abilitato** comprensiva della fotocopia del documento d'identità del tecnico;
- 12- **Schema di convenzione;**

\* \* \*

Tutti gli elaborati tecnico-amministrativi, dovranno essere fascicolati con idoneo "cartiglio/mascherina".

### 30. Criteri per la monetizzazione

1. Le aree pubbliche per standard (verde pubblico e parcheggi pubblici) in insediamenti direzionali, produttivi, per servizi e turistici possono essere monetizzate, ai sensi del Reg. Reg. n. 7/2010, in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita e a seguito di presentazione di motivata istanza da parte del soggetto avente titolo, accompagnata da adeguata relazione tecnico-descrittiva, nel caso in cui ricorra una delle seguenti condizioni:
  - o individuazione di standard di quantità molto modesta e/o di irrilevante incidenza sul tessuto urbanistico-territoriale;
  - o individuazione di standard di difficile accessibilità e fruibilità pubblica, nonché manutenibilità.
2. Poiché la monetizzazione è, in base alle norme vigenti, 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 a parcheggio secondo le quantificazioni stabilite con determinazione dirigenziale.
3. Al di fuori dei casi previsti dal Reg. reg. n. 7/2010, è possibile procedere alla monetizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico sulla base dei criteri predeterminati stabiliti dalla Giunta comunale nel rispetto del piano comunale dei servizi, delle dotazioni territoriali e funzionali minime ed in ossequio alla legislazione regionale.

### 31. Procedure e modalità di pagamento

1. Per i permessi di costruire il pagamento dovrà avvenire prima del rilascio del titolo abilitativo e lo stesso potrà, a richiesta dell'interessato, essere rateizzato alle medesime condizioni e modalità vigenti per il versamento della quota di contributo di concessione relativa agli oneri di urbanizzazione.
2. Per ciò che concerne le istanze sottoposte a denuncia di inizio attività o permesso di costruire con procedimento edilizio abbreviato, prima della presentazione delle stesse, dovrà essere inoltrata opportuna domanda finalizzata all'accoglimento della monetizzazione. Nel caso in cui essa venga accolta, il provvedimento favorevole andrà inserito tra i documenti a corredo della pratica.
3. Qualora la monetizzazione venga richiesta 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 dalla Giunta 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.
4. Per conseguire finalità di interesse generale e per la razionalizzazione delle dotazioni organiche territoriali, la Giunta comunale può approvare progetti di riqualificazione e arredo urbano che prevedano la delocalizzazione dei parcheggi pubblici esistenti e la conseguente monetizzazione in deroga alle previsioni di cui ai commi 1, 2 e 3.
5. I proventi connessi all'attuazione dei progetti di cui al comma 5 confluiscono in apposito capitolo di bilancio

vincolato al finanziamento degli interventi previsti nell'art. 24, comma 7, della legge regionale 18/02/2004, n. 1

6. I criteri che saranno individuati per la determinazione dell'importo da corrispondere e per le modalità del pagamento saranno applicabili anche relativamente alle monetizzazioni richieste ed accolte in sede di piano urbanistico attuativo. In questo caso il pagamento sarà assolto in sede di sottoscrizione di convenzione urbanistica o, in assenza di questa, prima del provvedimento comunale che autorizza l'attuazione del piano, nonché relativamente alle altre ipotesi di monetizzazione degli standard già disciplinate nelle norme di attuazione del P.R.G.

## **Allegato 2**

L'allegato 2 al Regolamento Edilizio comunale, in quanto trattasi di cartografia di rilevanti dimensioni è consultabile nel sito del Comune di Terni ([www.comune.terni.it](http://www.comune.terni.it)).

---

---

CATIA BERTINELLI - *Direttore responsabile*

---

Registrazione presso il Tribunale di Perugia del 15 novembre 2007, n. 46/2007 - Stampa S.T.E.S. s.r.l. - 85100 - Potenza

---

---