Comune di

FABRO

PROVINCIA DI TERNI

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ATTIVITÀ EDILIZIA

(Settembre 2015)

Il Tecnico
(Arch. Ettore Chelazzi)

INDICE

Capitolo I: NATURA e OGGETTO DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ATTIVITÀ EDILIZIA
Art.1 Natura del Regolamento Comunale per l'attività edilizia 7
Art.2 Oggetto del Regolamento Comunale per l'attività edilizia 7
Art.3 Contenuto del Regolamento Comunale per l'attività edilizia 7
Capitolo II: DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA
Art.4 Sportello unico per le attività produttive e per l'attività edilizia (SUAPE) 8
Art.5 Titoli Abilitativi - Atti abilitativi alla esecuzione di opere edilizie 8
Art.6 Certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli 8
Art.7 Adempimenti sulla regolarità contributiva delle imprese 8
Art.8 Irregolarità contributiva delle imprese 8
Art.9 Attività edilizia senza titolo abilitativo 8
Art.10 Interventi subordinati a permesso di costruire 8
Art.11 Presupposti per il rilascio del permesso di costruire 8
Art.12 Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire 8
Art.13 Istruttoria preliminare 8
Art.14 Procedimento per il permesso di costruire 8
Art.15 Interventi subordinati a SCIA 8
Art.16 Disciplina della SCIA 8
Art.17 Autorizzazioni preliminari 8
Art.18 Modalità e documentazione da allegare alla domanda di Permesso di costruire e Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) 8
Art.19 Autorizzazioni e provvedimenti in materia ambientale 12
Art.20 Certificazione in materia idrogeologica e di scarichi 13
Art.21 Adempimenti in materia di assetto idraulico 13
Art.22 Scarichi delle acque reflue in pubblica fognatura 13
Art.23 Contributo di costruzione per il permesso di costruire e per la SCIA 14
Art.24 Oneri di urbanizzazione 14
Art.25 Costo di costruzione dei nuovi edifici 14
Art.26 Riduzione o esonero del contributo di costruzione 14
Art.27 Edilizia abitativa convenzionata – Convenzione tipo 14
Art.28 Contibuto di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza 14
Art.29 Ritardato od omesso versamento del contributo di custruzione 14
Art.30 Agibilità 14
Art.31 Procedimento per l'agibilità 14
Art.32 Determinazione delle varianti essenziali 14
Art.33 Controllo sui titoli e sulle opere eseguite 14
Art.34 Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia 14
Art.35 Responsabilità 14
Art.36 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali 14
Art.37 Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità 14
Art.38 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire 14
Art.39 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA o dalla comunicazione 15
Art.40 Mutamenti di destinazione d'uso realizzati in assenza di titolo abilitativo 15
Art.41 Annullamento del permesso di costruire o del piano attuativo da parte della provincia 15
Art.42 Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato 15
Art.43 Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della provincia 15
Art.44 Demolizione di opere abusive 15
Art.45 Accertamento di conformità 15
Art.46 Mutamenti della destinazione d'uso degli immobili 15
Art.47 Uso dei vani degli edifici esistenti 15
Art.48 Interventi edilizi consentiti sugli edifici 15
Art.49 Impianti a servizio delle attività produttive 15
Art.50 Interventi edilizi di prevenzione sismica degli edifici 15
Art.51 Deliberazioni su opere pubbliche 15
Capitolo III: COMMISSIONE COMUNALE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO
Art.52 Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio 16
Art.53 Competenze 16
Art.54 Composizione e nomina 16
Art.55 Funzionamento 17

Art.56 Progetti in aree vincolate 18
Art.57 Ordine del giorno 18
Art.58 Conferenza dei servizi 18

Capitolo IV: NORME PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G. E LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

A - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Art.59 Piano attuativo e modalità di intervento 19
Art.60 Piano attuativo di iniziativa pubblica 19
Art.61 Piano attuativo di iniziativa privata e mista 19
Art.62 Piano attuativo - Contenuti 19
Art.63 Adozione e approvazione del piano attuativo 19
Art.64 Validità del piano attuativo 19
Art.65 Piano attuativo con modifiche al PRG 19
Art.66 Decadenza di vincoli preordinati all'esproprio e assenza del piano attuativo obbligatorio 19
Art.67 Elaborati dei piani attuativi (PA) 19
Art.68 Schema di convenzione tipo 21

B – NORME PER I CENTRI STORICI

Art.69 Interventi nei centri storici 21
Art.70 Ambiti di rivitalizzazione prioritaria (ARP) 21
Art.71 Capacità edificatoria e destinazione d'uso 21
Art.72 Servizi e infrastrutture 21

C – PROGRAMMI URBANI COMPLESSI E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Art.73 Formazione dei programmi urbani complessi 21
Art.74 Soggetti promotori e contenuti del programma urbano complesso 21
Art.75 Promozione e finanziamento dei programmi urbani complessi 21
Art.76 Attuazione del PRG tramite programma urbanistico 21
Art.77 Edilizia residenziale sociale 22
Art.78 Interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana 22

D - INTERVENTI FINALIZZATI ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, ARCHITETTONICA, STRUTTURALE ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Art.79 Finalità e ambito di applicazione 22
Art.80 Interventi di ampliamento degli edifici a destinazione residenziale 22
Art.81 Interventi di recupero su edifici a destinazione residenziale 22
Art.82 Interventi di ampliamento di edifici a destinazione produttiva e per servizi 22
Art.83 Condizioni per gli interventi 22

Capitolo V: NORME E PARAMETRI DI CARATTERE EDILIZIO ED URBANISTICO

Art.84 Definizioni edilizie ed urbanistiche 23
Art.85 Grandezze urbanistiche 23
Art.86 Indici 26
Art.87 Grandezze edilizie 26
Art.88 Parametri edilizi 31
Art.89 Definizioni di carattere generale 34

Capitolo VI: NORME SULLE DISTANZE

Art.90 Distanze tra edifici - De 36
Art.91 Distanze dai confini - Dc 36
Art.92 Distanze dalle strade – Ds 37
Art.93 Distanze dai corsi d'acqua 37

Capitolo VII: NORME E CRITERI GENERALI DI INTERVENTO

Art.94 Edifici di nuova costruzione 39
Art.95 Ruderi o edifici parzialmente o totalmente crollati 39
Art.96 Demolizioni e ricostruzioni 40
Art.97 Impianti e stazioni di servizio 40
Art.98 Ville, edifici, e nuclei aventi valore storico-architettonico 40
Art.99 Interventi di Enti Pubblici o Enti erogatori di servizi pubblici 40

Capitolo VIII: DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art.100 Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale 42
Art.101 Interventi e definizioni di carattere generale 42
Art.102 Sistemazione delle aree scoperte 44
Art.103 Recinzioni 44

Capitolo IX: DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI

Art.104 Dotazioni territoriali e funzionali minime di aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali 45
Art.105 Dotazioni territoriali e funzionali minime al servizio di edifici e insediamenti per servizi e produttivi 45

Art.106 Dotazioni territoriali e funzionali minime per le attività commerciali 46
Art.107 Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art.9 comma 1 della L.122/89 46
Art.108 Programma urbano dei parcheggi 47

Capitolo X: DISCIPLINA DI CANTIERE E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Art.109 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi 48
Art.110 Cantieri di lavoro 48
Art.111 Occupazione di suolo pubblico e recinzioni 49
Art.112 Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali 49
Art.113 Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività 49
Art.114 Richiesta di punti fissi di allineamento e quote 51
Art.115 Prescrizioni per il cantiere 51
Art.116 Documenti da conservare presso il cantiere 51
Art.117 Comunicazione di ultimazione lavori 51
Art.118 Sanzioni amministrative 52

Capitolo XI: ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art.119 Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche 53
Art.120 Norme di riferimento 53
Art.121 Modalità e prescrizioni tecniche 53
Art.122 Dichiarazione di conformità 54
Art.123 Deroghe 54

Capitolo XII: REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

Art.124 Ambito di applicazione 55
Art.125 Requisiti relativi all'impermeabilità delle costruzioni 55
Art.126 Condotti di evacuazione dei prodotti di combustione 55
Art.127 Isolamento termico degli edifici 56
Art.128 Isolamento acustico degli edifici 56
Art.129 Impianti elettrici 56
Art.130 Prevenzione incendi 56
Art.131 Modalità di scarico delle acque 57
Art.132 Approvvigionamento idrico 57
Art.133 Impianti igienici 57
Art.134 Scale 58

CAPITOLO XIII: REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

Art.135 Classificazione dei locali di abitazione 59
Art.136 Locali Fuori Terra, Interrati e Seminterrati 59
Art.137 Illuminazione dei locali di abitazione 60
Art.138 Requisiti relativi all'areazione 60
Art.139 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali ad uso residenziale 61
Art.140 Altezza dei locali ad uso residenziale 62
Art.141 Soppalchi 63
Art.142 Locali sottotetto 63

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

Art.143 Classificazione dei luoghi di lavoro 64
Art.144 Norme generali per la aerazione dei luoghi di lavoro 64
Art.145 Norme generali per la illuminazione dei luoghi di lavoro 65
Art.146 Norme specifiche per la illuminazione e aerazione dei luoghi di lavoro 65
Art.147 Requisiti dei luoghi con funzioni diverse regolate da norme specifiche 66
Art.148 Funzioni non regolate da norme specifiche 66

CAPITOLO XV: SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

Art.149 Acque pluviali ed acque reflue 67
Art.150 Raccolta e smaltimento delle acque pluviali 67
Art.151 Raccolta e smaltimento delle acque reflue 68
Art.152 Impianti di depurazione degli scarichi industriali 70

CAPITOLO XVI: NORME A TUTELA DEL PUBBLICO DECORO

Art.153 Opere esteriori ai fabbricati 71
Art.154 Interventi di manutenzione degli edifici esistenti 71
Art.155 Opere di finitura e aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione 71
Art.156 Finiture di nuovi edifici in zone di urbanizzazione recente 72
Art.157 Impianti e Canalizzazioni 72
Art.158 Aggetti sulla pubblica via o su suolo pubblico 72
Art.159 Infissi 72

Art.160 Modifica di logge o porticati 72
Art.161 Manutenzione delle aree inedificate 73
Art.162 Immissione su spazi pubblici 73
Art.163 Concessione di spazi pubblici 73
Art.164 Pubblicità, segnaletica di esercizio e targhe professionali 73
Art.165 Forme ammesse per pubbliche affissioni 74

CAPITOLO XVII: NORME DI TUTELA SPECIALE PER LA ZONA OMOGENEA R1 (A)

Art.166 Criteri generali di tutela per la zona omogenea R1 (A) 75

CAPITOLO XVIII: NORME DI TUTELA SPECIALE E LINEE DI INDIRIZZO PER GLI INTERVENTI IN ZONA OMOGENEA S (E)

Art.167 Norme di Speciale Tutela e Linee di Indirizzo per l'esecuzione degli interventi edilizi in zona agricola 78
Art.168 Criteri Generali di tutela per la Zona omogenea S (E) 78

CAPITOLO XIX: RISPARMIO ENERGETICO, SVILUPPO DELLE FONTI RINNOVABILI E CORRETTO IMPIEGO DELL'ENERGIA

Art.169 Risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili 83
Art.170 Linee guida per la progettazione 83
Art.171 Interventi sul tessuto urbano ed edilizio 83
Art.172 Incentivi per gli interventi finalizzati al comfort ambientale, risparmio energetico e soluzioni di architettura bioclimatica 84
Art.173 Soluzioni di architettura bioclimatica 86
Art.174 Autorizzazioni alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica, energia termica e/o cogenerazione alimentati da fonti energetiche rinnovabili 86
Art.175 Disciplina per la installazione di pannelli fotovoltaici o per la produzione di acqua calda 90

CAPITOLO XX: REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE

Art.176 Oggetto del regolamento 91
Art.177 Costruzioni temporanee – Nozione 91
Art.178 Atti abilitanti alla realizzazione di costruzioni temporanee 91
Art.179 Ambito temporale delle autorizzazioni 91
Art.180 Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio 91
Art.181 Costruzioni temporanee ad uso sportivo 91
Art.182 Costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi 22
Art.183 Costruzioni temporanee ad uso di manifestazioni 92
Art.184 Serre stagionali 92
Art.185 Documentazione e garanzie 92
Art.186 Sanzioni 93
Art.187 Normativa transitoria 93
Art.188 Osservatorio delle costruzioni temporanee 93

CAPITOLO XXI: NORME FINALI E TRANSITORIE

Art.189 Sanzioni 94
Art.190 Norme finali 94

Abbreviazioni

LR1/15 ***Legge Regionale 21 gennaio 2015 n.1***
RR2/15 ***Regolamento Regionale 18 febbraio 2015 n.2***

CAPITOLO I

NATURA E OGGETTO DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art.1 Natura del Regolamento Comunale per l'attività edilizia.

Il **Regolamento Comunale per l'attività edilizia**, redatto ai sensi dell'art.4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n 380 e successive modifiche ed integrazioni, **LEGGE REGIONALE 21 gennaio 2015 n.1 e REGOLAMENTO REGIONALE 18 febbraio 2015 n.2**, è atto normativo le cui disposizioni, nell'obiettivo di pubblico interesse e di tutela dei valori architettonici e ambientali, regolano l'ordinato sviluppo edilizio e disciplinano le modalità costruttive degli immobili e delle relative pertinenze, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità.

Art.2 Oggetto del Regolamento Comunale per l'attività edilizia.

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

Art.3 Contenuto del Regolamento Comunale per l'attività edilizia.

Nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia, il presente Regolamento contiene:

- a) disposizioni e riferimenti di carattere generale derivanti da norme di livello nazionale o regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale, norme obbligatorie ed operanti che possono essere modificate solo da atti di livello pari o superiore al provvedimento che le ha istituite. Anche in assenza di esplicito atto di rettifica da parte del Comune le norme di livello nazionale e regionale richiamate nel presente Regolamento si intendono automaticamente modificate nel caso in cui vengano modificate o sostituite da conformi disposizioni di livello nazionale e regionale.
- b) disposizioni desunte da norme di livello nazionale o regionale che non prevalgono direttamente sulle norme locali; dette norme sono da considerarsi a tutti gli effetti norme locali la cui modifica od integrazione a livello nazionale o regionale non ha pertanto alcun effetto sulle norme del presente Regolamento, fino al momento in cui, il medesimo non sia modificato od integrato al fine di recepirle esplicitamente.
- c) disposizioni di natura ed interesse eminentemente locali, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie proprie del territorio comunale alla sua organizzazione, gestione e sviluppo; dette norme rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con Deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.
- d) linee guida finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di attività edilizie, in specifici ambiti territoriali; dette linee hanno valore di indirizzo ed assumono valore prescrittivo solo nei casi in cui ciò sia espressamente disposto dal presente Regolamento. Esse rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con Deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.
- e) allegati relativi a specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica. Rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con Deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.

CAPITOLO II

DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art.4 Sportello unico per le attività produttive e per l'attività edilizia (SUAPE)

- *Vedi ART. 113 Legge Regionale n.1/2015*

Art.5 Titoli Abilitativi - Atti abilitativi alla esecuzione di opere edilizie.

- *Vedi ART. 114 Legge Regionale n.1/2015*

Art.6 Certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli

- *Vedi ART. 115 Legge Regionale n.1/2015*

Art.7 Adempimenti sulla regolarità contributiva delle imprese

- *Vedi ART. 116 Legge Regionale n.1/2015*

Art.8 Irregolarità contributiva delle imprese

- *Vedi ART. 117 Legge Regionale n.1/2015*

Art.9 Attività edilizia senza titolo abilitativo

- *Vedi ART. 118 Legge Regionale n.1/2015*

Art.10 Interventi subordinati a permesso di costruire

- *Vedi ART. 119 Legge Regionale n.1/2015*

Art.11 Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

- *Vedi ART. 120 Legge Regionale n.1/2015*

Art.12 Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

- *Vedi ART. 121 Legge Regionale n.1/2015*

Art.13 Istruttoria preliminare

- *Vedi ART. 122 Legge Regionale n.1/2015*

Art.14 Procedimento per il permesso di costruire

- *Vedi ART. 123 Legge Regionale n.1/2015*

Art.15 Interventi subordinati a SCIA

- *Vedi ART. 124 Legge Regionale n.1/2015*

Art.16 Disciplina della SCIA

- *Vedi ART. 125 Legge Regionale n.1/2015*

Art.17 Autorizzazioni preliminari

- *Vedi ART. 126 Legge Regionale n.1/2015*

Art.18 Modalità e documentazione da allegare alla domanda di Permesso di costruire e Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

I DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE.

1. La istanza di Permesso di costruire o di SCIA è inoltrata dal soggetto proprietario dell'area ove è localizzato l'intervento o da

chi abbia titolo per richiederlo.

2. L'istanza di Permesso di costruire o di SCIA è redatta su apposito modulo scaricabile dal sito web del Comune ed è sottoscritta dal soggetto legittimato a norma del primo comma del presente articolo e da uno o più progettisti iscritti all'Ordine o all'Albo professionale.

3. Contestualmente al deposito dell'istanza deve essere prodotta documentazione idonea a provare la legittimazione del titolare a chiedere il provvedimento abilitativo all'attività edilizia. L'istanza deve essere corredata dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dal presente Regolamento in funzione di ciascun tipo di intervento. I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità al P.R.G., al presente Regolamento ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica.

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

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

1. L'acquisizione di pareri, visti, autorizzazioni, nulla osta, assensi, intese, previsti dalle vigenti norme e dal presente regolamento ai fini abilitativi dell'attività edilizia deve avvenire prima della presentazione della richiesta di Permesso di costruire o Segnalazione certificata di inizio attività. Ogni altro parere, autorizzazione o nulla - osta necessario per l'esecuzione delle opere progettate può essere acquisito separatamente e non costituisce condizione per il rilascio dell'atto abilitativo.

2. I progetti delle opere da eseguire negli edifici dichiarati di interesse storico ed artistico ai sensi degli artt. 10 e succ. del D.Lgs. N.42/2004 (già artt. 2 e succ. del D. Legs. N.490/99) debbono ottenere la approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici dell'Umbria

3. Per i progetti relativi ad opere ricadenti in zone vincolate ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs. N.42/2004 (già artt 139 e 146 D.Lgs. N.490/99) si applicano le disposizioni di cui al Capo V della L.R. 18.02.2004 n.1 e del presente Regolamento.

4. I progetti relativi o comprensivi di interventi di allaccio di strade o lotti privati, a strade pubbliche, di competenza dell'ANAS, dell'Amministrazione Provinciale o di altri Enti, devono conseguire la preventiva autorizzazione degli enti titolari.

5. Per le opere ricadenti in zone sottoposte a vincolo idrogeologico la preventiva autorizzazione è concessa dal Comune ai sensi dell'art.16 della L.R. 8.6.1984 n.29, con le modalità e termini previsti dalla disciplina regolante la materia, fermo restando le competenze delle C. Montane previste dalla L.R. 19 Novembre 2001, N.28 e R.R. 17 Dicembre 2002, N.7.

6. Qualora prescritto dalle normative vigenti, i progetti devono essere sottoposti all'approvazione preventiva del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco.

7. Alla domanda per il rilascio del Permesso di costruire deve essere allegata autocertificazione sottoscritta dal progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale o ad essa assimilabile, ovvero il parere della Azienda Sanitaria Locale. nei casi prescritti dalle norme vigenti.

III DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA ISTANZA.

1. Devono essere allegati al progetto, le seguenti certificazioni, dichiarazioni, nullaosta:
   - documentazione che dimostri la legittimazione del richiedente o autocertificazione.
   - dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora "in itinere" o già evasa, relativa a richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione.
   - relazione asseverata attestante le caratteristiche e la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie, salvo i casi in cui necessiti il preventivo parere;
   - dichiarazione sul contenimento dei consumi energetici, ai sensi della legislazione vigente.
   - dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente.
   - dichiarazione di conformità del progetto alla legislazione esistente in materia di scarichi, inquinamento atmosferico e acustico.
   - relazione attestante gli interventi da eseguire relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi, polveri, rumore ecc….
   - eventuale parere sanitario;

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

IV RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA.

1. Il progetto deve essere corredato dalla seguente documentazione:

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

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

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

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

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

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

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

   f) Piano di sviluppo aziendale redatto da tecnico abilitato nei casi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - Parte Strutturale, di disciplina generale dell'ambito territoriale rurale.

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

   h) Analisi storico - critico - stilistica, ogni qualvolta ciò sia prescritto dal presente Regolamento.

V DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA GENERALE E DI DETTAGLIO.

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

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

VI ELABORATI RELATIVI ALLO STATO ATTUALE

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

   - Estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento, per un raggio di almeno 200 ml. e esatta campitura della superficie fondiaria sulla quale è computato il volume edificabile.
   - Planimetria relativa all'estratto del P.R.G..
   - Planimetria quotata d'insieme con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, con indicazione delle strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi.
   - Rilievo quotato degli edifici esistenti interessati dall'intervento, in scala non inferiore a 1:200 con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso e delle superfici utili riferite ai singoli vani, relative a tutti i piani, e le sezioni più significative, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio, o dell'unità immobiliare interessata dal progetto, con indicazione dell'altezza dell'edificio e della altezza interna netta di ciascun piano.

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

VII ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI PROGETTO

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

- Planimetria estratta dall'eventuale strumento attuativo con l'indicazione degli elementi fondamentali per la redazione del progetto (massimo ingombro, distacchi, consistenza planovolumetrica, destinazioni d'uso ammesse).
- Planimetria generale comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, e, come già indicato al comma precedente, contenente indicazioni delle posizioni delle eventuali costruzioni confinanti, con relative distanze ed altezze (scala non inferiore a 1:500), delle distanze dai confini, dalla viabilità pubblica e privata; prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione e gli edifici circostanti (scala non inferiore a 1:500).
- Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti.
- Piante, prospetti, sezioni, con tavole di confronto fra stato di fatto e stato di progetto. Le planimetrie in scala idonea, dovranno contenere l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle superfici utili dei singoli vani. La pianta del piano terreno dovrà contenere inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza. L'elaborato dovrà contenere indicazioni sulle pavimentazioni esterne, sulle specie arboree ed arbustive, sugli elementi di arredo e di illuminazione.
- Eventuali particolari architettonici e decorativi.
- Scheda sinottica di calcolo e di confronto, riportante gli indici di PRG per la zona omogenea interessata dall'intervento e gli indici edilizi di progetto, con esplicazione analitica dei calcoli per la determinazione del valori e parametri urbanistici previsti e verifica di questi ultimi rispetto a quelli ammessi dal P.R.G., dal presente Regolamento o dalle altre norme di riferimento vigenti.
- Verifica delle dotazioni di spazi di sosta e parcheggio previsti dalle vigenti disposizioni, in relazione alla natura dell'intervento e alle destinazioni d'uso finali.
- Verifica dei requisiti igienico - sanitari da documentare tramite planimetrie in scala opportuna contenenti la verifica dimensionale dei locali interni, dei rapporti aeroilluminanti, approvvigionamento idrico e planimetrie relative alla progettazione dello schema di fognatura; nel caso di attività produttive il progetto dovrà contenere relazione attestante il genere di industria, il numero degli addetti, le lavorazioni effettuate, i materiali trattati, prodotti o depositati, numero dei servizi igienici, rumore diffuso all'esterno, emissioni in atmosfera, rifiuti prodotti, ovvero dichiarazione che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
- Verifica dei requisiti degli impianti nei casi e secondo le disposizioni previsti dalla corrispondente disciplina.
- Verifica dei requisiti di fruibilità documentati tramite piante e sezioni dell'intervento con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative sopra indicate.
- Verifica dei requisiti di sicurezza delle strade, secondo la corrispondente disciplina, documentati tramite planimetria in scala adeguata del piano terreno relativa agli accessi sulla strada e alla verifica delle fasce di rispetto del confine stradale in funzione del manufatto e del tipo di strada su cui fronteggia tale manufatto.
- Progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando ciò sia prescritto.

VIII ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI SOVRAPPOSIZIONE

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

IX ULTERIORE DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL PROGETTO

1. Nei casi di onerosità del titolo abilitativo, a corredo del progetto, dovrà essere allegata la seguente ulteriore documentazione:

- calcolo delle superfici e dei volumi controfirmato dal progettista, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, su apposito modulo scaricabile dal sito web del Comune;
- calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione, su apposito modulo scaricabile dal sito web del Comune.

2. In caso di intervento di nuova edificazione o ampliamento, a corredo del progetto, dovrà essere allegata la seguente ulteriore documentazione:

- modello ISTAT, debitamente compilato.

X ULTERIORI PRESCRIZIONI IN MERITO AL PROGETTO

1. Tutti gli elaborati, da prodursi in triplice copia, devono essere sottoscritti dal richiedente avente titolo e riportare la firma ed il timbro professionale del progettista che deve necessariamente essere abilitato alla redazione del progetto per quel tipo di opera.

2. Nel caso di interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. N.42/2004 dovrà essere prodotta una ulteriore duplice copia sia degli elaborati grafici che della documentazione fotografica.

XI PROGETTI INCOMPLETI

1. Qualora il Responsabile dell'Ufficio preposto a ricevere la domanda, accerti l'incompletezza degli elaborati tecnico - amministrativi prescritti dal presente Regolamento o da specifiche normative e disposizioni, dichiara, con apposito atto, l'irricevibilità della domanda.

2. Entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile può formulare motivata richiesta di integrazione esclusivamente per documenti che integrino o completino la documentazione già prodotta. Nel caso in cui l'interessato non provveda alla integrazione del progetto entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta, si procederà all'archiviazione della pratica. Qualora la natura o complessità degli atti richiesti ad integrazione lo giustifichino, su motivata richiesta dell'interessato, potranno essere assegnati termini temporali maggiori.

Art.19 Autorizzazione e provvedimenti in materia ambientale.

I PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO PER IL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

1. Per l'esecuzione degli interventi ricadenti in zone sottoposte a vincolo di cui al **D.Lgs. 22 Gennaio 2004 N.42** (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), l'autorizzazione ambientale di cui all'art.146 di detto Decreto legislativo deve essere rilasciata con atto distinto e precedente al provvedimento abilitativo degli interventi medesimi.
2. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dal Comune dopo specifica istruttoria e previo parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio; l'istruttoria deve contenere congrua motivazione giustificativa sulla compatibilità delle modificazioni introdotte dalle opere previste con gli specifici valori paesistici dei luoghi tutelati dal vincolo, nonché sulla conformità alle prescrizioni ambientali contenute nella normativa di P.R.G. e P.T.C.P., e a quelle contenute nel presente Regolamento.
3. L'autorizzazione paesaggistica è regolamentata dall'art. 146 del Codice dove si sancisce che i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili o aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, non possono distruggerli né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto della protezione (art. 146, c. 1). Dunque nel caso di interventi in aree soggette a tutela paesaggistica sussiste l'obbligo di sottoporre al Comune i progetti delle opere da eseguire affinché ne sia accertata la compatibilità paesaggistica e sia rilasciata l'autorizzazione
4. I soggetti di cui al comma 1.3 hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione (art. 146, c. 2). L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.
5. Fuori dai casi di cui all'articolo 167 del Codice, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione (art. 146, c. 4 così come modificato DL 70/2011). Qualora i lavori siano iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione, possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo (art. 146, c. 4 così come modificato dalla Legge 112/2013).

II AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA 'ORDINARIA'

1. L'Amministrazione comunale riceve la domanda di autorizzazione e il progetto delle opere, svolge le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari acquisendo il parere della locale commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (art. 148). Successivamente il Comune, entro quaranta giorni dalla data di ricezione della domanda, trasmette alla competente Soprintendenza la proposta di autorizzazione paesaggistica corredata dagli elaborati tecnici (art. 146, c. 7), dandone contestualmente comunicazione al soggetto interessato. La Soprintendenza verifica la completezza e la corrispondenza della documentazione inoltrata con quanto previsto dal DPCM 12/12/2005. Qualora ritenesse insufficiente quanto trasmesso, ha facoltà di richiedere integrazioni, sospendendo i termini del procedimento.
2. Il Soprintendente comunica il parere di competenza entro il termine perentorio di 45 giorni dalla data di ricezione della proposta decorsi i quali, in assenza di parere espresso, viene indetta una conferenza dei servizi, prolungando i termini del procedimento di ulteriori 15 giorni. Il parere del Soprintendente - che può contenere prescrizioni - è vincolante poiché la norma così dispone fino a che non sia intervenuto l'adeguamento al Piano Paesaggistico degli strumenti urbanistici comunali.
3. Entro il termine di 20 giorni dalla ricezione del parere del Soprintendente, l'Amministrazione procedente rilascia l'autorizzazione, che diviene immediatamente efficace (art. 146, c. 11, così come modificato dal DL 70/2011). In caso di parere negativo da parte della Soprintendenza, quest'ultima comunica agli interessati il preavviso di provvedimento

negativo ai sensi dell'art. 10-bis della legge 7 agosto 1990, n.241 e smi (così come modificato dal DL 70/2011). Entro venti giorni dalla ricezione del parere negativo, l'amministrazione procedente provvede in conformità.

III AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA 'SEMPLIFICATA'

1. Il DPR 139/2010 ha individuato una serie di interventi di lieve entità (art. 1, c. 1, allegato I a cui si rimanda per l'elenco completo) per i quali è prevista una procedura di autorizzazione paesaggistica semplificata, sempre che comportino un'alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici.
2. Il Comune riceve la domanda di autorizzazione e il progetto delle opere, svolge le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari e in caso di valutazione positiva inoltra l'istanza alla Soprintendenza competente entro 30 giorni. Quest'ultima esprime il proprio parere entro 25 giorni dalla ricezione dell'istanza.
3. A fronte di parere favorevole del Soprintendente, l'Amministrazione competente adotta il provvedimento in conformità al parere della Soprintendenza - che può contenere prescrizioni - e rilascia l'autorizzazione paesaggistica entro 5 giorni. L'autorizzazione diventa immediatamente efficace. In caso di parere negativo da parte della Soprintendenza, quest'ultima comunica agli interessati il preavviso di provvedimento negativo ai sensi dell'art. 10-bis della legge 7 agosto 1990, n.241 e smi.

IV AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA. ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

1. Fermo restando il principio sancito dall'art. 146, c.4 secondo il quale l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi, il Codice prevede in alcuni particolari casi (art. 167, commi 4 e 5) l'accertamento della compatibilità paesaggistica da parte dell'autorità amministrativa competente anche a seguito della realizzazione degli interventi:
   a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
   b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
   c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.
2. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni.
3. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria, stabilita dall'ente competente, è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria.

V INTERVENTI PER I QUALI NON E' RICHIESTA L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

1. L'art. 149 elenca gli interventi per i quali non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, quali:
   a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
   b) interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
   c) il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, c. 1, lett. g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

VI DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE

1. La documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti è stata individuata dal DPCM 12/12/2005 (autorizzazione ordinaria) e dal DPR 139/2010 (autorizzazione semplificata), a cui si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Art.20 Certificazione in materia idrogeologica e di scarichi

- *Vedi ART. 127 Legge Regionale n.1/2015*

Art.21 Adempimenti in materia di assetto idraulico

- *Vedi ART. 128 Legge Regionale n.1/2015*

Art.22 Scarichi delle acque reflue in pubblica fognatura

- *Vedi ART. 129 Legge Regionale n.1/2015*

Art.23 Contributo di costruzione per il permesso di costruire e per la SCIA

- *Vedi ART. 130 Legge Regionale n.1/2015*

Art.24 Oneri di urbanizzazione

- *Vedi ART. 131 Legge Regionale n.1/2015*

Art.25 Costo di costruzione dei nuovi edifici

- *Vedi ART. 132 Legge Regionale n.1/2015*

Art.26 Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

- *Vedi ART. 133 Legge Regionale n.1/2015*

Art.27 Edilizia abitativa convenzionata - Convenzione-tipo

- *Vedi ART. 134 Legge Regionale n.1/2015*

Art.28 Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

- *Vedi ART. 135 Legge Regionale n.1/2015*

Art.29 Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

- *Vedi ART. 136 Legge Regionale n.1/2015*

Art.30 Agibilità

- *Vedi ART. 137 Legge Regionale n.1/2015*

Art.31 Procedimento per l'agibilità

- *Vedi ART. 138 Legge Regionale n.1/2015*

Art.32 Determinazione delle variazioni essenziali

- *Vedi ART. 139 Legge Regionale n.1/2015*

Art.33 Controlli sui titoli e sulle opere eseguite

- *Vedi ART. 140 Legge Regionale n.1/2015*

Art.34 Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

- *Vedi ART. 141 Legge Regionale n.1/2015*

Art.35 Responsabilità

- *Vedi ART. 142 Legge Regionale n.1/2015*

Art.36 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

- *Vedi ART. 143 Legge Regionale n.1/2015*

Art.37 Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità

- *Vedi ART. 144 Legge Regionale n.1/2015*

Art.38 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

- *Vedi ART. 145 Legge Regionale n.1/2015*

Art.39 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA o dalla comunicazione

- *Vedi ART. 146 Legge Regionale n.1/2015*

Art.40 Mutamenti di destinazione d'uso realizzati in assenza di titolo abilitativo

- *Vedi ART. 147 Legge Regionale n.1/2015*

Art.41 Annullamento del permesso di costruire o del piano attuativo da parte della provincia

- *Vedi ART. 148 Legge Regionale n.1/2015*

Art.42 Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato

- *Vedi ART. 149 Legge Regionale n.1/2015*

Art.43 Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della provincia

- *Vedi ART. 150 Legge Regionale n.1/2015*

Art.44 Demolizione di opere abusive

- *Vedi ART. 151 Legge Regionale n.1/2015*

Art.45 Accertamento di conformità

- *Vedi ART. 154 Legge Regionale n.1/2015*

Art.46 Mutamenti della destinazione d'uso degli immobili

- *Vedi ART. 155 Legge Regionale n.1/2015*

Art.47 Uso dei vani degli edifici esistenti

- *Vedi ART. 156 Legge Regionale n.1/2015*

Art.48 Interventi edilizi consentiti sugli edifici

- *Vedi ART. 157 Legge Regionale n.1/2015*

Art.49 Impianti a servizio delle attività produttive

- *Vedi ART. 158 Legge Regionale n.1/2015*

Art.50 Interventi edilizi di prevenzione sismica degli edifici

- *Vedi ART. 159 Legge Regionale n.1/2015*

Art.51 Deliberazioni su opere pubbliche.

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

CAPITOLO III

COMMISSIONE COMUNALE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Art.52 Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio.

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.A.P.), è organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali, esclusivamente per gli interventi che interessano:

   a. le aree e gli insediamenti di cui all'articolo 96 ***LR1/15***;

   b. le aree di particolare interesse naturalistico ambientale, i siti della Rete Natura 2000, nonché quelle di interesse geologico e le singolarità geologiche, di cui agli articoli 83, comma 5, 84 e 86 ***LR1/15***;

   c. le aree contigue alle aree naturali protette di cui all'articolo 87, comma 1 ***LR1/15***;

   d. gli edifici ricadenti nelle zone agricole censiti dai comuni ai sensi dell'articolo 89, comma 4, quali immobili di interesse storico, architettonico e culturale.

2. Sono esclusi dal parere della commissione gli interventi di attività edilizia senza titolo abilitativo di cui all'articolo 118 ***LR1/15*** non sottoposti a parere o autorizzazione ai sensi del d.lgs. 42/2004.

3. La commissione svolge le funzioni consultive in materia ambientale e paesaggistica ed esprime parere sulla qualità architettonica e sull'inserimento nel paesaggio degli interventi previsti dagli strumenti urbanistici generali e attuativi.

4. Il comune, con il regolamento per l'attività edilizia, tenendo anche conto della partecipazione dei rappresentanti degli ordini e dei collegi professionali, definisce la composizione e le modalità di nomina della commissione nel rispetto dei seguenti principi:

   a. la commissione costituisce organo a carattere tecnico, i cui componenti devono possedere un'elevata competenza e specializzazione, al fine di perseguire l'obiettivo fondamentale della qualità architettonica e urbanistica negli interventi;

   b. i pareri sono espressi limitatamente agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi e al loro inserimento nel contesto urbano, rurale, paesaggistico e ambientale, nonché ai fini degli articoli 28, comma 10, 31, comma 2, 32 , 56, comma 12 e 128, comma 2 ***LR1/15***.

5. Il regolamento comunale per l'attività edilizia può prevedere che la commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sia presieduta dal Sindaco o suo delegato, senza diritto di voto.

6. La commissione all'atto dell'insediamento redige un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali degli interventi di riferimento per l'emanazione dei pareri.

7. I pareri della commissione, obbligatori e non vincolanti, sono espressi entro trenta giorni dalla data della richiesta avanzata dal responsabile del procedimento. Ai fini del parere di cui al comma 1, per interventi in aree non sottoposte a vincolo di cui al d.lgs. 42/2004, all'istanza è allegata la relazione paesaggistica semplificata di cui all'articolo 2 del d.p.r. 139/2010.

8. La commissione può svolgere i suoi lavori anche attraverso strumenti telematici, a distanza e con partecipazione asincrona.

Art.53 Competenze.

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

Art.54 Composizione e nomina.

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è così composta:

   a) il Sindaco o suo delegato, con il ruolo di presidente e coordinatore, senza diritto di voto;

   b) il Responsabile dell'Ufficio Urbanistico Edilizio, senza diritto di voto;

c) cinque esperti nominati dalla Giunta, nel modo che segue:

- due esperti in materia di beni ambientali ed architettonici, scelti nell'apposito elenco regionale costituito dalla Giunta regionale, in applicazione del ***RR2/15*** Titolo I, Capo III;.
- un architetto esperto in urbanistica,
- un geologo,
- un agronomo – forestale per l'esame delle pratiche per i casi previsti dalla normativa relativa alle zone agricole, senza diritto di voto.

2. I componenti della C.Q.A.P., durano in carica per tutta la durata del mandato del Sindaco, e comunque sino alla nomina dei nuovi membri, fatta salva la facoltà di revoca motivata dall'inosservanza degli obblighi e doveri previsti dal presente R.C.A.E., o di cessazione dalla carica per rinuncia da parte dello stesso membro.

3. I componenti esperti della C.Q.A.P. che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive decadono dalla carica. La decadenza è dichiarata dalla Giunta Comunale che, contestualmente, procede alla sostituzione per il solo periodo residuo del mandato e con gli stessi criteri e procedure della nomina iniziale. Analogamente si procede in caso di dimissioni volontarie dalla carica.

4. Qualora la Commissione risultasse incompleta per dimissioni dei membri elettivi, o per la stessa variazione della sua composizione, la Giunta Comunale provvederà a deliberare immediatamente la nomina dei membri mancanti per completare la Commissione in carica.

5. Per l'esame di aspetti di particolare rilevanza, e comunque in ogni caso in cui, a parere del Presidente della C.Q.A.P. o del Responsabile del Servizio preposto, si renda necessario acquisire l'apporto di esperti in materie specifiche, esterni alla Amministrazione Comunale, il Presidente o il Responsabile del Servizio Urbanistico Edilizio hanno la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto, che in base a proprio curriculum, garantiscano adeguata competenza ed esperienza a fornire la consulenza richiesta.

Art.55 Funzionamento.

1. La Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio si riunisce di norma nella sede municipale.

2. Le sedute si tengono ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario o sulla base della richiesta del Responsabile del Servizio. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Responsabile del Servizio e deve pervenire ai membri della Commissione, nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute, di norma, almeno tre giorni prima dalla data stabilita per la seduta.

3. Per la regolare costituzione della Commissione devono intervenire la metà più uno dei componenti in carica aventi diritto di voto, oltre il Presidente, che esercita il proprio ruolo senza diritto di voto.

4. Le deliberazioni sono validamente espresse con il voto favorevole della maggioranza assoluta (della metà più uno) dei membri aventi diritto di voto.

5. Il Presidente, qualora lo ritenga necessario, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, ha facoltà di ammettere alle sue adunanze il professionista autore del progetto, per avere chiarimenti sullo stesso. Il progettista deve comunque allontanarsi prima dell'inizio della lettura della relazione istruttoria e dell'inizio della discussione. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.

6. Qualora la Commissione tratti argomenti ai quali sia interessato direttamente o indirettamente uno dei suoi componenti, questi ha l'obbligo di astenersi dall'esame della pratica e dal giudizio relativo. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

7. I processi verbali delle riunioni sono scritti in apposito registro e devono contenere i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto sul parere dato.

8. I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo in presenza del parere igienico-sanitario, se necessario ai fini del procedimento.

9. I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario. Il segretario riporta nel verbale il parere della commissione per ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto il timbro con la data e la firma del presidente e di un commissario di volta in volta designato.

10. Il parere della Commissione Comunale è consultivo e non costituisce presunzione di rilascio o rigetto del provvedimento abilitativo che è riservato esclusivamente al Dirigente della competente struttura comunale, il quale può assumere determinazioni difformi dandone adeguata motivazione.

11. Qualora il Dirigente preposto al rilascio degli atti abilitativi intenda adottare determinazioni difformi dal parere espresso dalla Commissione Comunale, deve indicare nel provvedimento i motivi di fatto e di diritto che hanno determinato il mancato recepimento del parere dell'organo consultivo.

Art.56 Progetti in aree vincolate.

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

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

3. Non sono sottoposti al parere della C.Q.A.P, i progetti degli interventi, ricadenti in zona vincolata, che non comportino modifiche esterne nonché i progetti degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici; si considerano tali, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni all'edificio quali cortili, e simili, di immobili ricadenti in aree urbane periferiche, ad esclusione degli interventi nelle zone classificate **R1 (A)**.

4. Non sono sottoposti al parere della Commissione le opere di manutenzione straordinaria delle coperture, comportanti sostituzione del manto, il rifacimento delle tinteggiature, con metodologie conformi alle Norme di Tutela Speciale di cui ai successivi capitoli.

5. Non sono sottoposti al parere della Commissione gli interventi per i quali la legislazione vigente non prescriva il rilascio della autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. N.42/2004. In particolare, in conformità a quanto stabilito dall'art.149 del D.Lgs. N.42/2004, non è richiesta l'autorizzazione:

   - per gli interventi per i quali la legislazione vigente non prescriva il rilascio della autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. N.42/2004. In particolare, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
   - per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
   - per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi, purché previsti ed autorizzati in base alla relativa normativa in materia.

Art.57 Ordine del giorno dei lavori.

1. L'ordine dell'esame da parte della Commissione Comunale deve seguire l'ordine cronologico di presentazione delle domande.
2. Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti, su proposta del Presidente o per motivate ragioni dal Responsabile del Servizio.
3. Si ritengono sempre ragioni motivate i seguenti casi:
   - procedure di sfratto;
   - finanziamenti in corso;
   - minaccia di crollo o dissesto di edificio esistente;
   - altre situazioni che, seppure non riconducibili a quelle in precedenza indicate, siano suscettibili di produrre documentabili disagi di analoga entità;
   - opere che rivestano interesse pubblico.

Art.58 Conferenza dei Servizi.

1. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo in tutti i casi in cui l'acquisizione di pareri e nullaosta può comportare aggravamento del procedimento, è indetta conferenza dei servizi, ai sensi e per gli effetti degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. 7.8.1990, n.241.

2. Previa istruttoria tecnica degli Uffici Competenti viene indetta Conferenza dei Servizi alla quale sono invitati a partecipare gli Enti e i soggetti competenti ad esprimere pareri e nullaosta necessari ai fini del rilascio del titolo abilitativo. La conferenza può essere convocata anche per progetti di particolare complessità, sulla base di uno studio di fattibilità, prima della presentazione dell'istanza al rilascio del titolo abilitativo o prima della presentazione del progetto definitivo.

CAPITOLO IV

NORME PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G. E LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

A - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Art.59 Piano attuativo e modalità di intervento

- *Vedi ART. 52 Legge Regionale n.1/2015*

Art. 60 Piano attuativo di iniziativa pubblica

- *Vedi ART. 53 Legge Regionale n.1/2015*

Art. 61 Piano attuativo di iniziativa privata e mista

- *Vedi ART. 54 Legge Regionale n.1/2015*

Art.62 Piano attuativo – Contenuti

- *Vedi ART. 55 Legge Regionale n.1/2015*

Art.63 Adozione e approvazione del piano attuativo

- *Vedi ART. 56 Legge Regionale n.1/2015*

Art.64 Validità del piano attuativo

- *Vedi ART. 57 Legge Regionale n.1/2015*

Art.65 Piano attuativo con modifiche al PRG

- *Vedi ART. 58 Legge Regionale n.1/2015*

Art.66 Decadenza di vincoli preordinati all'esproprio e assenza del piano attuativo obbligatorio

- *Vedi ART. 59 Legge Regionale n.1/2015*

Art.67 Elaborati dei piani attuativi (P.A.).

1. Il Piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati minimi:

a. relazione tecnica e descrittiva contenente:

1) la descrizione delle caratteristiche morfologiche dell'ambito di intervento;

2) le previsioni dello strumento urbanistico generale;

3) il fabbisogno e il dimensionamento di aree per dotazioni territoriali e/o l'eventuale monetizzazione delle stesse;

4) l'illustrazione delle motivazioni e dei criteri previsti per gli interventi con riferimento alle previsioni di PRG;

b. documentazione relativa all'assetto proprietario del piano attuativo contenente:

1) l'elenco dei nominativi dei proprietari o aventi titolo delle aree interessate dal piano attuativo, con le relative percentuali di proprietà rispetto alla superficie totale ed il relativo valore catastale anche ai fini di quanto previsto all'articolo 54, comma 3 della LR1/15;

2) l'elenco dei nominativi proprietari o aventi titolo delle aree comprese nel piano attuativo da espropriare o vincolare in caso di piano attuativo di iniziativa pubblica o mista di cui agli articoli 53 e 54 della LR1/15;

3) la distribuzione delle quantità edificatorie derivanti da perequazione, compensazione e premialità;

c. documentazione fotografica con indicazione planimetrica dei coni visuali di ripresa;

d. norme tecniche di attuazione con specificazione:

1) dei parametri edilizi ed urbanistici per la realizzazione degli interventi;

2) delle caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento;

3) delle specie arboree autoctone interessate;

4) dei materiali utilizzabili, delle tecnologie applicate e dei colori;

5) delle modalità applicative della disciplina paesaggistica del PPR volte all'inserimento ed alla mitigazione ambientale;

e. relazione geologica, idrogeologica e geotecnica, relativa alle aree interessate, comprendente gli studi di microzonazione sismica di dettaglio di cui alla d.g.r. 377/2010, nonché verifica di compatibilità idrogeologica ed idraulica, facendo salve le successive verifiche connesse alla progettazione definitiva/esecutiva e le relative relazioni e certificazioni di compatibilità;

f. valutazione previsionale di clima acustico redatta ai sensi della normativa regionale in materia;

g. elaborati ed elementi previsti per la valutazione di incidenza ambientale e per la valutazione ambientale strategica - VAS, di cui alla normativa statale e regionale vigente, se non già assolte nel PRG;

h. rappresentazioni grafiche quali:

1) planimetria, catastale aggiornata in scala 1:2.000, con individuazione del perimetro del piano attuativo con l'inserimento degli elementi relativi all'informatizzazione di cui alla d.g.r. 102/2006;

2) planimetria generale di inquadramento dell'area nel contesto - Scala di rappresentazione 1:10.000 - 1:5.000, estesa ad un ambito significativo dell'intorno per la valutazione del contesto, rappresentando, in particolare:

- la viabilità, compresi i percorsi ciclabili e pedonali principali;
- le servitù, le fasce di rispetto ed i vincoli ambientali, idrogeologici, aeroportuali e elettromagnetici;
- le aree vincolate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137);
- gli elementi del piano di zonizzazione acustica;
- l'altezza e il numero dei piani degli edifici esterni al perimetro del piano attuativo;
- le quote planimetriche ed altimetriche e piano curve di livello;
- il rilievo del verde esistente con specifica delle specie arboree esistenti tenendo anche conto di quanto previsto dall'articolo 94 della LR1/15;

3) planimetria delle reti tecnologiche e delle infrastrutture esistenti e di progetto interne ed esterne al piano, in scala 1:500 o in altra scala adeguata;

4) progetto planivolumetrico, in scala 1:500 e/o 1:200 o in altra scala adeguata, con la rappresentazione degli edifici e dei relativi accessi e spazi di pertinenza. Tale elaborato deve, inoltre, contenere:

- le grandezze edilizie degli edifici e delle distanze da strade e confini di proprietà, delle quote di imposta degli edifici riferiti a capisaldi certi;
- l'individuazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione da cedere o vincolare all'uso pubblico e all'eventuale quota di edilizia pubblica o sociale;
- gli elementi di arredo edilizio ed urbano, comprese le sedi necessarie per la raccolta dei rifiuti;
- il sistema del verde con la tipologia e quantità delle alberature da scegliere tra quelle autoctone e comunque più comunemente usate nell'arredo urbano;
- il sistema della viabilità veicolare, pedonale e di quella ciclabile, nonché dei parcheggi;
- le aree di sosta del sistema di trasporto pubblico;

5) planimetria in scala adeguata delle parti del piano attuativo, con tabella di sintesi dei dati dimensionali quali superficie, volume, aventi titolo e relative percentuali come definite nella documentazione dell'assetto proprietario;

6) elaborati grafici riportanti gli schemi ed i tracciati delle reti tecnologiche, comprese le singole modalità di allaccio ed i particolari costruttivi con eventuale disciplinare tecnico inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione, nonché di opere e manufatti di arredo secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia e dai rispettivi regolamenti comunali;

i. eventuale atto di costituzione del Consorzio per la realizzazione degli interventi e stipula della convenzione;

j. computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali oneri o impegni aggiuntivi previsti in applicazione di norme perequative, premiali e compensative;

k. documentazione rappresentativa dell'inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico ambientale. Essa è obbligatoria nelle aree e negli immobili vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004;

l. dichiarazione del tecnico abilitato di cui all'articolo 55, comma 1, lettera e) della LR1/15, attestante la conformità delle previsioni del piano al PRG, al regolamento edilizio comunale ed alla pianificazione comunale di settore vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie, di quelle previste per l'abbattimento delle barriere architettoniche;

m. schema di convenzione per regolare i rapporti tra il comune ed i soggetti attuatori;

n. eventuale documentazione relativa ad altre procedure autorizzative preliminari all'adozione;

o. documentazione di cui all'articolo 146, comma 3 del d.lgs. 42/2004 relativo alle opere di urbanizzazione e infrastrutturali, ai fini di quanto previsto all' articolo 56, comma 14 della LR1/15.

Art.68 Schema di convenzione tipo.

1. Lo schema di convenzione di cui all'articolo 111, comma 1, lettera m) ***RR2/15*** è redatto sulla base dello Schema di convenzione tipo, riportato all'**Allegato** che forma parte integrante e sostanziale delle presenti norme e contiene gli elementi utili anche alla redazione dell'atto d'obbligo, ove necessario ai sensi dell'articolo 112 ***RR2/15***.
2. Il comune può modificare ed implementare lo schema di cui al comma 1 secondo le diverse tipologie degli interventi e di specifiche esigenze.

B – NORME PER I CENTRI STORICI

Art.69 Interventi nei centri storici

- *Vedi ART. 64 Legge Regionale n.1/2015*

Art.70 Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria (ARP)

- *Vedi ART. 65 Legge Regionale n.1/2015*

Art.71 Capacità edificatoria e destinazione d'uso

- *Vedi ART. 66 Legge Regionale n.1/2015*

Art.72 Servizi e infrastrutture

- *Vedi ART. 67 Legge Regionale n.1/2015*

C – PROGRAMMI URBANI COMPLESSI E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Art.73 Formazione dei programmi urbani complessi

- *Vedi ART. 68 Legge Regionale n.1/2015*

Art.74 Soggetti promotori e contenuti del programma urbano complesso

- *Vedi ART. 69 Legge Regionale n.1/2015*

Art.75 Promozione e finanziamento dei programmi urbani complessi

- *Vedi ART. 70 Legge Regionale n.1/2015*

Art.76 Attuazione del PRG tramite programma urbanistico

- *Vedi ART. 72 Legge Regionale n.1/2015*

Art.77 Edilizia residenziale sociale

- *Vedi ART. 73 Legge Regionale n.1/2015*

Art.78 Interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana

- *Vedi ART. 74 Legge Regionale n.1/2015*

D - INTERVENTI FINALIZZATI ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, ARCHITETTONICA, STRUTTURALE ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Art.79 Finalità e ambito di applicazione

- *Vedi ART. 75 Legge Regionale n.1/2015*

Art.80 Interventi di ampliamento degli edifici a destinazione residenziale

- *Vedi ART. 76 Legge Regionale n.1/2015*

Art.81 Interventi di recupero su edifici a destinazione residenziale

- *Vedi ART. 77 Legge Regionale n.1/2015*

Art.82 Interventi di ampliamento di edifici a destinazione produttiva e per servizi

- *Vedi ART. 78 Legge Regionale n.1/2015*

Art.83 Condizioni per gli interventi

- *Vedi ART. 79 Legge Regionale n.1/2015*

CAPITOLO V

NORME E PARAMETRI DI CARATTERE EDILIZIO ED URBANISTICO

Art.84 Definizioni edilizie ed urbanistiche.

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

Art.85 Grandezze Urbanistiche.

A. Superficie territoriale - St

1. Si definisce superficie territoriale la superficie di una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale, comprensivo delle aree già edificate o destinate all'edificazione e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per altre opere e servizi pubblici, sia esistenti che di progetto, nonché di eventuali aree di rispetto.

2. Si definisce territorio agricolo, la superficie di terreno nella disponibilità del richiedente il titolo abilitativo, secondo quanto previsto al Titolo IV, Capo I, Sezione III del ***RR2/15***, 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.

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.

B. Opere di urbanizzazione primaria

1. Le opere di urbanizzazione primaria 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 di quartiere, piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale. Gli strumenti urbanistici prevedono, sulla base del ***RR2/15*** di cui al Titolo II, Capo I, superfici fondiarie e relativi diritti edificatori, ovvero alloggi, quali opere di urbanizzazione primaria, destinate ad insediamenti per l'edilizia residenziale pubblica o sociale.

2. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione primaria è definita dal piano attuativo 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 alla Sezione VI in materia di requisiti e standard di qualità della rete viaria.

4. Per spazi di sosta o di parcheggio, fermi restando i requisiti e standard di qualità di cui all'articolo 29 ***RR2/15***, 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 deve avere dimensione minima di metri lineari 2,50 per 5,50. Le corsie di distribuzione devono avere dimensione minima pari a metri lineari 3,50 e metri lineari 6, rispettivamente per la sosta longitudinale e perpendicolare al bordo della carreggiata, ferme restando le normative in materia di prevenzione incendi. La corsia di manovra è resa indipendente dalle sedi stradali extraurbane ed urbane di scorrimento. Per quanto non espressamente disposto dal presente comma sono applicabili le possibilità di deroga previste dal decreto ministeriale 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).

5. La larghezza dei marciapiedi di pertinenza delle strade, delle aree di sosta o dei parcheggi non può essere inferiore a metri lineari 1,50, liberi da qualsiasi ostacolo.

C. Opere di urbanizzazione secondaria

1. Le opere di urbanizzazione secondaria, riguardano: asili nido e scuole d'infanzia, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, verde in parchi urbani e territoriali e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi di livello urbano, centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie, costruzioni cimiteriali, nonché quelle previste dalla legge 1° agosto 2003, n. 206 (Disposizioni per il riconoscimento della funzione sociale svolta dagli oratori e dagli enti che svolgono attività similari e per la valorizzazione del loro ruolo). Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti speciali pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. Tra le opere di urbanizzazione secondaria sono comunque incluse, ove non sopra precisato, le aree per dotazioni territoriali e funzionali destinate ad attrezzature di interesse sovracomunale.

2. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione secondaria è definita dal PRG, parte operativa, dal piano attuativo o dal progetto delle opere.

D. Superficie fondiaria - Sf

1. Si definisce superficie fondiaria la superficie del terreno già edificato e/o destinato all'edificazione, al netto delle superfici destinate dal PRG, parte operativa o 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, 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, determinando la potenzialità edificatoria.

E. Superficie asservita - Sa

1. Si definisce superficie asservita la superficie territoriale o fondiaria, espressa in metri quadrati, necessaria a legittimare l'edificazione rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

2. Le aree asservite ad un edificio per l'applicazione degli indici di cui al presente Capo, Sezione III ***RR2/15***, possono restare di proprietà diversa ovvero essere cedute a terzi, purché nell'atto pubblico di trasferimento, registrato e trascritto, risulti l'obbligo della loro inedificabilità in rapporto alla potenzialità edificatoria ceduta a terzi o utilizzata.

3. Nel caso si intervenga su di un edificio esistente mediante aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, o si realizzino nuovi edifici nelle superfici territoriale o fondiaria di cui agli articoli 2 e 5 ***RR2/15***, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, devono essere considerati anche gli edifici già esistenti. È fatta salva l'ipotesi in cui le norme di attuazione del PRG consentano incrementi di superficie utile coperta indipendentemente dal rispetto dell'indice stabilito o i casi in cui sono applicabili modalità premiali, compensative e perequative delle quantità edificatorie di cui al Titolo II, Capo V della LR1/15.

4. L'area asservita a costruzioni esistenti non può essere asservita ad altre costruzioni, fatto salvo il caso di incremento dell'indice di edificabilità o di una sua sottoutilizzazione, rispetto a quanto considerato al momento dell'asser- vimento o di modifica della destinazione e della normativa urbanistica dell'area medesima.

5. Restano ferme le normative in materia di vincolo di asservimento dei terreni previste dagli strumenti urbanistici o da normative di settore.

F. Area di sedime - As

1. Si definisce area di sedime l'area, misurata in metri quadrati, ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale delle murature e delle strutture portanti esterne della costruzione sovrastante il piano di campagna e delle parti di costruzioni entroterra non ricoperte superiormente da terreno vegetale di idoneo spessore come previsto all'articolo 8, comma 2, lettera b) ***RR2/15***.

2. Sono escluse dalla misurazione le sole opere aperte aggettanti dal filo esterno delle murature quali: balconi, scale, pensiline, cornicioni, spioventi, gronde, fasce di coronamento ed elementi decorativi e rampe esterne richieste da specifiche normative di sicurezza o per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Sono altresì escluse le scale esterne se aventi altezza non superiore a metri lineari 2,30 rispetto alla linea di spiccato dell'edificio.

3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera d) della LR1/15, l'area di sedime di un edificio esistente può essere modificata sia come forma che come superficie, a condizione che la variazione mantenga un punto di contatto con l'area di sedime esistente, nel rispetto dei parametri edilizi e di specifici limiti stabiliti dallo strumento urbanistico o dal regolamento comunale per l'attività edilizia e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche. Tra gli interventi di ristrutturazione di cui sopra rientra la delocalizzazione degli edifici determinata da norme speciali, anche qualora la nuova area di sedime non mantenga alcun punto di contatto con la precedente area.

G. Superficie permeabile e impermeabile - Sp - Si

1. Si definisce superficie permeabile ai fini dell'applicazione dell'articolo 33 ***RR2/15*** la parte di superficie fondiaria libera da costruzioni sia fuori terra che interrate e da pavimentazione impermeabile, sistemata a verde o comunque con soluzioni filtranti alternative destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano, in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche.

2. Ai fini del comma 1 sono considerate superfici permeabili:

   a. le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, quelle in terra, terra battuta, ghiaia; sono inoltre considerate tali

quelle che non compromettono la permeabilità del terreno, quali le superfici finite con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso sovrastante il terreno naturale non cementate con posa degli elementi con fuga permeabile, oltre a quelle che impiegano materiali idonei a garantire il passaggio dell'acqua almeno per il cinquanta per cento della superficie;

b. le superfici aventi le caratteristiche di cui alla lettera a), realizzate a copertura di costruzioni interrate con terreno di riporto, di spessore non inferiore a centimetri 30 rispetto al piano di copertura della costruzione.

3. Sono considerate superfici impermeabili quelle con caratteristiche diverse da quanto indicato al comma 2, per le quali vanno comunque previsti e realizzati opportuni sistemi di smaltimento o convogliamento delle acque meteoriche che evitino azioni di dilavamento e ruscellamento.

H. Perimetro di un edificio - Pe

1. Si definisce perimetro di un edificio il poligono definito dalla proiezione sul piano della struttura edificata fuori terra o entroterra, con la esclusione delle opere di cui all'articolo 7, comma 2 e di eventuali intercapedini aventi le caratteristiche di cui all'articolo 17, comma 3, lettera j) ***RR2/15***.

I. Quota di spiccato - Qs

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

2. Per sistemazione definitiva si intende l'assetto che il terreno dovrà avere, dedotto dal piano quotato a corredo del progetto, mediante sbancamenti e/o rilevati.

3. Le norme tecniche attuative del PRG, parte operativa, possono stabilire, in base alla presenza di terreni pianeggianti o in pendenza, tenendo conto dell'atto d'indirizzo di cui all'articolo 248, comma 1, lettera f) della ***LR1/15***, nonché delle diverse situazioni idrogeologiche, idrauliche, paesaggistiche e di assetto territoriale, le limitazioni per la formazione di scavi o di rilevati rispetto alla linea naturale del terreno ante operam ai fini della realizzazione delle quote di spiccato.

L. Linea di spiccato - Ls

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

M. Sagoma di un edificio - Se

1. Si definisce sagoma di un edificio la figura planovolumetrica ottenuta dal contorno esterno dell'edificio escluse le opere previste all'articolo 7, comma 2 ***RR2/15***.

2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera d) della ***LR1/15***, la sagoma di un edificio esistente può essere modificata, nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti dallo strumento urbanistico o dal regolamento comunale per l'attività edilizia, ferma restando la possibilità di mantenere il volume, le superfici, le distanze e le altezze preesistenti e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche.

N. Definizione di COMPARTO

1. Per comparto s'intende l'insieme di uno o più edifici e/o aree inedificate individuati e perimetrati nelle zone degli strumenti urbanistici destinate ad interventi di nuova edificazione, di conservazione, di risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi.

O. Definizione di UE = UNITÀ EDILIZIA.

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

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

P. Definizione di UMI = UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO.

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

2. Le UMI comprendono unità edilizie le relative pertinenze aggregate in maniera tale da formare complessi prevalentemente omogenei.

3. E' possibile la realizzazione di interventi unitari per comparti o subcomparti comprendenti più UMI.

Art.86 Indici

A. Indice di utilizzazione territoriale - Iut

1. Si definisce indice di utilizzazione territoriale il rapporto massimo consentito in una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale ovvero, per le zone agricole, la superficie di territorio agricolo interessato, tra la superficie utile coperta, edificata ed edificabile e la superficie territoriale di tale porzione di territorio. L'indice di utilizzazione territoriale 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.

B. Indice di utilizzazione fondiaria - Iuf

1. Si definisce indice di utilizzazione fondiaria il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta massima edificata ed edificabile e la superficie fondiaria. L'indice di utilizzazione fondiaria 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.

C. Indice di copertura - Ic

1. Si definisce indice di copertura il rapporto, espresso in mq/mq o in percentuale, tra l'area di sedime delle costruzioni edificate o realizzabili di cui all'articolo 7 ***RR2/15*** e la superficie fondiaria del lotto edificabile di pertinenza.

D. Indice di permeabilità fondiario (Ipf), espresso in %, è la percentuale di superficie fondiaria che deve rimanere permeabile. Per superficie fondiaria permeabile si intende quella libera da costruzioni, pavimentazioni impermeabili, marciapiedi perimetrali ed ogni altra opera edilizia che impedisca la permeabilità del terreno.

E. Indice di permeabilità territoriale (Ipt), espresso in %, è la percentuale di superficie territoriale che deve rimanere permeabile. Per superficie fondiaria permeabile si intende quella libera da costruzioni, pavimentazioni impermeabili, marciapiedi perimetrali ed ogni altra opera edilizia che impedisca la permeabilità del terreno.

F. Indice di piantumazione fondiario (Iaf), espresso in numero: definisce il numero di alberi di alto fusto di specie autoctona che devono essere posti a dimora per ogni 100 mq di superficie complessiva edificata (Scf). Si applica ai soli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o di ristrutturazione che preveda la demolizione e ricostruzione. Ai fini del rispetto del presente indice possono essere considerate anche le eventuali alberature preesistenti di analoghe caratteristiche, debitamente indicate e documentate negli elaborati di progetto.

G. Indice di piantumazione territoriale (Iat), espresso in numero: definisce il numero di alberi di alto fusto di specie autoctona che devono essere posti a dimora per ogni 100 mq di superficie complessiva edificabile (Sct). Si applica a tutti i piani attuativi. Ai fini del rispetto del presente indice possono essere considerate anche le eventuali alberature preesistenti di analoghe caratteristiche, debitamente indicate e documentate negli elaborati di piano.

Art.87 Grandezze Edilizie

A. Superficie utile coperta - Suc

1. Si definisce superficie utile coperta la sommatoria, espressa in metri quadrati, delle superfici coperte di ogni piano dell'edificio, misurate all'esterno dei muri o comunque delle strutture portanti perimetrali, da computare con le seguenti modalità:

   a. nel caso in cui l'altezza utile interna dei piani o parti di essi di edifici residenziali ecceda i metri lineari tre e cinquanta, la superficie utile coperta è conteggiata dividendo il relativo volume per tre e cinquanta. Nel caso di piani di edifici con strutture di copertura inclinate, la suddetta modalità di conteggio della superficie utile coperta, si applica qualora la quota minima di imposta delle strutture di copertura medesime sia superiore a metri lineari 2,80;

   b. la superficie utile coperta dei piani interrati e seminterrati è conteggiata 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) ***RR2/15***. La superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto alla linea di spiccato;

   c. non costituisce incremento della superficie utile coperta, e rientra negli interventi di ristrutturazione edilizia, l'inserimento di nuovi piani all'interno di edifici esistenti, che non determini modifiche della sagoma dell'edificio, 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 delle pareti fuori terra è misurata rispetto al piano naturale di campagna ante operam. Ai fini del computo di cui sopra il piano completamente interrato deve comunque far parte di edifici costituiti da uno o più piani fuori terra e la sua superficie planimetrica non deve eccedere quella del piano sovrastante. La superficie del piano completamente interrato che ecceda quella del piano sovra stante deve essere computata per intero e, nel caso di realizzazione del solo piano completamente interrato, si computa la sua intera superficie utile coperta. Non costituisce superficie utile coperta la realizzazione, per la durata dell'attività zootecnica, da parte dell'impresa agricola, di manufatti a struttura leggera, appoggiati al suolo, senza opere fondali fisse, coperte con teli mobili, per lo stoccaggio stagionale di foraggio e altri prodotti per l'alimentazione degli animali. Non costituiscono superficie utile coperta i servizi igienici a servizio delle aree attrezzate per la sosta dei campeggiatori nelle attività agrituristiche di cui all'articolo 5 della legge regionale 7 agosto 2014, n. 16 (Nuove norme in materia di agriturismo, fattorie didattiche, agricoltura sociale e fattorie sociali, integrazione alla legge regionale 23 dicembre 2011, n. 18, modifiche e integrazioni alla legge regionale 2 aprile 2014, n. 3, modifiche e inte grazioni alla legge regionale 23 dicembre 2004, n. 30, abrogazione di leggi regionali vigenti), nei limiti di metri quadrati 20 di SUC. Nel calcolo della SUC non sono conteggiate le opere previste ai commi 3, 7, 8 e 9, lettera a) ***RR2/15***, nonché le tettoie mobili di cui all'articolo 118, comma 1, lettera g) della ***LR1/15*** anche se chiuse su due lati, purché la superficie utile coperta di ogni singola tettoia non sia superiore a metri quadrati 20.

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, anche ai fini del calcolo delle pareti fuori terra o scoperte di cui al comma 1 e dell'altezza di cui all'articolo 18, non sono conteggiati:

a. gli extra - spessori murari e dei solai:

1) per la parte delle murature d'ambito esterno, siano esse pareti portanti o tamponature, che ecceda i centimetri 30 di spessore al finito. La porzione di muratura non inclusa nel calcolo della superficie utile coperta non può comunque superare lo spessore massimo di centimetri 30 e la sezione muraria nel suo complesso non può includere intercapedini vuote eccedenti centimetri 10 di spessore;

2) per la porzione superiore e non strutturale dei solai eccedente mediamente i 10 centimetri di spessore, fino ad un extra - spessore massimo di 20 centimetri;

b. le soluzioni di architettura bioclimatica finalizzate espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare, quali:

1) verande e serre solari non riscaldate disposte preferibilmente nei fronti da sud-est a sud-ovest, con funzione di captazione solare, che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume o la superficie delle verande e serre non può superare il venti per cento del volume o della superficie utile coperta dell'intero edificio;

2) spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al venticinque per cento del totale della superficie utile coperta dell'intero edificio;

c. le superfici utili coperte relative agli interventi di prevenzione sismica di edifici esistenti, di cui all'articolo 159 della ***LR1/15***, nei limiti e con le modalità previste dallo stesso articolo;

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, extra - corsa 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 previste dagli strumenti urbanistici ovvero per scelta progettuale, purché la loro utilizzazione sia vincolata a mezzo di atto pubblico registrato e trascritto;

2) secondo le modalità stabilite dal regolamento comunale per l'attività edilizia o dallo strumento urbanistico 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, per servizi, per alloggi agrituristici, fattorie didattiche e sociali, computando quelli esistenti alla data del 24 marzo 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 3, lettera e ***RR2/15***);

g. i vani scala, ancorchè non delimitati da tramezzature, compresi gli androni e i pianerottoli, fino ad un massimo di metri quadrati 25 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, di cui all'articolo 20 ***RR2/15***, inferiore a metri lineari 2;

i. le nuove costruzioni per pertinenze edilizie fuori terra, di cui all'articolo 21, comma 3, lettera a) e comma 4, lettere b) e c), nei limiti complessivi di metri quadrati 40 di superficie utile coperta o, in alternativa, nel caso sia più favorevole, del cinque per cento della superficie utile coperta complessiva di ogni edificio;

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

k. i locali per attrezzature tecnologiche di cui all'articolo 21, comma 3, lettera o) e comma 4, lettera h) ***RR2/15***;

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

m. la realizzazione di strutture a copertura di parcheggi pubblici, di uso pubblico e pertinenziali privati di cui all'articolo 118, comma 2, lettera f) della ***LR1/15***;

n. le superfici di cavedi o chiostrine interne al perimetro del fabbricato.

4. Per i servizi pubblici non si applicano le disposizioni del presente articolo e la superficie utile coperta ammissibile è stabilita dal relativo progetto.

5. Per gli extra - spessori di cui al comma 3, lettera a) è consentito derogare, con esclusione delle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica, alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

6. Le disposizioni di cui al comma 3 si applicano sia agli edifici di nuova costruzione che agli edifici esistenti.

7. La finalità e la funzionalità dei volumi di cui al comma 3, lettera b), devono essere dimostrate in una specifica relazione, firmata da un tecnico, contenente il calcolo dell'energia risparmiata per l'intero edificio attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l'arco dell'anno.

8. Nella superficie utile coperta non si computano, ai sensi dell'articolo 158 della ***LR1/15***, le superfici strettamente necessarie dei locali tecnologici per impianti idrici e di pompaggio, di riscaldamento, di condizionamento, elettrici, di quelli per il trattamento e lo stoccaggio dei reflui, o dei residui delle lavorazioni, nonché di silos per lo stoccaggio di prodotti o materiali, finalizzati ai processi produttivi ed al rispetto delle norme in materia ambientale, strettamente connessi alle attività produttive, comprese quelle agricole.

9. Non costituiscono superficie utile coperta:

a) i manufatti per impianti tecnologici, a rete o puntuali per acqua, telefonia, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione e telecomunicazioni;

b) l'installazione di manufatti di cui all'articolo 7, comma 1, lettera e), punto 5) della ***LR1/15*** installati con temporaneo ancoraggio al suolo all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta e il soggiorno dei turisti.

B. Altezza di un edificio - Ae

1. Si definisce altezza di un edificio la distanza massima verticale, misurata in metri lineari:

a. nel caso di edifici con coperture inclinate, la distanza, misurata in gronda, intercorrente tra la quota di spiccato e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della falda della copertura, posta al livello più alto dell'edificio stesso, considerando anche i corpi di fabbrica arretrati. Qualora l'inclinazione delle falde della copertura sia superiore al trentacinque per cento, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento alla distanza media tra la linea di colmo e l'estradosso dell'ultimo solaio. Per edifici o parti di essi con copertura ad unica falda inclinata, la distanza è la media tra l'altezza misurata al colmo e in gronda;

b. nel caso di edifici con coperture piane, la distanza intercorrente tra la quota di spiccato e l'intersezione reale o virtuale

del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della parte strutturale del solaio di copertura posto al livello più alto dell'edificio stesso anche in caso di corpi di fabbrica arretrati, escludendo lo spessore delle eventuali coibentazioni fino ad un extraspessore massimo di centimetri 10. Ove l'altezza del parapetto superi i metri lineari 1,20 dal piano di calpestio della copertura, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento alla sommità del parapetto medesimo;

c. nel caso di edifici con copertura a volta, la distanza intercorrente tra la quota di spiccato e la quota dell'intradosso della volta posta al livello più alto.

2. Per edifici con particolare articolazione plani-volumetrica e composizione architettonica o posti su terreni in pendenza a quote diverse, l'altezza è data dalla maggiore delle altezze di ogni facciata, definita dall'articolo 19 ***RR2/15***, dei corpi di fabbrica in cui può essere scomposto l'edificio stesso.

3. La misura dell'altezza non tiene conto:

a. dei soli volumi tecnici emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (quali vani scala, extra - corsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche destinate anche alla produzione di acqua calda o di energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati con la costruzione;

b. degli impianti tecnologici e di servizio rispondenti a particolari esigenze di funzionalità dell'edificio in relazione alla sua destinazione;

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

d. gli extra - spessori dei solai di cui all'articolo 17, comma 3, lettera a), punto 2 ***RR2/15***.

C. Altezza di una facciata di un edificio - Af

1. Si definisce altezza di una facciata di un edificio, l'altezza di ogni prospetto del corpo di fabbrica omogeneo per forma e definizione architettonica in cui può essere scomposto l'edificio stesso. Tale altezza è data dalla media delle distanze misurate relativamente al prospetto considerato come indicato all'articolo 18, comma 1 ***RR2/15***.

2. Nella media di cui al comma 1 non si tiene conto di parti di pareti rientranti o sporgenti rispetto al piano prevalente del prospetto.

3. Nel caso di pareti non verticali l'altezza è data dalla loro proiezione virtuale sulla verticale.

D. Altezza utile di un piano di un edificio e altezza utile di un locale - Au

1. Si definisce altezza utile di un piano o di un locale la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari delle travi e delle capriate a vista.

2. Le altezze utili interne dei piani e dei locali con coperture inclinate sono computate, nel caso che le pareti interessate abbiano altezze variabili e non omogenee, calcolando l'altezza media ponderale di ogni singola parete, data dal rapporto tra la sua superficie e la rispettiva lunghezza.

3. Il regolamento comunale per l'attività edilizia stabilisce per gli edifici di nuova costruzione l'altezza dei locali per le diverse destinazioni d'uso o funzioni nel rispetto delle normative statali e regionali.

E. Opere Pertinenziali - Op

1. Si definiscono opere pertinenziali i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:
   a. dalla oggettiva strumentalità;
   b. dalla limitata dimensione;
   c. dalla univoca destinazione d'uso;
   d. dalla collocazione in aderenza o a distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto di insediamenti di cui agli articoli 91, 94, 95, 96 e 97 ***RR2/15***, o da realizzare nelle aree pubbliche indipendentemente dalla presenza di edifici e fatte salve distanze superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitarie o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;
   e. dal rapporto di proprietà o di altro titolo equipollente.

2. Le opere pertinenziali, ove siano verificate le caratteristiche di cui al comma 1 e comunque fatte salve le disposizioni del regolamento comunale per l'attività edilizia e dello strumento urbanistico, sulle tipologie e sui materiali utilizzabili, sono differenziate secondo quanto previsto ai commi 3 e 4.
3. Le opere pertinenziali di cui agli articoli 7, comma 1, lettera e), punto 6 ***RR2/15*** e 118, comma 1, lettera d) della ***LR1/15***, eseguibili senza titolo abilitativo purché, ai sensi dello stesso articolo 118, comma 4 della ***LR1/15***, non riguardino gli edifici di interesse storico - artistico o classificabili come edilizia tradizionale integra, di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 420 del 19 marzo 2007 (Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 45, comma 1, lett. b) legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 con il Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale), sono:
   a. i manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali (acqua, telefonia, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione, telecomunicazioni), se posti al di sotto del livello del terreno sistemato ovvero se emergenti da questo, purchè aventi superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 6 ed altezza non superiore a metri lineari 2,40;
   b. le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni anche per aree di sosta che siano contenuti entro l'indice di permeabilità, ove stabilito;
   c. gli impianti solari termici senza serbatoio di accumulo esterno e fotovoltaici realizzati sugli edifici o collocati a terra al servizio degli edifici per l'autoconsumo;
   d. gli elementi di arredo quali panchine, lampioni, giochi per bambini all'aperto, rivestimento di pozzi esterni, fontane, statue, fioriere;
   e. le opere pertinenziali per l'eliminazione di barriere architettoniche compresa la realizzazione di scale, accessi, rampe, ascensori, apparecchiature elettriche e vani di servizio strettamente correlati;
   f. i manufatti per il ricovero di animali domestici o da compagnia o manufatti per ripostigli e barbecue di superficie utile coperta complessiva non superiore a metri quadrati 8 e altezza non superiore a metri lineari 2,40;
   g. le serre e i tunnel che non comportano trasformazione permanente del suolo di cui alla deliberazione della Giunta regionale 7 giugno 2006, n. 955 (Legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11. Atto di indirizzo per la definizione delle tipologie di serre che non comportano trasformazione permanente del suolo e non costituiscono superficie utile coperta, ai sensi dell'art. 34, commi 2 e 3) ***RR2/15***, destinate alla coltivazione di prodotti per il consumo delle famiglie anche diverse dall'impresa agricola, aventi una superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 20;
   h. le tende installate in corrispondenza di aperture ovvero su terrazze, balconi, cavedi o logge, anche aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;
   i. i serbatoi di gpl purché adeguatamente schermati con specie vegetali autoctone. Negli insediamenti che rivestono valore storico e culturale di cui all'articolo 92 ***RR2/15***, i serbatoi di gpl devono essere realizzati completamente interrati;
   j. i pergolati e i gazebo con struttura leggera, in ferro o legno, purché collocati a terra senza opere fondali o a protezione di logge o balconi e privi di qualsiasi copertura, destinati esclusivamente a sorreggere specie vegetali o teli;
   k. le opere di scavo e rinterro per la posa in opera di serbatoi prefabbricati per l'accumulo di acque piovane;
   l. le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate che non fronteggiano strade o spazi pubblici o che non interessino superfici superiore a metri quadrati 3.000;
   m. gli impianti sportivi e ricreativi all'aperto al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agrituristico o servizi che non comportano una occupazione di superficie di suolo superiore a metri quadrati 400 e nuova superficie utile coperta, né comportino la realizzazione di muri di sostegno non strettamente funzionali al tipo di impianto. Tali impianti possono comprendere locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati di superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 10, con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso, avente superficie non superiore a metri quadrati 6;
   n. le strutture leggere aggettanti su terrazze, balconi, logge e cavedi.
4. Le opere pertinenziali di cui agli articoli 7, comma 1, lettera e), punto 6 ***RR2/15*** e 124, comma 1, lettere c) e d) della ***LR1/15*** sottoposte a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) sono:
   a. le opere e gli interventi pertinenziali di cui al comma 3 che riguardino gli edifici di interesse storico - artistico o classificabili come edilizia tradizionale integra, ai sensi della d.g.r. 420/2007;
   b. le tettoie, le pergole, i gazebo, i ripostigli, i manufatti per barbecue, per somministrazione di alimenti e bevande e per il ricovero di animali domestici o di compagnia, per una superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 30 e di altezza non superiore a metri lineari 2,40, di pertinenza di edifici residenziali, per attività agrituristiche e servizi;
   c. le cabine idriche, le centrali termiche ed elettriche o di accumulo di energia dimensionate in base alle esigenze dell'edificio principale;
   d. le installazioni di pannelli solari con serbatoio di accumulo esterno;
   e. i parcheggi o le autorimesse da destinare a servizio di singole unità immobiliari da realizzare nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati esistenti, ai sensi dell'articolo 77, comma 4 ***RR2/15***, anche in deroga agli strumenti urbanistici, con esclusione delle zone agricole;
   f. i muri di sostegno;
   g. le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate di qualunque tipo che fronteggiano strade o spazi pubblici o recinzioni

pertinenziali di edifici che interessino superficie superiore a metri quadrati 3.000. Nelle zone agricole le recinzioni che interessino superficie superiore a metri quadrati 3.000 sono consentite esclusivamente per le imprese agricole, purché a protezione di attrezzature o impianti;

h. i locali strettamente necessari per i serbatoi, per le cisterne per l'accumulo di acque piovane completamente interrati con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso avente superficie non superiore a metri quadrati 6;

i. gli impianti sportivi e ricreativi all'aperto, al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agrituristico o servizi di dimensione eccedenti quelle previste al comma 3, lettera o);

j. l) nelle zone agricole i servizi igienici a servizio delle aree attrezzate per la sosta dei campeggiatori nelle attività agrituristiche di cui all'articolo 5 della legge regionale 16/2014.

5. Negli insediamenti che rivestono valore storico e culturale di cui all'articolo 92 ***RR2/15***, è esclusa la realizzazione delle opere pertinenziali di cui al comma 3, lettera c), realizzate sugli edifici, nonché lettere g), i), primo periodo, comma 4, lettere b), d) ed i).

6. La distanza di cui al comma 1, lettera d) si misura con le modalità previste al comma 1 dell'articolo 23 ***RR2/15***, dalla parete dell'edificio principale alla parete dell'edificio pertinenziale o alla linea perimetrale delle opere pertinenziali più vicina all'edificio principale medesimo.

F. Definizione di edificio esistente

1. Si definiscono edifici esistenti quelli presenti sul territorio comunale e legittimati da titolo abilitativo o comunque esistenti alla data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150).

2. Ai fini di cui al comma 1, perché l'edificio possa essere considerato esistente é necessaria la presenza delle opere strutturali, tali da rendere bene individuabile la consistenza dell'edificio stesso.

3. La destinazione d'uso dell'edificio é determinata con le modalità previste all'articolo 155, comma 2 della ***LR1/15***.

4. Quando l'edificio non è individuabile nella sua interezza originaria, perché parzialmente diruto, la sua consistenza, in assenza di chiari elementi tipologici e costruttivi è definita da elementi sufficienti a determinare la consistenza edilizia e l'uso dei manufatti, quali:

   a. studi e analisi storico-tipologiche supportate anche da documentazioni catastali o archivistiche;

   b. documentazione fotografica che dimostri la consistenza originaria dell'edificio;

   c. atti pubblici di compravendita;

   d. certificazione catastale.

5. Per la ricostruzione di parti di edifici con valore storico ed architettonico si applica l'articolo 11 dell'allegato "A" della d.g.r. 420/2007.

6. Sono considerati edifici esistenti quelli crollati o demoliti a seguito di calamità naturali o di eventi colposi o dolosi.

Art.88 Parametri Edilizi.

A. ORGANISMO EDILIZIO - EDIFICIO

1. Organismo edilizio è l'insieme degli spazi progettati unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e autonomia funzionale. Esso può coincidere con una unità immobiliare o con più unità immobiliari aggregate; solitamente coincide con l'edificio.

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

B. PIANO DI UN EDIFICIO

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

2. Posizione del piano rispetto al terreno:

   a. Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno (naturale, come

documentato dallo stato di fatto), misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

b. 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.

C. PIANO FUORI TERRA

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

2. 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.

D. PIANO INTERRATO

1. Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante.

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

E. PIANO SEMINTERRATO

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

F. PIANO AMMEZZATO.

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

G. HMX = ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO

1. HMX è la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio e misura la distanza in metri lineari tra il riferimento di sommità e quello di base dell'edificio, secondo le seguenti quote:

   a. in alto: la linea di l'intersezione tra il filo esterno della facciata e l'intradosso del solaio di copertura, piano od inclinato (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta della piccola orditura nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili);

   b. in basso: la minima quota del piano di campagna in aderenza al perimetro dell'edificio, a terreno sistemato, o la quota del piano del marciapiede perimetrale, qualora non superi i cm. 15 di altezza.

   c. In caso di copertura piana il limite superiore dell'altezza è definito dall'estradosso del solaio.

   d. La modifica della quota del piano di campagna naturale di norma non può eccedere in rilevato ml. 2.00 e in sbancamento ml. 3.00.

2. L'altezza massima viene misurata con esclusione:

   a. della quota della rampa di accesso al piano interrato, quando questa non superi la larghezza di ml.4.50, misurata parallelamente al prospetto del fabbricato;

   b. della quota dello scannafosso scoperto perimetrale all'edificio, quando questi non superi la larghezza di ml.1,50.

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

   a. i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml. 1.50;

   b. i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici in genere;

   c. gli extra spessori dei solai finalizzati al risparmio energetico.

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

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

H. HMP = ALTEZZA MEDIA PONDERALE.

1. L'altezza media ponderale è rappresentata dal prodotto risultante dalla media ponderale delle lunghezze e delle altezze delle singole facciate (hi x li) e il perimetro (li), in applicazione della seguente formula:

   HMP = hi x li / li

I. VI = VOLUME INTERRATO.

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

2. In caso di accesso al piano interrato tramite rampa, se la rampa stessa non superi la larghezza di ml.4.50, misurata parallelamente al prospetto del fabbricato, e se il fabbricato è dotato di scannafosso perimetrale scoperto di larghezza inferiore a ml.1,50, la quota di tali elementi non viene considerata ai fini del calcolo della SUC e dell'altezza massima,.

3. I volumi interrati ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, o eccedenti la stessa nei limiti di seguito stabiliti, non sono computati ai fini del calcolo della SUC ammissibile, se destinati ad autorimessa o ad usi accessori. La potenzialità può essere limitata o condizionata dall'esistenza di vincoli di PRG o da altri vincoli discendenti da leggi nazionali o regionali, dalla presenza nelle aree di pertinenza di alberature e dal rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale. Locali interrati eccedenti la superficie coperta dell'edificio sono consentiti nel rispetto della percentuale minima di superficie permeabile stabilita dal presente Regolamento e dalla normativa di P.R.G. e nel rispetto delle alberature esistenti, salvaguardandone gli apparati radicali.

4. Per la realizzazione di locali completamente interrati eccedenti la superficie coperta del fabbricato, è prescrittivo il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade, nei termini stabiliti dai successivi articoli e il rispetto, in rapporto all'area libera di pertinenza delle costruzioni, della percentuale di area permeabile.

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

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

J. VT = VOLUME TECNICO

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

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

   a. Centrali termiche e di condizionamento dell'aria;

   b. Cisterne, serbatoi di accumulo, pompe di sollevamento e trattamento delle acque per usi domestici e irrigui;

   c. gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;

   d. i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento;

   e. le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, coperte o scoperte, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;

   f. gli impianti tecnologici in genere;

   g. verande e serre solari;

   h. tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

   i. tutti gli altri impianti ed opere che il presente Regolamento assimila a tali categorie.

3. I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato con il resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

K. L = LOGGE E PORTICATI.

1. Si definiscono logge gli spazi accessori prospettanti direttamente all'esterno delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.

2. Si definiscono come porticati le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio, a sistemazione avvenuta.
3. Non sono qualificabili come logge né come porticati, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non siano aperti verso l'esterno per almeno ¼ del perimetro complessivo, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.
4. Si definiscono come porticati ad uso pubblico quelli prospettanti su strade o piazze pubbliche e accessibili dalle stesse.
5. La superficie coperta di logge e portici, ai fini delle definizioni precedenti e ai fini della verifica della SUC ammissibile, viene valutata al 100 %.
6. Ai fini del calcolo della SUC ammissibile, fatte salve disposizioni diverse contenute nelle norme di P.R.G. e nel presente Regolamento, per i fabbricati a destinazione residenziale, ricadenti in zona omogenea **E** non viene computata la SUC di logge e portici la cui superficie coperta non ecceda il 20% della superficie coperta del fabbricato.
7. La SUC relativa alla eccedenza del 20% rispetto alla superficie coperta del fabbricato medesimo viene computata al 100 %. Non viene computata, inoltre, la SUC di logge poste a copertura e raccordo di scale esterne, realizzate nel rispetto delle Norme di Tutela Speciale di cui al presente Regolamento.
8. Per i porticati e le logge da realizzare in zone diverse dalla zona omogenea R1 (A) ed S (E), per funzioni residenziali o ad esse assimilabili, il calcolo della SUC ammissibie di cui al precedente punto, verrà riferito anziché alla superficie coperta del fabbricato, alla superficie coperta di ogni singolo piano. Non viene computata, pertanto, la SUC di logge e portici la cui superficie coperta sia inferiore o uguale al 20% della superficie coperta del singolo piano. La eccedenza del 20% rispetto alla superficie coperta del piano medesimo viene computata al 100%.
9. Nel caso di logge esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G. e ricadenti nelle zone di completamento zone R2 (B) di P.R.G., ai fini di recuperi volumetrici in funzione di interventi di ristrutturazione, è consentito, senza che ciò determini incremento di volume o di SUC, il tamponamento delle stesse, alla condizione che l'intervento non comporti alterazione delle sagome esterne esistenti e della caratteristiche unitarie del fabbricato. Tali interventi sono esclusi per le logge realizzate in aggetto.

Art.89 Definizioni di carattere generale.

1. **"congruità dell'incidenza della manodopera impiegata nel cantiere interessato dai lavori"**, la congruità del rapporto tra il valore complessivo del lavoro da realizzare nello specifico cantiere e il costo della manodopera necessaria alla sua realizzazione;
2. **"titolo abilitativo"**, si intende la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ed il permesso di costruire;
3. **"attività di servizi"**, si intendono quelle a carattere socio-sanitarie, direzionale, pubbliche o private atte a supportare i processi insediativi e produttivi, comprese le attività commerciali, di somministrazione di cibi e bevande, turistico- produttive, ricreative, sportive e culturali;
4. **"edificio"**, l'insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi e architettonici reciprocamente connessi in modo da formare con continuità da cielo a terra una entità strutturalmente autonoma, sia isolata o collegata ad altri edifici adiacenti, composta da una o più unità immobiliari, indipendentemente dal regime delle proprietà;
5. **"isolato edilizio"**, si intende una costruzione delimitata da spazi aperti su ogni lato e la costruzione stessa si considera divisa in più isolati edilizi per le parti rese strutturalmente indipendenti da giunti sismici di adeguata ampiezza;
6. **"unità immobiliare"**, ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente regolamento, deve assicurare in modo autonomo i requisiti di funzionalità per il corretto svolgimento dell'attività residenziale, produttiva per servizi;
7. **"situazioni insediative e insediamenti del PRG"**, sono gli insediamenti caratterizzati da trasformazioni territoriali e tessuti insediativi per i quali il PRG definisce l'insieme delle caratteristiche di gestione e le modalità di intervento. Le caratteristiche e le tipologie degli insediamenti sono definite dalle norme regolamentari di cui al Titolo II, Capo I, Sezione IV ***RR2/15***;
8. **"ambito di trasformazione"**, parti di insediamenti esistenti, di suoli oggetto di previsioni urbanistiche non attuate, anche non contigue, delimitati dal PRG, parte operativa, attuati con uno o più piani attuativi;
9. **"centri storici"**, gli insediamenti esistenti che rivestono valore storico, culturale, artistico, ambientale e paesaggistico;
10. **"rete escursionistica"**, è la rete di mobilità ecologica costituita dall'insieme degli itinerari pedonali, ciclabili, ciclopedonali e delle ippovie, sviluppati preferibilmente su percorsi riservati o su sentieri, strade vicinali, interpoderali, ferrovie dismesse o altri percorsi censiti dalla cartografia ufficiale dello Stato e della Regione, nonché sulle infrastrutture della rete viaria ordinaria;

11. **"infrastrutture per la mobilità"**, sono la rete stradale, la rete ferroviaria, le infrastrutture per il trasporto merci e la logistica, gli aeroporti, i sistemi di mobilità alternativa, i porti, le aree di parcheggio, la rete escursionistica di interesse interregionale e regionale, di cui al Titolo IV, Capo I, Sezione V ***RR2/15***.

CAPITOLO VI

NORME SULLE DISTANZE

Art.90 Distanze tra edifici - De

1. Per distanza tra edifici deve intendersi il minor segmento orizzontale congiungente le pareti fronteggianti in senso orizzontale. La distanza si applica quando le pareti sono fronteggianti per oltre metri lineari 1.
2. Negli interventi di cui all'articolo 7, comma 1, lettere b), c) e d) della LR1/15 le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
3. Negli insediamenti che rivestono valore storico - culturale di cui all'articolo 92 ***RR2/15***, per gli interventi consentiti le distanze tra gli edifici rispettano le disposizioni del codice civile.
4. Per tutti gli altri interventi edilizi diversi da quelli indicati ai commi 2 e 3, fatto salvo quanto previsto all'articolo 17, comma 5 ***RR2/15***, sono prescritte distanze minime tra edifici, con l'esclusione di muri di contenimento del terreno e di delimitazione del confine di proprietà, come di seguito indicati:
   a. nelle zone agricole e negli insediamenti residenziali esistenti di cui all'articolo 94 ***RR2/15***, metri lineari 10 tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate;
   b. negli insediamenti di cui agli articoli 91, 95, 96 e 97 ***RR2/15***, la misura non inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a metri lineari 10, tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate;
   c. nei casi di sopraelevazione di edifici esistenti, le distanze possono essere inferiori a metri lineari 10, purché non risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto;
   d. nei casi di edifici pertinenziali della stessa proprietà dell'edificio principale, non sono previste distanze minime;
   e. tra edifici fuori terra di proprietà diversa aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40, la misura di metri lineari 6. Dalle pareti di tali edifici non si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b).
5. Il regolamento comunale per l'attività edilizia stabilisce le distanze minime tra gli edifici residenziali o per servizi rispetto a edifici, strutture o infrastrutture che hanno rilevanza sotto il profilo del rischio ambientale, igienico sanitario e della sicurezza.
6. La distanza minima tra muri di contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali, rispetto a pareti di edifici di proprietà diversa non può essere inferiore all'altezza del muro di sostegno stesso, qualora questo superi metri lineari 2.
7. È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 159, comma 2 della LR1/15, in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza tra edifici esistenti non si computano gli extra - spessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di centimetri 10.
8. Per le opere pertinenziali di cui agli articoli 17, comma 3, lettera b), punto 2), 21, comma 3, con esclusione delle lettere f) e g) e comma 4, con esclusione delle lettere b), c), e), i) ed l) ***RR2/15***, nonché per le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, si applicano le disposizioni del codice civile.
9. I manufatti quali tettoie, pergole e gazebo relativi ad attività di servizi, adibiti alla somministrazione di cibi e bevande, all'interno dei centri abitati, rispettano le distanze del codice civile.

Art.91 Distanze dai confini - Dc

1. Per distanza dai confini deve intendersi il segmento orizzontale valutato in senso radiale, tra il perimetro dell'edificio di cui all' articolo 9 ***RR2/15*** ed il confine.
2. Per gli edifici di nuova costruzione, fatto salvo quanto previsto all'articolo 17, comma 5 ***RR2/15***, per gli extra-spessori murari, sono prescritte le distanze minime come di seguito indicate:
   a. dai confini: metri lineari 5 nel caso di edifici con altezza superiore a metri lineari 2,40;
   b. dai confini: metri lineari 3 nel caso di edifici fuori terra aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40;
   c. dai comparti o ambiti o zone edificabili a destinazione pubblica previste dallo strumento urbanistico: metri lineari 5;
   d. nel caso di locali o strutture realizzati completamente al di sotto del livello del terreno sistemato debbono essere posti a distanza dal confine non inferiore a metri lineari 1,50, indipendentemente dall'altezza e dal numero dei piani interrati. Per i manufatti e gli impianti tecnologici a rete o puntuali, completamente interrati non è prescritta alcuna distanza dal confine di proprietà fatte salve normative in materia igienico-sanitaria e di sicurezza;
   e. fatto salvo quanto previsto al comma 4, non sono previste distanze minime dai confini per la realizzazione di muri di

contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali fino a metri lineari 2 di altezza anche volti a delimitare confini di proprietà. Per la realizzazione dei muri di contenimento di cui sopra, aventi altezza superiore a metri lineari 2, è prevista una distanza minima dal confine pari all'altezza del muro eccedente i metri lineari 2. Sulla sommità dei muri è possibile realizzare recinzioni e ringhiere in struttura leggera.

3. Per gli edifici ed i manufatti realizzati entro e fuori terra la distanza dai confini di cui ai commi 1 e 2 e dai confini stradali, può essere definita da un accordo tra i proprietari, da presentare al comune, fermo restando il rispetto delle distanze tra edifici di cui all'articolo 101 ***RR2/15***.

4. Le distanze dai confini indicate al comma 1 possono essere ridotte, rispetto a piazze o altri spazi pubblici o parcheggi, mediante approvazione di piano attuativo con previsioni planivolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate.

5. È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 159, comma 2 della LR1/15, in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza dai confini non si computano gli extra - spessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico di edifici esistenti necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di centimetri 10.

6. Per le strutture a sbalzo non chiuse, quali balconi, terrazze, scale e simili, la sporgenza massima deve distare dal confine di proprietà non meno di metri lineari 3,00.

7. Per le opere pertinenziali di cui agli articoli 17, comma 3, lettera b), punto 2), 21, comma 3, con esclusione delle lettere f) e g) e comma 4, con esclusione delle lettere b), c), e), i) ed l) ***RR2/15***, nonché per le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, si applicano le disposizioni del codice civile.

8. Negli insediamenti che rivestono valore storico - culturale di cui all'articolo 92 ***RR2/15***, per gli interventi consentiti le distanze dai confini devono rispettare le disposizioni del codice civile.

9. I manufatti quali tettoie, pergole e gazebo relativi ad attività di servizi, adibiti per la somministrazione di cibi e bevande, all'interno dei centri abitati, rispettano le distanze del codice civile.

Art.92 Distanze dalle strade - Ds

1. La distanza dalla strada è il segmento orizzontale, valutato in senso radiale, tra il perimetro dell'edificio di cui all'articolo 9 ed il confine della sede stradale, completa degli elementi di cui all'articolo 96 punto B, comma 3 ***RR2/15***.

2. All'interno dei centri abitati le distanze minime non derogabili tra edifici ed il confine stradale sono previste nel PRG e/o nel regolamento comunale per l'attività edilizia. La distanza minima è stabilita in metri lineari 5,00.

3. In caso di ampliamento, anche interrato, o sopraelevazione degli edifici esistenti a distanza dalla strada inferiore a quelle derivanti dalle disposizioni di cui al comma 2, le nuove opere non possono ridurre le distanze esistenti, salvo eventuale accordo con l'ente proprietario della strada.

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

5. Le distanze di cui al comma 2, fatto salvo quanto previsto all'articolo 102, comma 3 ***RR2/15***, possono essere ridotte nel caso di edifici pubblici mediante approvazione di piano attuativo con previsioni planivolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate.

6. Il regolamento comunale per l'attività edilizia stabilisce le norme per l'arretramento delle opere di recinzione e di sostegno dei terreni da strade pubbliche o di uso pubblico, poste all'interno dei centri abitati o degli insediamenti, previsti dallo strumento urbanistico generale, salvo il rispetto della distanza minima di metri lineari 1,50, in assenza del marciapiede di cui all'articolo 96 punto B, comma 5 ***RR2/15***.

7. Al di fuori dei centri abitati le distanze minime non derogabili tra edifici ed il confine stradale sono previste dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modificazioni, come integrato dal regolamento di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e successive modificazioni.

8. Ai fini della distanza si applica quanto disposto dal presente regolamento in materia di extraspessori murari.

Art.93 Distanze dai corsi d'acqua.

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

2. Nei casi di corsi d'acqua arginati valgono le disposizioni vigenti in materia e le specifiche disposizioni regionali. Per tutti i corsi d'acqua appartenenti al demanio pubblico, la distanza minima da osservarsi dal ciglio non deve essere inferiore a ml. 3,00 per le recinzioni, siepi, piantagioni ecc.; per i fabbricati, ivi comprese le serre, anche stagionali, e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, si rinvia a quanto prescritto dalle disposizioni regionali e, in particolare dalla D.G.R. N.100 del 13.01.1993 e successiva D.G.R. N.3610 del 25.06.1998.

CAPITOLO VII

NORME E CRITERI GENERALI D'INTERVENTO

Art.94 Edifici di nuova costruzione.

CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEGLI INDICI

1. Il rispetto sia dell'indice di utilizzazione fondiaria che degli ulteriori indici e parametri stabiliti dal P.R.G., fatte salve le possibilità di deroga previste dalle N.T.A. del P.R.G. e dal presente Regolamento, è condizione essenziale per la conformità dell'intervento alle previsioni del P.R.G..

2. Nell'applicazione degli indici di zona la capacità edificatoria del terreno deve essere calcolata al netto della SUC degli edifici esistenti, calcolati come prescritto dal presente Regolamento.

3. Le modificazioni nella titolarietà delle aree, intervenute successivamente alla data di adozione del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale, non influiscono sulla dimensione della superficie di pertinenza delle aree relative alle costruzioni esistenti od autorizzate, come pure le modifiche di carattere patrimoniale: la superficie di terreno già vincolata in quanto assoggettata all'indice di edificabilità non può essere successivamente computata per lo stesso fine.

4. Ai fini di cui al comma precedente, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, nel caso di richiesta di nuove volumetrie desumibili da indice fondiario o territoriale o da altro parametro edificatorio, queste, ai fini della volumetria di progetto, andranno depurate dei volumi che insistevano nella proprietà allo stato fissato dalla data di adozione del P.R.G., al fine di garantire il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi della zona. A tal fine il richiedente avente titolo, all'atto della presentazione della domanda, dovrà produrre adeguata documentazione attestante il rispetto delle presenti disposizioni.

5. Laddove la normativa di zona preveda ulteriori parametri e prescrizioni ai fini dell'ammissibilità degli interventi, l'area pertinente a costruzioni esistenti, eseguite o autorizzate, non può essere computata per il rilascio di altre concessioni quando ciò violi le ulteriori prescrizioni di P.R.G. (quali per esempio il lotto minimo previsto per le singole zone omogenee).

CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEGLI INDICI IN ZONA AGRICOLA.

1. Nell'applicazione degli indici della zona agricola la capacità edificatoria del terreno deve essere valutata al netto della Volumetria o della SUC degli edifici esistenti, calcolati con riferimento al fondo originario, quale risultante alla data precedente all'atto di acquisizione, e documentato da certificazione catastale.

TOLLERANZE DI COSTRUZIONE

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, costituiscono tolleranze di cantiere, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, gli scostamenti relativi alle misurazioni lineari, di cui al successivo comma.
2. Le costruzioni, devono rispettare integralmente gli indici e parametri urbanistici previsti dal P.R.G.
3. Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto previsto dal comma precedente o diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto:

   a. per altezze fino a ml. 10.00: ± 1%

   b. per altezze oltre i ml. 10.00: ± 0.5%

   c. per lunghezze fino a ml. 10.00: ± 1%

   d. per lunghezze oltre i ml. 10.00: ± 0.5%

4. Le tolleranze di cui ai commi precedenti non sono cumulabili ed in ogni caso deve essere rispettata la congruenza tra le medesime.

5. Gli scostamenti relativi alle misurazioni lineari di cui al comma 47.3.2 costituiscono tolleranze di cantiere senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici; le tolleranze devono essere integralmente contenute negli indici e parametri urbanistici ammissibili in base alle previsioni di P.R.G., e rispettare ogni disposizione in materia di distanze.

Art.95 Ruderi o edifici parzialmente o totalmente crollati.

1. Gli eventuali interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da causa di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi zona del territorio comunale.
2. La ricostruzione potrà avvenire sulla base di adeguata documentazione, catastale e fotografica esauriente dello stato dei luoghi e della consistenza dei volumi, e/o di ogni ulteriore documentazione che attesti lo stato originario di consistenza

dell'immobile, in particolare, laddove disponibili, atti e documenti in possesso dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti o Amministrazioni dello Stato, quotati e formanti parte integrante di atti autorizzativi rilasciati.

3. Tale documentazione integra quanto possa essere riscontrabile dallo stato dei luoghi.
4. In caso di ricostruzione di ruderi secondo i requisiti di cui ai precedenti commi, è consentita la concessione di aumenti volumetrici nei limiti e secondo le norme vigenti per ciascuna zona omogenea.

Art.96 Demolizioni e ricostruzioni.

1. Sono sempre consentiti, su tutto il territorio comunale, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, interventi di demolizione totale e parziale di immobili e ricostruzione nei seguenti casi:
   - esigenze di pubblico interesse;
   - tutela della incolumità pubblica;
   - calamità naturali;
   - esigenze di tutela ambientale e di pubblico decoro.
2. Per la ricostruzione valgono le norme di cui al precedente art.49.2.
3. Nel caso di edifici ricadenti nelle zone A (R1) e E (S), la ricostruzione potrà avvenire nel rispetto delle norme di tutela speciale contenute al Cap. XIX e Cap. XX del presente Regolamento.

Art.97 Impianti e stazioni di servizio.

1. Nelle aree limitrofe alla sede stradale specificatamente individuate dal P.R.G. come zone **D4** appositamente destinate a distributori e depositi di carburanti, è ammessa, previa verifica sulla compatibilità ambientale e urbanistica dei competenti Uffici Comunali e nullaosta degli Enti proprietari delle strade, la realizzazione di impianti e stazioni di servizio per il traffico veicolare, ed ogni attività comunque connessa, nel rispetto delle funzioni compatibili e dei parametri ammissibili stabiliti dalla specifica normativa di zona e dalle specifiche disposizioni regionali.
2. Gli impianti e le relative strutture e attrezzature, potranno essere utilizzati unicamente per gli scopi derivanti e/o connessi dalla specifica destinazione, e dovranno essere realizzati in modo che al cessare della attività siano facilmente rimossi.
3. Fatte salve le disposizioni del P.R.G. e le normative specifiche in materia, nelle aree così individuate sono ammissibili, oltre agli impianti di distribuzione di carburanti e relativi depositi interrati, tettoie e pensiline a protezione dell'impianto di distribuzione, impianti per il lavaggio degli autoveicoli e relative strutture connesse, bar e relativi servizi, chiosco per la esposizione e vendita di prodotti per autovetture, servizi connessi alla attività di manutenzione, riparazione e controllo delle autovetture, ed ogni attività comunque riconducibile alla specifica destinazione.

Art.98 Ville, edifici, e nuclei aventi valore storico-architettonico.

1. I fabbricati o complessi edilizi classificati in catasto come ville, eremi, conventi, monasteri, strutture comunitarie ecc., o comunque derivanti da siffatta classificazione catastale, i fabbricati o porzioni di essi già classificati come tali nel Catasto Gregoriano e gli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale oltre ai siti di maggiore rilevanza espressivi della storia degli insediamenti umani in Umbria, sono soggetti alla normativa di cui all'articolo relativo alla Zona A (R1) delle N.T.A. del P.R.G., alle norme di Tutela Speciale di cui ai Capitoli XVII e XVIII del presente Regolamento e alle specifiche prescrizioni regionali.
2. Le disposizioni di cui al precedente comma si applicano agli immobili e alle relative pertinenze, qualunque sia la loro collocazione territoriale e qualunque sia la destinazione di zona.
3. Gli interventi dovranno attenersi alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale, alla tutela e al mantenimento dei caratteri architettonici e decorativi, al ripristino delle parti alterate e alla eliminazione delle superfetazioni degradanti, previo studio critico-morfologico e adeguata documentazione.

Art.99 Interventi di Enti Pubblici o Enti erogatori di servizi pubblici.

1. Le strutture e le attrezzature per impianti, macchinari, sistemi tecnologici di Enti erogatori di pubblici servizi (cabine elettriche, centrali per la telefonia e trasmissioni radio-televisive, cavidotti e raccordi, stazioni di trasferenza dei rifiuti, impianti di depurazione fognari ecc.), escluso i locali ed ambienti per uffici, sedi commerciali e di rappresentanza, sono realizzabili ovunque sul territorio comunale fermo restando il rispetto delle norme e disposizioni relative ai vincoli esistenti in materia di ambientale, paesaggistica, idrogeologica, geologica, previa deliberazione della Giunta Comunale.
2. Le norme di cui al presente articolo si applicano anche agli edifici o parti di essi, i quali, ancorché di proprietà privata, ospitino attività, attrezzature o impianti pubblici. In tal caso dovrà essere garantita la permanenza della condizione di pubblica utilità mediante convenzione che preveda la rimessa in pristino alla scadenza della condizione di pubblica utilità.
3. Oltre a quanto disposto al primo comma, il P.R.G. individua e articola zone specificatamente destinate a tali attrezzature, definendone le norme e i parametri d'uso e di trasformazione compatibili.
4. Le strutture e le attrezzature in esame, qualora non ricadenti nelle aree di cui al precedente comma e comunque non specificatamente destinate dal P.R.G. a tali attività, sono demolite o rimosse entro mesi sei decorrenti dal momento della loro

dismissione: a tale fine l'Ente proprietario o gestore trasmette una comunicazione di inizio lavori entro 60 giorni dalla stessa data, e di fine lavori, entro 180 giorni dalla stessa data, completa della planimetria dello stato dei luoghi ed opere di ripristino realizzate. Per le strutture preesistenti alla entrata in vigore delle presenti norme o comunque realizzate in virtù di normative previgenti, nel caso in cui le stesse non vengano demolite nei termini stabiliti dal presente comma, permane il vincolo di destinazione d'uso riferito alla originaria destinazione.

CAPITOLO VIII

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art.100 Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale.

1. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, sono sottoposti alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme di PRG, e alla disciplina del presente regolamento. Essi si distinguono in applicazione delle leggi vigenti e in conformità alle categorie previste dalle N.T.A. del P.R.G. in:
   - Interventi sul patrimonio edilizio esistente.
   - Interventi di nuova costruzione, comprensivi di tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie comprese alla precedente lett. a).
   - Interventi di trasformazione o sistemazione di aree scoperte che non comportino nuova edificazione.
   - Interventi di demolizione.

Art.101 Interventi e definizioni di carattere generale.

Ai fini del presente Regolamento si definiscono:

1. "**interventi di manutenzione ordinaria**", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle loro pertinenze, senza apportare modifiche all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e agli elementi architettonici esistenti, ivi compresi quelli necessari a mantenere in efficienza, integrare o sostituire gli impianti esistenti;
2. "**interventi di manutenzione straordinaria**", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle loro pertinenze, sempre che non alterino i volumi e la superficie utile coperta complessiva delle unità immobiliari e non comportino modifica della destinazione d'uso, e inoltre le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti. Sono altresì classificabili come manutenzione straordinaria gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, anche con esecuzione di opere, senza modifica della destinazione d'uso;
3. "**interventi di restauro e di risanamento conservativo**", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il cambio di destinazioni d'uso per attività con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché la conseguente modifica delle aperture;
4. "**interventi di ristrutturazione edilizia**", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, la modifica o realizzazione di aperture anche esterne nonché l'aumento delle superfici utili interne. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con modifiche della superficie utile coperta, di sagoma ed area di sedime preesistenti, nell'inserimento di strutture in aggetto e balconi, senza comunque incremento del volume complessivo dell'edificio originario, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici;
5. "**interventi di nuova costruzione**", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
   a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento planivolumetrico di quelli esistenti, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6);
   b. gli interventi diurbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune, compresa l'escavazione dei pozzi;
   c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
   d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione fatto salvo il disposto degli articoli 87 e 87bis del decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 (Codice delle comunicazioni elettroniche), nonché le strutture permanenti infisse al suolo relative a pannelli e insegne pubblicitarie;
   e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case

mobili, imbarcazioni, aeromobili che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare attività meramente temporanee salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta e il soggiorno dei turisti, ed inoltre il campeggio fuori delle aree autorizzate qualora non costituisca parcheggio temporaneo;

f. le opere pertinenziali di edifici di cui all'articolo 21 delle norme regolamentari (***RR2/15***), Titolo I, Capo I attuative della ***LR1/15***, che comportino nuova superficie utile coperta ai sensi dell'articolo 17 delle stesse norme regolamentari;

g. la realizzazione a cielo aperto di depositi di merci o di materiali, di impianti per attività produttive ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

6. **"interventi di nuovo impianto"** comprendono il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione di nuove aree urbane secondo la destinazione prevista dal P.R.G..
   a. L'intervento di nuovo impianto è sempre soggetto all'approvazione preventiva di un P.A..
   b. Negli interventi di nuovo impianto, dovrà essere attentamente studiata la viabilità carrabile e ciclo-pedonale con presentazione di un progetto complessivo di sistemazione delle aree scoperte esteso all'intero ambito.
   c. E' obbligatorio lo studio di soluzioni progettuali che consentano di assicurare all'interno degli edifici il mantenimento di condizioni di comfort ambientale, inteso come soddisfacimento dei requisiti di controllo del microclima interno degli edifici, attraverso la conformazione fisica degli edifici e l'orientamento.
   d. Negli interventi di nuovo impianto, dovranno essere attentamente studiati gli spazi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti; i punti di raccolta dovranno essere dotati di adeguato spazio di sosta provvisoria per l'automezzo destinato alla raccolta e dovranno essere progettati in maniera tale da costituire isole funzionali opportunamente schermate da siepi e alberature che limitino l'impatto visivo e favoriscano l'abbattimento delle polveri.
7. "**interventi di ristrutturazione urbanistica**", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati edilizi e della rete stradale;
8. "**opere interne**", quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implichino incremento degli standard urbanistici, nonché concernenti la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico- sanitari e tecnologici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti;
9. "**congruità dell'incidenza della manodopera impiegata nel cantiere interessato dai lavori**", la congruità del rapporto tra il valore complessivo del lavoro da realizzare nello specifico cantiere e il costo della manodopera necessaria alla sua realizzazione;
10. "**titolo abilitativo**", si intende la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ed il permesso di costruire;
11. "**attività di servizi**", si intendono quelle a carattere socio-sanitarie, direzionale, pubbliche o private atte a supportare i processi insediativi e produttivi, comprese le attività commerciali, di somministrazione di cibi e bevande, turistico- produttive, ricreative, sportive e culturali;
12. "**edificio**", l'insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi e architettonici reciprocamente connessi in modo da formare con continuità da cielo a terra una entità strutturalmente autonoma, sia isolata o collegata ad altri edifici adiacenti, composta da una o più unità immobiliari, indipendentemente dal regime delle proprietà;
13. "**isolato edilizio**", si intende una costruzione delimitata da spazi aperti su ogni lato e la costruzione stessa si considera divisa in più isolati edilizi per le parti rese strutturalmente indipendenti da giunti sismici di adeguata ampiezza;
14. "**unità immobiliare**", ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui alla ***LR1/15***, deve assicurare in modo autonomo i requisiti di funzionalità per il corretto svolgimento dell'attività residenziale, produttiva per servizi;
15. "**situazioni insediative e insediamenti del PRG**", sono gli insediamenti caratterizzati da trasformazioni territoriali e tessuti insediativi per i quali il PRG definisce l'insieme delle caratteristiche di gestione e le modalità di intervento. Le caratteristiche e le tipologie degli insediamenti sono definite dalle norme regolamentari di cui al Titolo II, Capo I, Sezione IV ***RR2/15***;
16. "**ambito di trasformazione**", parti di insediamenti esistenti, di suoli oggetto di previsioni urbanistiche non attuate, anche non contigue, delimitati dal PRG, parte operativa, attuati con uno o più piani attuativi;
17. "**centri storici**", gli insediamenti esistenti che rivestono valore storico, culturale, artistico, ambientale e paesaggistico;
18. "**rete escursionistica**", è la rete di mobilità ecologica costituita dall'insieme degli itinerari pedonali, ciclabili, ciclopedonali e delle ippovie, sviluppati preferibilmente su percorsi riservati o su sentieri, strade vicinali, interpoderali, ferrovie dismesse o altri percorsi censiti dalla cartografia ufficiale dello Stato e della Regione, nonché sulle infrastrutture della rete viaria ordinaria;

19. "**infrastrutture per la mobilità**", sono la rete stradale, la rete ferroviaria, le infrastrutture per il trasporto merci e la logistica, gli aeroporti, i sistemi di mobilità alternativa, i porti, le aree di parcheggio, la rete escursionistica di interesse interregionale e regionale, di cui al Titolo IV, Capo I, Sezione V ***RR2/15***.

Art.102 Sistemazione delle aree scoperte.

1. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi ed attrezzature previste dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

2. L'intervento di sistemazione delle aree scoperte comprende le opere da eseguirsi per l'attrezzatura e la sistemazione di aree libere, di pertinenza o meno di edifici esistenti. Ferme restando le limitazioni previste in generale e, per le singole zone, dalle N.T.A. del P.R.G. nonché le ulteriori limitazioni previste dal presente Regolamento, il tipo di intervento comprende fra l'altro:

   a) la formazione o modifica di aree pavimentate, piazzali e simili.

   b) l'arredo fisso e l'attrezzatura, per gli usi consentiti dallo strumento urbanistico, degli spazi scoperti di cui sopra.

   c) la realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre attrezzature sportive consentite dalla disciplina urbanistica comunale.

   d) la costruzione o la modifica dei piccoli manufatti, accessori leggeri, che in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro, non determinano superficie coperta o volume.

   e) modifiche all'andamento del terreno, anche con costruzione o modifica di muri di sostegno o di recinzione.

   f) le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.

3. Le pavimentazioni degli spazi esterni potranno essere eseguite nel rispetto della percentuale minima permeabile e dovranno essere realizzati con materiali consoni alla tradizione locale, favorendo l'utilizzo di materiali e modalità costruttive che consentano l'assorbimento o la ritenzione delle acque meteoriche.

Art.103 Recinzioni.

1. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.
2. Le recinzioni devono essere realizzate nel rispetto della distanza dal ciglio stradale ove prescritta, e, in generale, nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada. Anche laddove non prescritto da specifiche disposizioni, è facoltà della Amministrazione Comunale dettare, per le recinzioni poste in prossimità della viabilità pubblica, degli incroci e curve stradali, ogni accorgimento atto a non ostacolare la visibilità e a non pregiudicare la sicurezza del traffico e dei pedoni.
3. Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto, per caratteristiche tipologiche e costruttive, delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle insistenti sulla stessa via; la recinzione dovrà, comunque relazionarsi alle caratteristiche tipologiche, storiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza.
4. Nei progetti di nuovi edifici e negli interventi edilizi coordinati o oggetto di strumento urbanistico attuativo, le recinzioni devono essere adeguatamente rappresentate e dettagliate, adottando tipologie omogenee che si inseriscano debitamente nel contesto ambientale circostante.
5. Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di favorire una adeguata schermatura, il minore impatto sull'ambiente e il libero deflusso delle acque meteoriche.
6. Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali. Non sono ammesse recinzioni in blocchi di calcestruzzo lasciati a vista
7. Oltre quanto previsto per le aree di pertinenza, tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.
8. Per le distanze da osservare nella edificazione delle recinzioni si applicano le norme contenute nel precedente Art.92.

CAPITOLO IX

DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI

Art:104 Dotazioni territoriali e funzionali minime di aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali

1. Le dotazioni territoriali e funzionali minime, per spazi pubblici al servizio di nuovi insediamenti residenziali di cui all'articolo 95 ***RR2/15*** sono determinate nel rispetto dei valori minimi di seguito riportati, espressi in metro quadrato per abitante insediato o da insediare:

   a) asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1° grado, 4,00;

   b) attrezzature di interesse comune, 4,00;

   c) spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde comprensivi di piazze, di altri spazi liberi per attività sportive di base e corridoi ecologici, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione, 5,00;

   d) parcheggi di quartiere e spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria, 5,00.

2. Gli strumenti urbanistici prevedono, anche in attuazione dell'articolo 3, comma 1 ***RR2/15*** e dell'articolo 1, commi 258 e 259 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - finanziaria 2008), i nuovi insediamenti e quelli esistenti oggetto di ristrutturazione urbanistica, ai fini prevalentemente residenziali, con la esclusione dei centri storici, ove quote di superfici fondiarie e relativi diritti edificatori, o alloggi sono destinati ad insediamenti di edilizia residenziale pubblica o sociale, in rapporto al fabbisogno locale ed in relazione all'entità ed al valore delle trasformazioni.

3. Le singole quantità di aree e spazi per le dotazioni territoriali e funzionali minime previste al comma 1, ferma restando la dotazione complessiva determinata dalla sommatoria delle stesse quantità, possono essere motivatamente modificate sulla base delle esigenze dei bacini d'utenza e delle caratteristiche degli insediamenti e degli interventi edilizi, secondo le valutazioni effettuate e le motivazioni contenute nel PRG, parte strutturale e secondo le conseguenti disposizioni del PRG, parte operativa o dei piani attuativi.

4. I Piani attuativi di nuovi insediamenti e di ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti, ai fini prevalentemente residenziali, prevedono, salvo quanto previsto al comma 1 dell'articolo 88 ***RR2/15***, che le dotazioni territoriali e funzionali minime e le aree per edilizia residenziale pubblica o sociale di cui ai commi 1 e 2, siano urbanizzate, sistemate e cedute gratuitamente al comune.

5. Il comune, anche su richiesta del proponente l'intervento, in alternativa alla cessione delle aree di cui al comma 2, può prevedere, in determinati ambiti di trasformazione, la cessione gratuita, per pari valore, di immobili o parti di essi, da destinare all'edilizia residenziale pubblica o sociale. Nel caso in cui il valore di detti immobili ecceda quello di cessione gratuita delle stesse aree di cui al comma 2, il relativo valore compensativo è stabilito con apposita convenzione tra il comune e il soggetto attuatore o il proprietario in base al costo di edilizia residenziale pubblica per le nuove costruzioni.

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica mutamento della destinazione d'uso, previsti da Piani attuativi, con esclusione degli interventi nei centri storici.

7. Gli edifici residenziali prevedono spazi per parcheggi pertinenziali privati pari a metri quadrati 1,00 ogni metri quadrati 3,00 di superficie utile coperta delle parti abitative, con esclusione dei centri storici.

Art.105 Dotazioni territoriali e funzionali minime al servizio di edifici e insediamenti per servizi e produttivi

1. Le quantità minime di aree per dotazioni al servizio di edifici e insediamenti per servizi, compresa la ristorazione, sono stabilite in 70 metri quadrati di spazio per parcheggio, ed in 30 metri quadrati per verde, ogni 100 metri quadrati di superficie utile coperta adibita alle attività.

2. Le quantità minime di spazi al servizio di edifici e insediamenti produttivi sono stabilite in misura non inferiore al dieci per cento dell'intera superficie territoriale o fondiaria dell'area destinata a tali insediamenti per aree a parcheggio e, in misura non inferiore al cinque per cento della stessa superficie per aree a verde.

3. La quantità minima di spazi al servizio di strutture per servizi ricettivi alberghieri ed extralberghieri, con esclusione di quelle a carattere non imprenditoriale necessaria alla realizzazione di parcheggi e di spazi per verde è, rispettivamente, di un posto macchina, dimensionato, unitamente alle corsie di distribuzione, come previsto all'articolo 3, comma 4 ***RR2/15***, per ogni due posti letto previsti e di 4 metri quadrati per ogni 30 metri quadrati di superficie utile coperta totale destinata all'attività. Nelle

strutture ricettive di cui sopra le dotazioni territoriali per le attività complementari quali bar, ristorante, piccoli spazi commerciali, spazi congressuali e similari, sono quantificate riducendo del cinquanta per cento le quantità di cui al comma 1.

4. Una quantità minima di spazi per parcheggi privati o di uso pubblico su richiesta del Comune, non inferiore al cinque per cento dell'intera superficie territoriale dell'insediamento è stabilita al servizio di strutture ricettive all'aria aperta, quali villaggi turistici, campeggi e camping village, oltre alle aree private necessarie per il soddisfacimento dei requisiti obbligatori ai fini della classificazione.

5. Salvo quanto previsto all'articolo 88, comma 2 ***RR2/15***, le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime previste ai commi 1, 2 e 3 sistemate e urbanizzate, sono cedute al comune nella misura non superiore al cinquanta per cento. Per il restante cinquanta per cento le aree restano private o di uso pubblico su richiesta del Comune.

6. Le disposizioni di cui al presente articolo, si applicano sia in caso di intervento diretto che per la redazione di piani attuativi.

7. Gli edifici e insediamenti di cui al presente articolo prevedono spazi per parcheggi pertinenziali privati pari a 1 metro quadrato ogni 3 metri quadrati di superficie utile coperta esclusa quella relativa a magazzini, depositi e altri locali non accessibili all'utenza. Nel caso di attività produttive agricole, gli spazi per parcheggi pertinenziali privati sono rapportati alle effettive necessità di ricovero delle attrezzature risultanti dal fascicolo aziendale.

8. Ai sensi dell'articolo 67, comma 2 della ***LR1/15***, non sono richieste dotazioni territoriali e funzionali per gli interventi nei centri storici.

Art. 106 Dotazioni territoriali e funzionali minime per le attività commerciali

1. La dotazione territoriale e funzionale minima per parcheggi al servizio di attività commerciali, dimensionati, unitamente alle corsie di distribuzione, come previsto all'articolo 3, comma 4 ***RR2/15***, è determinata in modo progressivo rispetto a frazioni della superficie di vendita, nel modo seguente:

   a) un posto auto ogni 22 metri quadrati di superficie di vendita fino a 250 metri quadrati;

   b) un posto auto ogni 20 metri quadrati di superficie di vendita da 251 metri quadrati e fino a 900 metri quadrati;

   c) un posto auto ogni 15 metri quadrati di superficie di vendita da 901 metri quadrati e fino a 2.500 metri quadrati;

   d) un posto auto ogni 12 metri quadrati di superficie di vendita del settore non alimentare e un posto auto ogni otto metri quadrati di superficie di vendita del settore alimentare, per superfici superiori a 2.500 metri quadrati.

2. Nel caso di attività miste del settore alimentare e non alimentare, la dotazione di parcheggi di cui al comma 1, lettera d) è determinata in rapporto alle relative superfici di vendita.

3. Le dotazioni territoriali e funzionali minime destinate a verde sono stabilite in misura non inferiore al venti per cento della superficie di vendita.

4. Nel caso di esercizio congiunto o promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, l'intera superficie di vendita è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3. Nel caso in cui la superficie di vendita al dettaglio risulti separata e distinta dalla superficie di vendita all'ingrosso le stesse disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 si applicano alla superficie di vendita al dettaglio. Per le attività di vendita all'ingrosso si applicano le quantità di dotazioni territoriali per parcheggi e verde come previste all'articolo 86, commi 2 e 5 ***RR2/15***.

5. Ai fini del rispetto delle quantità minime di cui ai commi 1, 2, 3 e 4, sono computabili anche le aree private poste all'interno dell'insediamento, da sistemare ed urbanizzare per adibire ad uso pubblico sulla base di convenzione o atto d'obbligo registrati e trascritti, al fine di garantire la loro manutenzione, gestione e fruibilità pubblica. Salvo quanto previsto all'articolo 88, comma 2 ***RR2/15***, è facoltà del comune richiedere la cessione gratuita di tutte o parte di tali aree sistemate e urbanizzate.

6. Per superficie di vendita si intende la superficie utile interna definita all'articolo 4, comma 1, lettera c) del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e dell'articolo 18, comma 1, lettere d) ed e) della legge regionale 13 giugno 2014, n. 10 (Testo unico in materia di commercio).

7. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano sia in caso di intervento diretto che per la redazione di piani attuativi.

8. Gli insediamenti di cui al presente articolo prevedono spazi per parcheggi pertinenziali privati pari a 1 metro quadrato ogni 3 metri quadrati di superficie di vendita.

9. Ai sensi dell'articolo 67, comma 2 della ***LR1/15***, non sono richieste dotazioni territoriali e funzionali per gli interventi nei centri storici.

Art.107 Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art.9 comma 1 della L.122/89.

1. In base all'art.9 della L. N.122/89, i proprietari di immobili possono realizzare, nel sottosuolo degli stessi o nel pianterreno dei

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

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

3. I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da idonea documentazione. Nei casi di deroga, di interventi in soprassuolo e di interventi all'interno di volumi preesistenti, all'atto della presentazione della domanda occorre dimostrare la pertinenzialità delle opere, mediante atto di vincolo registrato e trascritto. Tale dimostrazione consisterà in un atto unilaterale, ove il proprietario del bene principale e il proprietario del bene secondario, pertinenziale, coincidano, in un atto bilaterale o plurilaterale, ove le proprietà non risultassero coincidenti.

Art.108 Programma urbano dei parcheggi.

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

CAPITOLO X

DISCIPLINA DI CANTIERE E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Art.109 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi.

1. Il titolare del Permesso di costruire o della S.C.I.A., almeno 5 (cinque) giorni prima dell'inizio dei lavori, deve darne comunicazione al Comune, depositando presso l'ufficio comunale competente apposita dichiarazione. Se non già specificato nella richiesta la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice, e deve essere corredata da certificato attestante la regolare posizione contributiva dell'Impresa (D.U.R.C.).

2. La comunicazione deve essere inviata utilizzando lo stampato appositamente predisposto. I lavori, in caso di sostituzione del Direttore dei Lavori, devono essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione dei subentranti.

3. Le eventuali sostituzioni del costruttore e del Direttore dei Lavori debbono essere tempestivamente denunciate all'Amministrazione Comunale dal richiedente e dagli interessati.

4. Alla comunicazione di inizio dei lavori dovranno inoltre essere allegate le attestazioni dell'avvenuto deposito dei progetti che norme vigenti prescrivano prima dell'inizio dei lavori nonché copia delle autorizzazioni o nulla-osta obbligatorie per l'esecuzione dei lavori medesimi e che non siano state acquisite preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo.

5. Le costruzioni che comportano l'uso di strutture in acciaio o in cemento armato o che ricadano nel perimetro dell'abitato da consolidare, non possono essere iniziate se non siano state preventivamente denunciate alla Provincia ai sensi delle leggi 5.11.1971, n.1086 e 2.2.1974, n.64 e D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni. Copia dei calcoli e del progetto vistata dalla Provincia è tenuta sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.

6. Se non già specificato nella domanda, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta della Vigilanza Urbana. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiego dei materiali di risulta in modo che non costituiscano rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.

Art.110 Cantieri di lavoro.

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:
   a. le opere in corso di realizzazione;
   b. la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
   c. il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
   d. il nominativo del progettista;
   e. il nominativo del direttore dei lavori;
   f. il nominativo dell'esecutore dei lavori;
   g. il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
   h. il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
   i. il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
   j. il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
   k. estremi della denuncia di avvenuto deposito alla Provincia ai sensi delle leggi 5.11.1971, n.1086 e 2.2.74 n.64 e D.P.R. 6 giugno 2001 n.380;
   l. ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

2. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 N.494, e successive modifiche, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all'art.11 dello stesso D.Lgs. 494/96.

3. I soggetti interessati sono tenuti ad applicare le normative e le procedure ai fini di garantire la sicurezza dei cantieri temporanei o mobili, ai sensi delle norme vigenti in materia.

4. Gli obblighi di cui ai precedenti commi sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese

quelle che non richiedono il preventivo rilascio di permesso a costruire e sono soggette al deposito di S.C.I.A. o a semplice comunicazione.

5. Le recinzioni e l'allestimento dei cantieri nei centri storici, nelle zone sottoposte a vincolo e nelle aree naturali protette debbono essere, a valutazione degli Uffici Competenti, in relazione alla tipologia delle opere da realizzare e alla durata dei lavori, concordati relativamente alla loro qualità estetica.

Art.111 Occupazione di suolo pubblico e recinzioni.

1. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.
2. In ogni caso, devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua su suolo pubblico.
3. Qualsiasi cantiere deve essere recintato e dotato di razionale servizio igienico provvisorio anche eventualmente, messo a disposizione dal committente. Le recinzioni devono essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura di chi gestisce il cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione, od avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Art.112 Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali.

1. La sicurezza del cantiere è assicurata dal rispetto integrale delle norme contenute nel D.P.R. n.81/2008.
2. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro; le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.
4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare dell'atto abilitativo, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.

Art.113 Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività.

1. Il committente o il responsabile dei lavori, nelle fasi di progettazione dell'opera, si attiene ai principi e alle misure generali di tutela di cui all'articolo 15 D.P.R. n.81/2008, in particolare:
   a. al momento delle scelte architettoniche, tecniche ed organizzative, onde pianificare i vari lavori o fasi di
   b. lavoro che si svolgeranno simultaneamente o successivamente;
   c. all'atto della previsione della durata di realizzazione di questi vari lavori o fasi di lavoro.
2. Per i lavori pubblici l'attuazione di quanto previsto al comma 1 avviene nel rispetto dei compiti attribuiti al responsabile del procedimento e al progettista.
3. Il committente o il responsabile dei lavori, nella fase della progettazione dell'opera, prende in considerazione i documenti di cui all'articolo 91, comma 1, lettere a) e b) D.P.R. n.81/2008.
4. Nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea, il committente, anche nei casi di coincidenza con l'impresa esecutrice, o il responsabile dei lavori, contestualmente all'affidamento dell'incarico di progettazione, designa il coordinatore per la progettazione.
5. Nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea, il committente o il responsabile dei lavori, prima dell'affidamento dei lavori, designa il coordinatore per l'esecuzione dei lavori, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 98 D.P.R. n.81/2008.
6. La disposizione di cui al comma 4 si applica anche nel caso in cui, dopo l'affidamento dei lavori a un'unica impresa, l'esecuzione dei lavori o di parte di essi sia affidata a una o più imprese.
7. Il committente o il responsabile dei lavori, qualora in possesso dei requisiti di cui all'articolo 98, ha facoltà di svolgere le funzioni sia di coordinatore per la progettazione sia di coordinatore per l'esecuzione dei lavori.

8. Il committente o il responsabile dei lavori comunica alle imprese affidatarie, alle imprese esecutrici e ai lavoratori autonomi il nominativo del coordinatore per la progettazione e quello del coordinatore per l'esecuzione dei lavori. Tali nominativi sono indicati nel cartello di cantiere.

9. Il committente o il responsabile dei lavori ha facoltà di sostituire in qualsiasi momento, anche personalmente, se in possesso dei requisiti di cui all'articolo 98 D.P.R. n.81/2008, i soggetti designati in attuazione dei commi 3 e 4.

10. Il committente o il responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa o ad un lavoratore autonomo:

    a. verifica l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione alle funzioni o ai lavori da affidare, con le modalità di cui all'allegato XVII. Nei cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'allegato XI, il requisito di cui al periodo che precede si considera soddisfatto mediante presentazione da parte delle imprese e dei lavoratori autonomi del certificato di iscrizione alla Camera di commercio, industria e artigianato e del documento unico di regolarità contributiva, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16-bis, comma 10, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall'allegato XVII;

    b. chiede alle imprese esecutrici una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti. Nei cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'allegato XI, il requisito di cui al periodo che precede si considera soddisfatto mediante presentazione da parte delle imprese del documento unico di regolarità contributiva e dell'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato;

    c. trasmette all'amministrazione concedente, prima dell'inizio dei lavori oggetto del permesso di costruire o della SCIA, copia della notifica preliminare di cui all'articolo 99, il documento unico di regolarità contributiva delle imprese e dei lavoratori autonomi, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16- bis, comma 10, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, e una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione di cui alle lettere a) e b).

11. In assenza del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 o del fascicolo di cui all'articolo 91, comma 1, lettera b) D.P.R. n.81/2008, quando previsti, oppure in assenza di notifica di cui all'articolo 99 D.P.R. n.81/2008, quando prevista oppure in assenza del documento unico di regolarità contributiva delle imprese o dei lavoratori autonomi, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo. L'organo di vigilanza comunica l'inadempienza all'amministrazione concedente.

12. La disposizione di cui al comma 3 non si applica ai lavori privati non soggetti a permesso di costruire in base alla normativa vigente e comunque di importo inferiore ad euro 100.000. In tal caso, le funzioni del coordinatore per la progettazione sono svolte dal coordinatore per la esecuzione dei lavori.

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

14. Il progettista, nell'ambito della propria specifica competenza, ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera e della conformità del progetto alle prescrizioni delle leggi vigenti e degli strumenti urbanistici.

15. Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della loro posa in opera.

16. Il costruttore deve essere abilitato all'esercizio dell'impresa nei modi previsti dalle leggi in vigore.

17. Il costruttore, il direttore del cantiere nonché i soggetti previsti dal decreto legislativo 14.8.1996, n.494 hanno in ogni caso la piena responsabilità, per quanto di rispettiva competenza, della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dalla esecuzione dei lavori.

18. Il responsabile dell'Ufficio Urbanistico edilizio preposto al rilascio dei titoli abilitativi alla esecuzione delle opere, oltre ai soggetti titolari della vigilanza previsti dalle vigenti normative, può far controllare da funzionari o da agenti l'osservanza delle norme vigenti e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele.

19. Il titolare dell'atto abilitativo alla esecuzione delle opere, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel titolo primo della L.R. 3 Novembre 2004, N.21, della conformità delle opere alla normativa urbanistica ed edilizia, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del titolo abilitativo e alle modalità esecutive o prescrizioni stabilite dal medesimo.

20. Il direttore dei lavori non è responsabile quando abbia contestato formalmente agli altri soggetti la violazione delle previsioni o prescrizioni contenute nel titolo abilitativo, fornendo altresì contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa

al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al titolo abilitativo, il direttore dei lavori deve, inoltre, rinunziare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Comune. In caso contrario il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale segnala al consiglio dell'Ordine o Collegio professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, per l'applicazione dei provvedimenti disciplinari previsti dall'art.29, comma 2 del D.P.R. N.380/2001. Le determinazioni assunte dall'Ordine o Collegio professionale sono comunicate al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale.

21. Il progettista, per le opere realizzate previa presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività, nonché il direttore dei lavori, in caso di certificato di agibilità assumono la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità. In caso di attestazioni non veritiere il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ne dà comunicazione al competente Ordine o Collegio professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari; in caso di mendacità si applicano le disposizioni di cui agli artt. 75 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, N.445.

Art.114 Richiesta di punti fissi di allineamento e quote.

1. In sede di rilascio del titolo abilitativo, è facoltà degli Uffici competenti, in relazione all'opera da realizzare, prescrivere che, prima dell'inizio dei lavori, siano fissati i capisaldi altimetrici e planimetrici cui devono riferirsi le opere stesse. In tal caso, il titolare del Permesso di costruire deve chiedere specifico sopralluogo da parte dei Tecnici Comunali per la verifica e assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, delle opere da realizzare.

2. Delle operazioni di cui al comma precedente è redatto un apposito verbale firmato dal tecnico comunale, dal direttore dei lavori e dal titolare; una copia del verbale è rilasciata al titolare, il quale deve fornire a sua cura e spese, il personale e i mezzi d'opera necessari per dette operazioni. Copia del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente a copia del titolo abilitativo.

Art.115 Prescrizioni per il cantiere.

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denunzia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

2. In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 N.494 e successive modifiche, dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza di cui agli artt. 12 e 13 dello stesso D.Lgs. 494/96 e successivi.

3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

4. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

5. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e delle immediate vicinanze.

6. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento nelle aree esterne al cantiere.

7. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento. Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale, risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

Art.116 Documenti da conservare presso il cantiere.

1. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti, oltre alla copia dell'atto abilitativo alla esecuzione dei lavori e relativi elaborati di progetto, ogni altra documentazione prevista dalle leggi vigenti e ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

2. Nel caso di cantiere soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 N.494 e successivi, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art.11 dello stesso D.Lgs. 494/96 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.117 Comunicazione di ultimazione lavori.

1. L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare e dal direttore dei lavori.
2. Quando, per inerzia del titolare e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, oltre all'applicazione delle sanzioni amministrative di cui al successivo art.129, le opere si

considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsabilità previste dalla legge.

Art.118 Sanzioni Amministrative.

1. Fermo restando quanto previsto da leggi e disposizioni vigenti in materia di sanzioni penali e amministrative, per le infrazioni alle norme del presente Regolamento si applicano le seguenti sanzioni:

- mancata comunicazione dell'inizio lavori:
  - per interventi soggetti a Permesso di costruire: €. 150,00.
  - in tutti gli altri casi: €. 100,00.
- mancata comunicazione del direttore e/o dell'assuntore dei lavori:
  - per opere soggette a Permesso di costruire: €. 150,00.
  - in tutti gli altri casi: €. 100,00.
- mancata comunicazione di sostituzione del direttore e/o dell'assuntore dei lavori:
  - per opere soggette a Permesso di costruire: €. 300,00.
  - in tutti gli altri casi: €. 150,00.
- mancanza dei tipi di progetto in cantiere, delle certificazioni e documenti prescritti:
  - per opere soggette a Permesso di costruire: €. 200,00.
  - in tutti gli altri casi: €. 150,00.
- mancata esposizione del cartello di cantiere:
  - mancata esposizione: €. 600,00.
  - esposizione del cartello incompleto: €. 300,00.
- mancanza totale o parziale di recinzione del cantiere:
  - €. 600,00.
- assenza di segnalazioni notturne e/o chiusura dei cancelli del cantiere:
  - €. 300,00.
- occupazione non autorizzata di spazi pubblici posti all'esterno del cantiere mediante materiale edilizio di scarto o risulta:
  - €. 300,00.
- carenza nella manutenzione della recinzione del cantiere:
  - €. 300,00.
- mancato allontanamento di arredi o oggetti, o materiali di risulta dallo spazio pubblico temporaneamente concesso, nei termini stabiliti:
  - €. 300,00.
- mancata manutenzione delle aree scoperte o inedificate:
  - €. 600,00.
- mancata comunicazione di ultimazione dei lavori:
  - per interventi soggetti a Permesso di costruire €.200,00.
  - in tutti gli altri casi €. 100,00
- mancata richiesta del certificato di agibilità nei termini stabiliti:
  - €. 500,00.
- mancata presentazione della dichiarazione sostitutiva del certificato di agibilità nei termini stabiliti:
  - €. 250,00.

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

CAPITOLO XI

ELIMINAZIONE DELLE BARRIARE ARCHITETTONICHE

Art.119 Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

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

Art.120 Norme di riferimento.

1. Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e più in particolare:
   - per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici: L.N.118/71, D.P.R. N.503/96 e successivi D.Lgs..
   - per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: L. N.13/89 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 N.236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche previste dall'art.12 del decreto stesso.
   - per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art.24 della L. 05.02.1992 N.104.
2. Alle domande ovvero alle comunicazioni relative alla realizzazione di interventi di cui al presente capo è allegato certificato medico in carta libera attestante l'handicap e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 Dicembre 2000, N.445, dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà di accesso.

Art.121 Modalità e prescrizioni tecniche.

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

a) negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;

b) negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;

c) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. 13/89.

4. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente nn materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.

5. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.
6. In sede di progetto possono essere proposte soluzioni alternative, purché rispondenti ai criteri di progettazione e alle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali. La conformità del progetto alle prescrizioni dettate dalla legge, e l'idoneità delle eventuali soluzioni alternative sono certificate dal professionista abilitato.
7. Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art.7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui al precedente comma 77.6.
8. Soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.
9. Le opere di cui al presente articolo e la loro rispondenza ai requisiti di legge verranno verificate in sede di rilascio di certificato di agibilità e sui percorsi e relative attrezzature finalizzate andranno apposti i segnali e i simboli di accessibilità.

Art.122 Dichiarazione di Conformità.

1. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art.1 comma 4 della L. 13/89.
2. Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui agli artt.77.7, 77.8 e 77.9, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

Art.123 Deroghe.

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

CAPITOLO XII:

REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

Art.124 Ambito di applicazione

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

Art.125 Requisiti relativi all'impermeabilità delle costruzioni.

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

Art.126 Condotti di evacuazione dei prodotti di combustione.

1. Nei casi di nuova installazione o di ristrutturazione, gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di climatizzazione, con i relativi condotti per l'evacuazione dei prodotti della combustione, per edifici di abitazione, uffici, negozi, studi, ambulatori, palestre e simili, devono rispettare le vigenti leggi dello stato in materia di sicurezza; d'inquinamento ambientale; di contenimento dei consumi energetici, sanitaria, con le relative disposizioni tecniche.
2. Gli impianti termici di combustione per la produzione centralizzata (collettiva) di energia per la climatizzazione invernale (riscaldamento) ed estiva (condizionamento) e/o per la produzione di acqua calda sanitaria, devono essere dotati di appositi condotti (canne fumarie) di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio.
3. Gli impianti termici di combustione con potenza fino a 35 KW, per la produzione individuale di energia per la climatizzazione invernale (riscaldamento) ed estiva (condizionamento) e/o per la produzione di acqua calda sanitaria, in edifici multipiano con più unità immobiliari, devono essere dotati di appositi condotti (canne fumarie) di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio.
4. Le bocche dei camini per norma devono terminare con "mitrie e comignoli", dispositivo posto sulla bocca del camino, atto a facilitare la dispersione dei prodotti della combustione nell'atmosfera anche in presenza di vento.
5. L'altezza delle bocche dei camini escluso le mitrie e i comignoli, devono risultare più alte di almeno cm.50 rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura che sia distante meno di dieci metri (10 m) dalle stesse.
6. La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini, e, comunque, ad una distanza non inferiore di m.5 dalle finestre di prospetto della casa antistante o adiacente.
7. I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio.
8. Le teste delle canne e dei fumaioli devono essere costruite in maniera decorosa con tufo, laterizio o altro materiale idoneo; per la zone A ed E, valgono le specifiche norme di tutela speciale. Le strutture esistenti dovranno essere adeguate alla presente disposizione nei termini stabiliti da apposita ordinanza sindacale.
9. Le canne fumarie non possono essere esterne alle tamponature o murature perimetrali, ma parte integrante di esse, se non quando costituiscono una soddisfacente soluzione che non alteri il decoro architettonico della struttura.
10. I camini industriali e dei locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria, cucine per ristoranti e simili, oltre alle presenti norme sono soggetti alle disposizioni della legislazione esistente ai fini della tutela igienico - sanitaria ed ambientale. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che,

per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre effetti analoghi di disturbo.

Art.127 Isolamento termico degli edifici.

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

Art.128 Isolamento acustico degli edifici.

1. Negli edifici di nuova costruzione e in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento acustico, onde conseguire i valori limite previsti dalla vigente legislazione (Circolare Min.LL. PP. n° 1769 relativa a "Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici nelle costruzioni edilizie", D.P.C.M. 1/3/92, legge n.447/95 e D.P.C.M. 05/12/97 e successivi, L.R. 6 giugno 2002 N.8 e R.R. 13 agosto 2004, N.1).
2. I progetti devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 N.447 e dei relativi Regolamenti di attuazione (con particolare riferimento al D.P.C.M. 5 dicembre 1997) nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.
3. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato. Tutti le unità facenti parte di stabilimenti industriali o artigianali, sia di nuova realizzazione che esistenti, devono possedere impianti di abbattimento rispondenti alle prescrizioni delle norme vigenti.
4. I materiali utilizzati devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto riguarda i rumori da calpestio, da traffico, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato. In conformità a quanto stabilito dall'art.16 del R.R. N.1/2004, <il progetto acustico> costituisce parte integrante della documentazione tecnica prodotta per il rilascio del titolo abilitativo alla esecuzione delle opere. Esso definisce le caratteristiche costruttive del fabbricato specificando i requisiti geometrici e fisici delle componenti edilizie, dei materiali e degli impianti tecnologici ai fini del soddisfacimento dei valori limiti stabiliti dal D.P.C.M 5 dicembre 1997.

Art.129 Impianti elettrici.

1. Gli impianti elettrici devono essere progettati ed eseguiti in conformità delle normative in vigore e le relative disposizioni di sicurezza. In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi della legge 46/90 e del relativo regolamento di attuazione, D.P.R. 447/93 e ai sensi del D.P.R. N.380/2001, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.
2. La progettazione e la realizzazione deve essere curata da tecnico abilitato, nel rispetto delle specifiche competenze professionali; al momento della presentazione del progetto dovrà essere fornita attestazione da parte del tecnico progettista dell'impianto della sua rispondenza alle norme.
3. Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui all'art.113 del D.P.R. N.380/2001.

Art.130 Prevenzione incendi.

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

Art.131 Modalità di scarico delle acque.

1. In base al D.Lgs. N.152/1999 e successive modifiche, le acque di scarico vanno distinte in:
   a) acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi.
   b) acque reflue domestiche: comprendono le acque provenienti da insediamenti residenziali e da servizi o attività artigianali, commerciali e industriali derivanti prevalentemente dal metabolismo umano.
   c) acque reflue industriali: comprendono qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da attività di produzione di beni, provenienti da cicli di lavorazione artigianali e industriali.
2. Per il deflusso delle acque meteoriche deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente. Per il deflusso delle acque nere e delle acque luride, deve essere prevista apposita rete di tubazioni, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di un sistema di areazione con condotte di aspirazione fino alla copertura.
3. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, e acque reflue domestiche e/o ad esse equiparabili, deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile, a chiusura ermetica, posto all'esterno delle costruzioni ed in conformità della vigente normativa e legislazione.
4. L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire solo dopo aver avuto apposita autorizzazione dal Comune nel rispetto del D.Lgs. 152/99 o da Ente Gestore, per gli insediamenti produttivi, e delle disposizioni di cui alla Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4/2/77 per quanto attiene lo smaltimento sul suolo. In tutti i casi dovrà essere realizzato un pozzetto d'ispezione e prelievo, ai sensi del D.Lgs. N.152/99, prima della confluenza nel corpo recettore.
5. Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere istallati alla estremità inferiore delle calate; pozzetti di ispezione devono inoltre essere istallati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Il pozzetto finale di ispezione, posto al limite del lotto, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura
6. Tutti gli impianti produttivi a carattere industriale o artigianale, di qualsiasi importanza devono allegare a corredo della richiesta di rilascio del titolo abilitativo, o alla richiesta del permesso di immissione nella rete fognaria comunale un progetto del trattamento delle acque di rifiuto dell'impianto redatto da un tecnico abilitato o, per quelli esistenti, gli estremi dell'autorizzazione allo scarico.
7. Il permesso d'immissione nella rete fognaria comunale può essere revocato in qualsiasi momento qualora non siano presentate le analisi richieste o allorquando si verifichino danni o inconvenienti alla fogna o all'impianto di depurazione privato, comunale o consortile.
8. L'Amministrazione comunale o l'Ente Gestore è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per lo stato degli scarichi e di ordinare ai proprietari tutte le opere necessarie per la tutela della salute pubblica.

Art.132 Approvvigionamento Idrico.

1. In ogni fabbricato deve essere assicurato l'approvvigionamento idrico con acqua potabile corrente, per tutte le unità immobiliari abitate o abitabili.
2. Nelle zone servite da acquedotto comunale, i fabbricati devono essere allacciati allo stesso con un contatore per ogni proprietà. Ogni abitazione dovrà disporre di una riserva idrica della capacità di almeno 300 litr.
3. Nelle zone prive di acquedotto comunale per il servizio alle abitazioni esistenti l'acqua può essere prelevata da sorgenti o pozzi privati e destinata ad uso potabile qualora sia riconosciuta idonea dai competenti uffici sanitari., sulla base di analisi chimica e batteriologica eseguita dal competente Laboratorio Chimico-Fisico-Biologico del Dipartimento Provinciale A.R.P.A., a cura e spese del proprietario; l'Ufficio A.S.L. competente prescriverà altresì la periodicità delle analisi di controllo.
4. La realizzazione di pozzi o impianti privati di captazione o adduzione di acqua per gli usi alimentari e domestici e' soggetta ad autorizzazione da parte degli Enti competenti per territorio. Tali impianti saranno provvisti di strumenti idonei e mantenuti ben funzionanti, a cura del titolare dell'autorizzazione, per la misura delle portate delle acque prelevate. Ogni pozzo dovrà essere dotato di idonea protezione civile.
5. Per quanto riguarda l'uso di apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili, si rinvia a quanto previsto dal D.M. Sanità n.443/90. In questo ultimo caso, la potabilità deve essere attestata da un certificato rilasciato dall'Autorità Sanitaria competente e l'uso deve essere consentito dall'ASL competente per territorio.

Art.133 Impianti Igienici.

1. I locali destinati a servizi igienici debbono avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento a seconda del tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare.
2. Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande e luoghi di lavoro. In tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno.
3. Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico o altro apparecchio a chiusura idraulica e comunque ispezionabile, atto ad evitare esalazioni moleste.

4. La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una conduttura di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.
5. E' possibile realizzare servizi igienici in ambienti non direttamente aerati o illuminati purché:

   a) dotati di idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio d'aria medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi con accensione automatica e dispositivo di spegnimento ritardato;

   b) gli impianti siano allacciati ad acquedotti e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

   c) in ciascuno di detti ambienti non vengano istallati apparecchi a fiamma libera.

Art.134 Scale.

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

CAPITOLO XIII:

REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

Art.135 Classificazione dei locali di abitazione.

1. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono come indicato nel presente articolo.
2. I requisiti igienico - sanitari dei locali abitabili sono definiti in applicazione del D.M.5.7.75. I requisiti di cui al presente articolo sono verificati in caso di realizzazione di locali di nuova costruzione; in caso di edifici esistenti, destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi, fermo restando l'obbligo di ricercare quelle soluzioni che realizzino un miglioramento rispetto condizioni preesistenti, si potrà derogare alle vigenti disposizioni in caso di richiesta di titolo abilitativo per interventi comportanti ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le disposizioni edilizie ammesse dalla normativa di Piano, previo parere preventivo della A.S.L. competente e previa istruttoria formale dell'istanza da parte degli uffici competenti.
1. *LOCALI ABITABILI*
   a. Sono locali abitabili quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento.
   b. I locali abitabili si distinguono in locali di abitazione permanente e locali di abitazione non permanente.
5. *LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE (L1).*
   a. Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali:
      a) camere da letto;
      b) soggiorni e sale da pranzo;
      c) cucine abitabili;
      d) studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati
6. *LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE (S1).*
   a. Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali:
      a) spazi di cottura;
      b) servizi igienici;
      c) spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
      d) dispense, guardaroba, lavanderie e simili.
      e) Sale riunioni, convegni etc.
7. *LOCALI NON ABITABILI*
   a. Sono locali non abitabili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:
      a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
      b) cantine, ripostigli e simili.
8. Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio, quali scannafossi coperti e simili, o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti.

Art.136 Locali Fuori Terra, Interrati e Seminterrati.

1. In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali di abitazione si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati.
2. Sono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
3. Sono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
4. Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.
5. Locali interrati o seminterrati possono essere destinati unicamente a locali accessori; i locali seminterrati potranno essere destinati a locali L1 purché:
   a) il pavimento risulti più elevato almeno di m. 1.00 rispetto al livello massimo delle acque del sottosuolo;
   b) il pavimento posi sopra un solaio o un vespaio aerato; le murature perimetrali siano protette dal terreno mediante scannafosso e/o posa in opera di materiali idonei contro l'umidità del suolo;

c) l'altezza libera del locale fuori terra risulti in media non inferiore a m.1.70;
d) siano rispettati i requisiti stabiliti dal presente Regolamento per i locali L1.

6. 6 I locali seminterrati andranno interamente computati, ai fini del calcolo del volume o della SUC, se destinati a locali abitabili di cui al precedente articolo.

Art.137 Illuminazione dei locali di abitazione.

I. REQUISITI ILLUMINOTECNICI GENERALI

1. Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di illuminazione.
2. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'illuminazione dei singoli locali deve essere adeguata agli impegni visivi richiesti per l'uso previsto.

II. ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

1. Tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta.
2. Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
3. I locali di categoria L1 devono essere provvisti di finestra apribile dotate di idonei dispositivi che ne consentano la schermatura e/o l'oscuramento.

III. ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

1. Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

IV. ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

1. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.
2. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico - architettonico, tipologico e documentario, per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche dell'immobile, fermo restando, comunque, che, gli interventi non possono comportare peggioramento delle caratteristiche igienico- sanitarie.
3. E' consentita la conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici ricadenti in zona omogenea A per i quali le norme urbanistiche prescrivono il restauro, per quelli ricadenti in zone sottoposte a vincolo e per gli edifici ricadenti in zona agricola per i quali, a giudizio della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali.
4. Eventuali deroghe a quanto previsto nel presente articolo saranno consentite dietro specifico parere della ASL, che comunque accerti l'idoneità dei vani alla destinazione prevista.

Art.138 Requisiti relativi all'aerazione.

I. REQUISITI DI AERAZIONE GENERALI

1. Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di areazione dei locali.
2. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'aerazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituite pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.
3. Ciascun alloggio dovrà essere aerato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione naturale trasversale, e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti. Nella progettazione di nuovi fabbricati e nella ristrutturazione o manutenzione degli edifici esistenti, particolare cura dovrà essere posta allo studio dell'esposizione degli ambienti e delle aperture, al fine del raggiungimento di condizioni di comfort ambientale interno, con riduzione dei consumi energetici necessari.

II. AERAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

1. Negli edifici di nuova costruzione, tutti i locali di abitazione permanente dovranno usufruire di areazione naturale e diretta.
2. Per ciascun locale di categoria L1 l'ampiezza della superficie finestrata apribile, misurata convenzionalmente al lordo dei telai, non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
3. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui aerazione sia garantita da aperture piane o semi-piane (lucernari o finestre in falda).
4. Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di areazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'areazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria. Anche in tale caso dovrà comunque essere assicurata ventilazione naturale diretta in misura non

inferiore alla metà di quella prescritta al comma precedente.

III. AERAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

1. Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita l'aerazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici ed a spazi di cottura. Per detti locali l'aerazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata.
2. Nel caso di aerazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento.
3. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale soggiorno pranzo, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di un impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
4. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura, con elettro-aspiratore.
5. E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione prima che si diffondano: tale prescrizione dovrà essere obbligatoriamente osservata in caso di servizi igienici non muniti di apertura esterna.

IV. ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

1. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.
2. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario, per i quali l'adeguamento delle superfici non è richiesto ogni qualvolta risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche dell'immobile interessato, e sempre che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente.
3. E' inoltre fatta eccezione per le modalità di ventilazione artificiale, non essendo richiesto che i condotti di aerazione sfocino sulla copertura ma essendo invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostrine di dimensioni regolamentari.
4. Negli edifici esistenti o la cui struttura sia completata alla data di entrata in vigore della L.R.18 febbraio 2004, N.1, per i vani posti al piano terreno o al piano sottotetto, è consentito il raggiungimento dei requisiti di areazione nel rapporto minimo di 1/16 della superficie di pavimento. In caso di superfici inferiori, dovrà essere garantito un ricambio d'aria favorito dall'impiego di appositi impianti di ventilazione meccanizzata e, un'adeguata illuminazione artificiale.
5. I limiti di cui al precedente comma possono essere derogati su specifico parere della ASL, che comunque accerti l'idoneità dei vani alla destinazione prevista.

Art.139 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali ad uso residenziale.

I. MODALITÀ DI MISURA DELLA SUPERFICIE DI UN LOCALE.

1. Per superficie di un locale o di un alloggio si intende la superficie calpestabile del medesimo, al netto di pilastri, dei divisori ed in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni del vano.
2. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.14 per i primi 4 abitanti e a mq. 10 per ciascuno dei successivi.

II. DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI.

1. Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico.
2. A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie abitabile per ogni abitante non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.
3. I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti, salvo il bagno che dovrà essere costruito a norma dell'art.7 del D.M. 5 aprile 1975. E' necessario comunque che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano comunque integralmente rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
4. E' fatta eccezione per gli alloggi per una sola persona, che dovranno avere superficie non inferiore a mq.30, e per quelli per due persone, che dovranno avere superficie non inferiore a mq.42. Detti alloggi potranno essere anche del tipo monostanza, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione secondo quanto prescritto dal precedente comma 102.2.3.

III. DIMENSIONAMENTO DEI SINGOLI VANI.

1. Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a mq. 9, se per una persona, ed a mq. 14, se per due persone. Camere a più letti dovranno avere una superficie minima risultante dall'incremento a mq.14 di mq. 5 per ciascuna persona.
2. La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 9 ed essere dotata di propria apertura. Quando la cucina non raggiunga detta superficie minima o non sia dotata di finestra propria, esse dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante un ampio vano privo di infissi di superficie non inferiore a mq. 4.00 e munita di un impianto ad aspirazione forzata sui fornelli.. In tal caso la superficie finestrata dovrà essere tale da

soddisfare i rapporti aero-illuminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.

3. Nel caso di cui al comma precedente, la superficie finestrata del vano principale dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aero-illuminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva, comprensiva dello spazio cottura.
4. Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura annesso al locale soggiorno - pranzo, e non sia quindi autonoma e distinta dai medesimi, per la stessa non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermo restando quelli prescritti per il locale di soggiorno o pranzo. Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata alla dimensione strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con un minimo assoluto di ml. 2.00.
5. La stanza di soggiorno non dovrà avere superficie inferiore a mq. 14. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq. 1.50.
6. Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9.

IV. SERVIZI IGIENICI E DISIMPEGNI.

1. I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura. L'eventuale spazio destinato ad antibagno non può avere superficie inferiore a mq. 1.20 e deve essere interamente delimitato da pareti.
2. I corridoi ed i passaggi di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a ml 1.20 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq.15.00.

V. ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI.

1. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e, comunque, a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

Art.140 Altezza dei locali ad uso residenziale.

I. MODALITÀ DI MISURA DELL'ALTEZZA LIBERA DI UN LOCALE

1. Per altezza libera di un locale di intende l'altezza del medesimo misurata dal pavimento al soffitto (nel caso di solai) o al piano di imposta dell'orditura minore (nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili). Nel caso di soffitti non piani (inclinati, curvi o comunque di forma irregolare) si assume la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza.

II. ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

1. L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2.70.
2. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2.20. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2.70 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.

III. ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

1. L'altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2.40.
2. Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per i soppalchi adibiti a locali di abitazione non permanente.

IV. ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

1. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti.
2. Negli edifici esistenti o la cui struttura sia completata alla data di entrata in vigore della L.R. 18 febbraio 2004, N.1, per i vani posti al piano terreno o al piano sottotetto, è consentito il raggiungimento dei requisiti di altezza qualora, in caso di vani con coperture inclinate, l'altezza massima interna non sia inferiore a ml. 2.40 e l'altezza minima interna non sia inferiore a ml. 1.20, e, nel caso di vani con coperture in piano, l'altezza interna non sia inferiore a ml. 2.20, al netto delle necessarie strutture atte all'isolamento termico dei locali.
3. I limiti di cui al precedente comma possono essere derogati su specifico parere della ASL, che comunque accerti l'idoneità dei vani alla destinazione prevista.
4. Ai soli fini del raggiungimento delle altezze interne minime di cui al precedente comma 103.4.2, è consentita la modifica, anche parziale, delle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura purché la loro pendenza, in valore percentuale, sia contenuta tra il venticinque e il trentacinque per cento, e gli incrementi delle quote di imposta e di colmo siano contenuti entro il limite del cinque per cento rispetto alle quote esistenti.
5. Gli interventi di cui al comma precedente sono consentiti anche in deroga ai limiti di densità edilizia e di altezza massima previsti dallo strumento urbanistico generale o attuativo, purché siano compatibili con le caratteristiche storiche ed architettoniche dell'edificio, nonché con le limitazioni imposte da vincoli di qualsivoglia natura, e, sono concessi a giudizio

insindacabile della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

6. Gli interventi di cui ai precedenti commi 103.4.4 e 103.4.5 non sono consentiti in zona omogenea A, per la quale trovano applicazione le norme specifiche e di tutela speciale contenute nel presente regolamento.
7. Nel caso di ampliamento planimetrico di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del D.M. 5 luglio 1975, da destinare a fini abitativi, turistico - ricettivi o ad altre attività, le altezze minime dei nuovi locali possono uniformarsi a quelle dei vani contigui posti allo stesso piano dell'edificio esistente oggetto di ampliamento, purché rispettino le condizioni minime stabilite agli artt. 101 e 103 del presente Regolamento.

Art.141 Soppalchi.

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come soppalco il locale ricavato nell'altezza di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.
2. La formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento.
3. I soppalchi che siano destinati ad abitazione permanente debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di areazione ed illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.
4. I soppalchi che siano destinati ad abitazione non permanente debbono avere altezza minima non inferiore a ml. 1.80 ed altezza media non inferiore a ml. 2.20.
5. Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2.40.
6. Può essere realizzata la costruzione di soppalchi all'interno dei locali, a condizione che:
   a) ciascuna altezza rispetti i minimi in altezza stabiliti ai precedenti punti.
   b) la superficie del soppalco non superi il 60% della superficie del vano sottostante e, comunque, la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento.
   c) la superficie finestrata direttamente apribile all'esterno, in caso di superfici utilizzate per attività che comportino la permanenza di persone, sia nel rapporto minimo di 1/8 della somma delle superfici di pavimento.
   d) entrambe le parti, soprastante e sottostante, siano totalmente comunicanti e quella soprastante sia munita di idonea protezione di altezza non inferiore a ml 1.00.
7. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ricadente in zona **A** di P.R.G. è ammessa deroga alle disposizioni di cui ai precedenti commi 104.4 e 104.5.
8. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non comporti ampliamento dello stesso e non determini peggioramento delle condizioni preesistenti.

Art.142 Locali Sottotetto.

1. Sono considerati abitabili i locali sottotetto aventi l'altezza minima prescritta dal presente Regolamento per i locali destinati ad abitazione permanente, salvo i casi di deroga stabiliti con normativa regionale.
2. Per le nuove costruzioni, i piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di metri 2.70 e l'altezza minima non inferiore a metri 2.20 e se l'isolamento delle coperture sarà realizzato con camere d'aria e/o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.
3. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa deroga alle altezze alle condizioni espresse nel precedente articolo 103.4, con altezza minima non inferiore a metri 1.20 e altezza massima non inferiore a metri 2.40.
4. L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire, mediante lucernari ricavati nelle falde del tetto stesso o da abbaini. La dimensione dei lucernari, nel caso di nuove costruzioni, deve essere, se il sottotetto è abitabile, rispondente alla superficie finestrata minima di cui al D.M. Sanità del 5/7/1975.
5. L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire mediante lucernari ricavati nelle falde del tetto stesso; la dimensione dei lucernari o prese di luce a raso del manto di copertura non potranno superare 1/50 della superficie della copertura a tetto, nel caso in cui il sottotetto non sia abitabile, ed 1/30, nel caso in cui il sottotetto sia destinato ad abitazione permanente.
6. La dimensione massima di un abbaino, in alzato sarà di ml.1.00 x ml.1.20; non potrà essere realizzato in numero superiore ad uno per unità architettonica di cui alla relativa copertura, e a condizione che non esistano altri accessi possibili alla copertura stessa, o la realizzazione dello stesso sia dettato da particolari esigenze e condizioni; la copertura sarà trattata con il manto dello stesso tipo della copertura nella quale si inserisce e dovrà integrarsi alle linee di falda.
7. I sottotetti abitabili sono computati nella SUC ammissibile in base alle norme urbanistico-edilizie se da queste assentiti.

CAPITOLO XIV:

REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO O CON FUNZIONI DIVERSE

Art.143 Classificazione dei luoghi di lavoro.

1. I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono come indicato nel presente articolo.
2. I requisiti igienico - sanitari dei luoghi di lavoro sono definiti in applicazione delle specifiche normative di riferimento. Salve la specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente, i requisiti di cui al presente articolo sono verificati in caso di realizzazione di locali di lavoro di nuova costruzione; in caso di edifici esistenti, destinati in tutto o in parte a funzioni lavorative, fermo restando l'obbligo di ricercare quelle soluzioni che realizzino un miglioramento rispetto condizioni preesistenti, si potrà derogare ai suddetti requisiti in caso di richiesta di titolo abilitativo per interventi comportanti ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le disposizioni edilizie ammesse dalla normativa di Piano, previo parere preventivo della A.S.L. competente e previa istruttoria formale dell'istanza da parte degli uffici competenti.
3. AMBIENTI DI LAVORO.
   Sono ambienti di lavoro i locali chiusi in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di una azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti della medesima. Sono tali, in generale, i locali destinati a laboratori artigianali, industriali, tecnico-scientifici e similari.
4. *AMBIENTI DI VENDITA.*
   Sono ambienti di vendita i locali chiusi in cui vengono svolte le attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati. Sono tali, in generale, i locali commerciali, destinati alla vendita al dettaglio o all'ingrosso di beni.
5. *AMBIENTI DI UFFICIO.*
   Sono ambienti di ufficio i locali chiusi in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali:
   a) uffici amministrativi e direzionali, studi professionali e simili;
   b) sale riunioni, sale di attesa, sale di lettura e di consultazione e simili;
6. *AMBIENTI DI SUPPORTO.*
   Sono ambienti di supporto i locali chiusi adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali:
   a) refettori, mense ed altri locali aziendali di uso comune.
   b) ambulatori, camere di medicazione e simili.
   c) locali destinati al riposo degli addetti e simili.
7. *AMBIENTI DI SERVIZIO.*
   Sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate ai commi precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali:
   a) spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili.
   b) spazi di distribuzione e disimpegno in genere.
   c) magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone.
8. *AMBIENTI NON AGIBILI.*
   Sono ambienti non agibili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali di cui ai commi precedenti e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino un accesso solo saltuario di persone, quali:
   a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili.
   b) cantine, ripostigli e simili.

Art.144 Norme generali per la aerazione dei luoghi di lavoro.

AERAZIONE NATURALE

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

Art.145 Norme generali per la illuminazione dei luoghi di lavoro.

ILLUMINAZIONE NATURALE

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

Art.146 Norme specifiche per la illuminazione e aerazione dei luoghi di lavoro.

I. AMBIENTI DI LAVORO

1. Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere dotati di infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.
2. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a:
   a) 1/12 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100.
   b) 1/16 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore.
3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri sopra riportati.
4. E' ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.
5. Almeno il 50% delle superfici illuminanti di ogni singolo locale deve provenire da aperture prospettanti su spazi esterni.
6. Parametri diversi da quelli prescritti ai commi precedenti potranno essere ammessi esclusivamente ove ricorrano particolari esigenze tecniche, le quali dovranno essere adeguatamente illustrate e documentate nel progetto. In tali casi l'idoneità del locale quale ambiente di lavoro sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.
7. Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
8. Per i locali di nuova costruzione, ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di lavoro deve essere non inferiore a ml. 3.00.

II. AMBIENTI DI VENDITA.

1. Gli ambienti di vendita devono usufruire di aerazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata. Nel caso di areazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norme vigenti.
2. Le aperture devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro al comma 109.1.2.
3. Anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, gli ambienti di vendita devono comunque essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità.
4. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di lavoro deve essere non inferiore a:
   a) ml. 3.00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione e all'ingrosso, comunque con superficie superiore a 100 mq..
   b) ml. 2.70 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

III. AMBIENTI DI UFFICIO

1. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, la superficie per ambienti di ufficio non può essere inferiore al minimo assoluto di mq. 5 per addetto.
2. Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aerazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti di cui al precedente art 101.2.2.
3. In assenza di detti requisiti, per gli ambienti di ufficio sono ammessi:
   a) l'aerazione forzata mediante un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alle vigenti;
   b) l'illuminazione artificiale mediante un impianto che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità.
4. In relazione all'ausilio di impianti di cui al precedente comma. l'aerazione ed illuminazione naturali devono in ogni caso essere

assicurate nei limiti del 50% dei minimi prescritti al punto 109.3.2.

5. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio deve essere non inferiore a:
   a) ml. 3.00 per i locali di nuova costruzione.
   b) ml. 2.70 per attività ed in genere per i locali adibiti, ad ufficio, quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

Art.147 Requisiti dei luoghi con funzioni diverse regolate da norme specifiche.

1. I luoghi di lavoro costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali trovano applicazione normative specifiche (scuole, alberghi, ospedali, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche normative di riferimento.
2. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

Art.148 Funzioni non regolate da norme specifiche.

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

CAPITOLO XV:

SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

Art.149 Acque pluviali ed acque reflue.

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

Art.150 Raccolta e smaltimento delle acque pluviali.

1. L'acqua piovana proveniente dalle coperture degli edifici è raccolta e riutilizzata sia per uso pubblico che privato al fine del razionale impiego delle risorse idriche, anche ai sensi di quanto disposto all'articolo 10 della legge regionale 24 febbraio 2006, n.5.
2. L'acqua piovana raccolta è riutilizzata, tra l'altro, per i seguenti scopi:
   a) manutenzione delle aree verdi pubbliche o private;
   b) alimentazione integrativa delle reti antincendio;
   c) autolavaggi, intesi sia come attività economica che uso privato;
   d) usi domestici compatibili, previo parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale (USL), con particolare riferimento all'alimentazione delle reti duali che consentono, alternativamente, l'utilizzo di acqua proveniente dalla rete idrica pubblica e quella piovana recuperata o attinta dai pozzi.
3. I piani attuativi relativi a nuovi insediamenti o alla ristrutturazione urbanistica di quelli esistenti, prevedono la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi all'interno dei lotti edificabili, ovvero al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne devono raccogliere è definita applicando il dimensionamento di cui ai commi 5, 6 e 7.
4. Nella costruzione di nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti, in assenza dei piani attuativi approvati con i requisiti di cui al comma 3, è obbligatorio il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici per gli usi di cui al presente articolo, tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione. Il Comune, su richiesta motivata dell'interessato, può disporre la deroga dall'obbligo di cui al presente comma.
5. Il recupero delle acque piovane è obbligatorio quando si verificano entrambe le seguenti condizioni:
   a) la superficie della copertura dell'edificio è superiore a cento metri quadrati;
   b) sono presenti aree verdi irrigabili pertinenziali all'edificio aventi superficie superiore a duecento metri quadrati.
6. In presenza di coperture con superficie fino a trecento metri quadrati, l'accumulo deve avere una capacità totale non inferiore a trenta litri per metro quadrato di dette coperture, con un minimo di tremila litri.
7. In presenza di superficie superiore a trecento metri quadrati, la capacità totale dell'accumulo è pari al minor valore tra il rapporto di trenta litri per metro quadrato di copertura e il rapporto di trenta litri per metro quadrato di area verde irrigabile

pertinenziale; la vasca di accumulo deve comunque assicurare una capacità minima di novemila litri.

8. Le disposizioni di cui ai commi precedenti sono facoltative in caso di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti o di realizzazioni di edifici pertinenziali, con superficie della copertura inferiore a cento metri quadrati, al servizio degli edifici principali.

9. Le acque meteoriche eccedenti le quantità accumulabili di cui ai commi 5, 6, 7 dovranno essere smaltite come previsto al successivo comma 4.

CARATTERI COSTRUTTIVI DELL'IMPIANTO

10. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.

11. Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale. Il tratto inferiore dei tubi pluviali, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, deve essere, di norma, di ghisa o altro materiale resistente agli urti e per un'altezza non inferiore a mt. 2.00 dal piano del marciapiede o a mt. 2.50 dal piano stradale.

12. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti. Le condutture verticali di scarico se prospettanti su suolo pubblico o su spazi di uso pubblico, dovranno di norma essere incassate nella muratura dall'altezza minima di m. 3.50 da terra.

13. All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrate nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture. Il pozzetto finale di ispezione, posto al limite del lotto, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

14. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.

15. I bracci di immissione privati nelle fogne pubbliche devono essere costruiti a spese dei proprietari degli edifici di cui sono posti a servizio sotto la vigilanza e, secondo le prescrizioni prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale.

SEPARAZIONE DA ALTRI TIPI DI ACQUE REFLUE

16. L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.

17. La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.

RECAPITO FINALE

18. Le acque pluviali possono essere smaltite mediante:
    a) convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista.
    b) convogliamento in acque superficiali.
    c) dispersione nel suolo.

19. Quando possibile, è opportuno privilegiare il reimpiego delle acque pluviali per usi compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.

20. L'immissione delle acque meteoriche sul reticolo superficiale deve essere autorizzata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art.151 Raccolta e smaltimento delle acque reflue.

RECAPITO IN PUBBLICA FOGNATURA.

1. Le caratteristiche degli impianti di trattamento delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura si differenziano in funzione del tipo di fognatura e del tipo di acque.

2. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrate, devono essere di materiale resistente e impermeabile, con giunture a perfetta tenuta e in numero e dimensione sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

3. Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque nere, prima di essere recapitate in fognature, devono essere condotte ad una fossa settica bicamerale o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con

caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

4. Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

5. Nelle zone servite da pubblica fognatura nera, le acque luride potranno essere collegate alla fognatura anche senza alcun tipo di trattamento preventivo, secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dai competenti uffici comunali e sanitari.

RECAPITI DIVERSI DALLA PUBBLICA FOGNATURA

6. Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di "tipo Imhoff". Alla stessa vasca debbono essere condotte anche le acque saponose, previo preventivo trattamento in un pozzetto ad interruzione idraulica. I liquidi in uscita dalla vasca settica Imhoff devono essere condotti con una unica tubazione al recapito finale nel suolo, che potrà avvenire mediante pozzo disperdente o sub-irrigazione drenata dipendente dalla natura geologica dei terreni.

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

FOSSE BIOLOGICHE

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

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

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

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

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

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

FOSSE SETTICHE TIPO IMHOFF.

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

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

16. Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue diversi da quelli contemplati nei precedenti commi solo quando venga dimostrato che i medesimi conseguono livelli di depurazione non inferiori a quelli prescritti dal presente Regolamento e dalle altre norme vigenti in materia, in funzione del tipo di ricettore finale cui sono destinate le acque trattate.

RECAPITO DEI LIQUAMI NEL SUOLO MEDIANTE SUB-IRRIGAZIONE.

17. L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura.

18. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica o da altro idoneo dispositivo di trattamento, deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.

19. La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm. 1-2 cm l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da elementi atti a svolgere funzione protettiva.

20. La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno ml. 1.50, con riempimento in pietrisco di varia pezzatura che

avvolga completamente la condotta. La condotta disperdente deve, in via generale, mantenere la pendenza contenuta nei limiti dell'andamento delle curve di livello.

21. La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a metri uno. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri.

PERCOLAZIONE NEL TERRENO MEDIANTE SUB-IRRIGAZIONE,

22. Il sistema di percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia possibile la sub-irrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili.

23. Il sistema consiste in una trincea, profonda ml.1.50 con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente.

24. Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.

25. La condotta drenante sbocca in un idoneo ricettore di impluvio, mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.

FITODEPURAZIONE

26. L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura.

27. L'impianto a fitodepurazione sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.

28. I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta. Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaia dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra della ghiaia viene riportato uno strato di terreno vegetale, adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

29. Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaia posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.

30. Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione.

Art.152 Impianti di depurazione degli scarichi industriali.

1. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni contenute negli articoli 12 e 13 della legge 10 maggio 1976, n.319 e negli articoli 15 e 16 della legge 650/1979 e successive modifiche.

2. L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

CAPITOLO XVI:

NORME A TUTELA DEL PUBBLICO DECORO

Art.153 Opere esteriori ai fabbricati.

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

Art.154 Interventi di manutenzione degli edifici esistenti.

1. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di buona conservazione, non solo per quanto attiene alla sicurezza e alla pubblica incolumità, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.
2. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e rifacimento della tinteggiatura delle facciate deteriorate dal tempo e dalle intemperie: nel caso di carenza nella manutenzione degli edifici, delle opere esistenti di proprietà privata il Dirigente della competente struttura comunale può obbligare i proprietari alla esecuzione delle opere di riparazione e di manutenzione, ordinaria o straordinaria, necessarie per la salvaguardia e il decoro dell'ambiente e/o della pubblica incolumità.
3. Negli edifici d'origine storica o di tipi tradizionale, che risultino costruiti, ricostruiti o comunque ristrutturati in epoca anteriore all'ultima guerra mondiale, detti interventi dovranno essere esclusivamente di tipo conservativo, e comprendere la pulitura, la riparazione e il consolidamento degli elementi esistenti, la reintegrazione delle parti mancanti o gravemente deteriorate, e l'eventuale ripristino di elementi perduti o del tutto irrecuperabili con altri simili all'originale per forma e qualità dell'aspetto esteriore, secondo le più specifiche disposizioni di tutela speciale contenute nel presente Regolamento e con riferimento all'epoca storica di prevalente definizione degli edifici.
4. Negli edifici che risultino invece costruiti, ricostruiti, o sostanzialmente ristrutturati in epoca recente, gli interventi di manutenzione delle finiture e degli elementi accessori potranno comportare eventuali modifiche dell'aspetto esteriore che siano tuttavia compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio stesso e del circostante contesto, uniformandosi alle indicazioni di cui ai successivi articoli.
5. Gli interventi di manutenzione esterna degli edifici che rivestano carattere di unitarietà tipologica, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere progettati in modo unitario, e possibilmente realizzati contestualmente completando per l'intera parte interessata tutte le opere necessarie a mantenere inalterata l'unità architettonica dell'insieme. Per tali casi il Comune procede informando tutti i proprietari interessati con le modalità previste dall'art.8 della legge 241 del 7.8.1990 e successive modifiche ed integrazioni.
6. L'Amministrazione Comunale può ingiungere ai proprietari degli edifici e delle aree ed a spese degli stessi l'esecuzione delle opere necessarie ad eliminare condizioni di degrado e soluzioni esteticamente deturpanti o tali da recare comunque grave pregiudizio al pubblico decoro.
7. Analogamente l'Amministrazione Comunale può obbligare gli interventi di eliminazione o rimozione di parti o opere pericolanti, elementi superfetativi incongrui, cavi, parti metalliche, piastre, ganci, pali e paline, ecc. che non assolvano più alla loro funzione originaria.
8. Gli interventi di cui ai precedenti punti sono ordinati dal Dirigente o Responsabile della competente struttura comunale che fissa un congruo termine per la loro esecuzione, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori recuperando poi le somme corrispondenti nei modi di legge.

Art.155 Opere di finitura e aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione.

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione, o che abbiano origine dalla ricostruzione o dalla completa ristrutturazione di edifici preesistenti, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro e ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti.
2. A tale scopo i relativi progetti dovranno prevedere una definizione puntuale e completa di tutte le opere di finitura e degli elementi accessori che concorrono a determinare l'aspetto esteriore di tali edifici, dei relativi annessi e delle aree di pertinenza, conformandosi alle norme di cui ai successivi articoli in relazione ai diversi tipi di contesto, salvo più specifiche indicazioni e disposizioni in presenza di uno strumento attuativo.

Art.156 Finiture di nuovi edifici in zone di urbanizzazione recente.

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

Art.157 Impianti e Canalizzazioni.

1. Non è consentita l'installazione di motori, serbatoi, caldaie, condizionatori, o altri macchinari e impianti tecnici sui prospetti degli edifici, né sui balconi o strutture di copertura, in modo che risultino liberamente esposti alla pubblica vista.
2. Nei nuovi edifici, e in quelli ricostruiti o interamente ristrutturati, tutti gli impianti, e le canalizzazioni, ad eccezione degli scarichi pluviali, nonché i cavi, le condutture, le valvole e i contatori, dovranno essere inserite entro apposite sedi internamente alle murature.
3. Eventuali pannelli solari, esalatori, antenne paraboliche, o altre parti di impianti per i quali sia necessaria l'esposizione per garantire il funzionamento, dovranno essere rifinite e inserite in modo conveniente nel disegno architettonico dell'edificio.
4. Potranno risultare visibili canalizzazioni verticali raggruppate sistematicamente e rivestite in rame, acciaio o altro materiale pregiato comunque di colori intonati alle finiture del prospetto.
5. Anche nel caso di modifiche o integrazioni da apportare agli impianti di edifici esistenti, questi dovranno essere collocati in modo da non deturpare i prospetti esposti alla pubblica vista; ove non sia tecnicamente possibile una diversa soluzione, eventuali apparecchiature e canalizzazioni dovranno essere foderate e rivestite con la stessa finitura del prospetto sul quale sono installate; i cavi e le tubature di piccolo diametro dovranno essere tinteggiate nel medesimo colore.

Art.158 Aggetti sulla pubblica via o su suolo pubblico.

1. Per gli edifici nuovi ed in sede di ristrutturazione di quelli esistenti non è consentito realizzare balconi, pensiline, mensole ed altri corpi o elementi sporgenti che aggettino sul suolo pubblico per più di 15 cm. al di sotto delle quote dei commi seguenti.
2. Fatte salve normative particolari, aggetti superiori a 15 cm. al disotto delle quote minime del presente articolo in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili o infissi, sono ammissibili solo se vengono soddisfatti i requisiti di sicurezza e funzionalità del pubblico transito sugli spazi su cui si affacciano.
3. Balconi, tettoie e pensiline sono consentiti al disopra dell'altezza effettiva di mt. 3.50 dal marciapiede, purché le parti aggettanti non sporgano sul suolo pubblico oltre ml.1.20 e comunque non superino la larghezza del marciapiede sottostante; in caso di assenza di marciapiede l'altezza minima delle parti aggettanti sarà di m.4.50, con aggetto massimo di ml.1.00.
4. Le tende, gli infissi e i serramenti con ante mobili non possono proiettarsi sul suolo pubblico ad un'altezza non inferiore a mt. 2.50 rispetto al piano del marciapiede o a mt. 4.50 dal piano stradale se non dotato di marciapiede.
5. Tutti gli elementi aggettanti sulla pubblica via o sul suolo pubblico, di qualsiasi altezza e sporgenza, dovranno essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

Art.159 Infissi.

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

Art.160 Modifica di logge o porticati.

1. Qualsiasi intervento che interessi logge o porticati, anche quando ammissibile in funzione della capacità edificatoria dell'edificio e del tipo di intervento ammesso dal P.R.G., non potrà in nessun caso comportare alterazione dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.
2. A tal fine, in linea generale, non sono ammessi interventi parziali che prevedano la chiusura, parziale o totale, delle logge o

porticati di pertinenza di singole unità immobiliari che siano parte di edifici pluripiano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari.

3. Sono, viceversa, ammessi interventi estesi all'intero edificio che, mediante un progetto unitario, assicurino l'equilibrio architettonico ed il rispetto dei valori formali dell'immobile, finanche a giungere all'organico ridisegno delle facciate interessate.
4. In casi del tutto eccezionali potranno essere ammessi progetti riguardanti singole unità immobiliari a condizione che la rappresentazione grafica sia estesa all'intero edificio e dimostri come l'intervento progettato, pur nella sua parzialità, ben si inserisca nel contesto e non arrechi alcuna turbativa ai caratteri architettonici dell'immobile.

Art.161 Manutenzione delle aree inedificate.

1. Tutte le aree situate a confine con spazi pubblici o di uso pubblico, debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decenza a cura del proprietario.
2. Il Comune può ingiungere al proprietario delle aree suddette di provvedere alla esecuzione dei lavori di sistemazione e manutenzione necessari alle finalità di cui sopra, prevedendo le relative sanzioni in caso di inadempienza.
3. I progetti degli edifici di nuova costruzione dovranno definire dettagliatamente la tipologia e i materiali delle recinzioni e le opere relative in genere alla sistemazione delle aree inedificate di pertinenza.
4. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici sottoposti al regime di tutela, sono soggette alle prescrizioni di cui al successivo Capitolo.

Art.162 Immissione su spazi pubblici.

1. Le uscite dalle autorimesse, individuali o collettive, verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
2. Se l'uscita dell'autorimessa è costituita da rampa, questa dovrà prevedere una zona in piano di lunghezza almeno pari a ml. 4,50, in corrispondenza dell'immissione sulla pubblica via.
3. La distanza viene valutata dal marciapiede ovvero, laddove mancante, dal ciglio stradale. E' facoltà della Amministrazione richiedere distanze maggiori, per garantire soluzioni migliori per la sicurezza stradale e per la sicurezza dei fruitori.
4. Ogni intervento di immissione sulla pubblica via o via di uso pubblico, o di manomissione, modifica, ripristino in corrispondenza di spazi pubblici è soggetto al preventivo parere dell'ufficio Tecnico comunale o al nulla osta dell'ente proprietario della strada.
5. I passi carrai andranno segnalati verso lo spazio pubblico mediante apposito cartello o targa nel quale dovrà essere indicato il codice della via e il numero progressivo della concessione, secondo le indicazioni del Comune; tale disposizione si applica anche a quelli esistenti, i quali dovranno essere regolarizzati secondo i termini della specifica ordinanza sindacale, ai fini della loro validità.
6. Salve normative specifiche, i marciapiedi dovranno avere una larghezza minima, libera da manufatti e impianti tecnologici, di ml.1.20. Per gli interventi di nuovo impianto la larghezza minima non potrà essere inferiore a ml. 1.50, al netto di eventuali manufatti e impianti tecnologici.

Art.163 Concessione di spazi pubblici.

1. Può essere concessa ai gestori di bar, ristoranti, ed esercizi di ristoro in genere, l'occupazione parziale e temporanea di vie, piazze e altre parti del suolo pubblico, nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, onde consentire su tali aree la disposizione di sedie e tavolini e l'eventuale delimitazione delle aree stesse con vasi da fiori o piante ornamentali, nonché l'installazione di pedane, attrezzature con siepi o fioriere, tende, ombrelloni e apparecchi di illuminazione.
2. La concessione di spazi pubblici per uso o attività turistiche, ricettive, commerciali e similari sono soggette alla disposizioni del presente articolo. La disposizione degli arredi non dovrà comunque ostacolare il flusso pedonale o veicolare, né recare pregiudizio a edifici o contesti d'interesse storico-artistico e ambientale.
3. La concessione viene rilasciata e mantenuta alla condizione che il titolare si impegni ad assumere l'onere della pulizia e dell'allontanamento dei rifiuti oltre che per la zona concessa anche per una superficie esterna non inferiore a ml. 20 dal limite della zona concessa.. L'inottemperanza a ciò comporta l'automatica decadenza della concessione.
4. Le concessioni aventi una scadenza temporale ricorrente scadono automaticamente nei termini indicati nella stessa; il mancato rispetto dei termini indicati e la mancata completa rimozione di tutte le strutture autorizzate, comporta oltre l'occupazione abusiva del suolo pubblico, anche la decadenza della concessione originaria.

Art.164 Pubblicità, segnaletica di esercizio e targhe professionali.

1. All'esterno dei locali destinati ad attività commerciali, artigianali o ad altri pubblici esercizi, con aperture a piano terra prospicienti su vie o spazi d'uso pubblico è consentita l'installazione di insegne, scritte ed altri mezzi per la segnalazione e l'informazione pubblicitaria relativi all'attività esercitata, applicata nel vano delle aperture medesime, o immediatamente al di fuori di esse.
2. Le insegne e le scritte pubblicitarie, di tipo frontale o a bandiera, nei casi ammessi, potranno contenere unicamente la denominazione della ditta e la qualità dell'esercizio, nonché un contrassegno o emblema stilizzato. Sono vietate le insegne contenenti scritte pubblicitarie di prodotti specifici, ancorché prodotti o commercializzati dalla ditta.

3. Le insegne pubblicitarie a bandiera, laddove ammesse, non possono sporgere più di 80 cm. dalla muratura cui sono ancorate, né avere una distanza dal suolo inferiore a metri 2.40 dalle strade pedonali, e a metri 4.50 dalle altre strade, fermo restando che le stesse non possono in alcun modo sporgere sopra le corsie destinate al transito degli autoveicoli.
4. Nelle zone **R1** (**A)**, e in altri ambiti di particolare interesse storico-artistico o naturalistico-ambientale individuati dal P.R.G, sono consentite solo insegne di tipo frontale, realizzate con materiali e tecniche che non contrastino con gli elementi storico-architettonici e naturalistici-ambientali presenti.
5. Il posizionamento della segnaletica e cartellonistica pubblicitaria, dovrà rispettare le disposizioni del Piano Urbanistico Territoriale regionale, nonché le disposizioni di cui alla L.R. 16.12.97 n.46 e succ. modifiche, del Codice della Strada e comunali di settore ed ogni altra disposizione vigente in materia.
6. Nelle zone periferiche, ancorché sottoposte a vincolo di tutela ambientale, sono ammesse deroghe, laddove la soluzione proposta, seppure non conforme alle specifiche disposizioni regolamentari, sia comunque compatibile con l'ambiente e con le preesistenze tutelate.
7. Per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, aziende, associazioni e istituti, può essere collocata lungo le facciate degli edifici una targa per ogni specifico soggetto, in corrispondenza dell'accesso alle rispettive sedi.
8. Le targhe dovranno essere disposte ordinatamente a lato degli stipiti, a non meno di 15 cm. da decorazioni e membrature architettoniche; dovranno avere una dimensione non superiore a cm. 40 di larghezza per 30 di altezza, ed essere comunque uniformi tra loro in corrispondenza di ciascun accesso, per dimensioni, materiali e colori.
9. Ove i soggetti da segnalare siano più di quattro per ogni accesso, il Comune può prescrivere che le targhe siano di altezza non superiore a cm. 15, raggruppate e allineate in successione verticale.
10. Derogano dalle norme, le attrezzature destinate alla segnalazione di ospedali, farmacie, poste, telefoni, monopoli dello Stato ed altre sedi di uffici o servizi di pubblico interesse, per le quali s'intende ammessa l'installazione delle sole insegne di tipo tradizionale adottate uniformemente per tutto il territorio nazionale secondo le disposizioni e i regolamenti propri di ciascuna amministrazione competente.
11. L'autorizzazione è rilasciata previa verifica della conformità alle norme del Regolamento di Settore, alle presenti disposizioni ed agli altri obblighi di legge.

Art.165 Forme ammesse per pubbliche affissioni.

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

CAPITOLO XVII:

Norme di Tutela Speciale per la Zona Omogenea R1 (A)

Art.166 Criteri generali di tutela per la zona omogenea R1 (A).

VARIAZIONI D'USO.

1. Ai fini della disciplina delle variazioni delle destinazioni d'uso nelle zone omogenee R1, si intendono:

   a) per funzione residenziale: le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo.

   b) per attività tradizionali: le funzione diverse dalla residenza che presentano un elevato livello di compatibilità con la medesima e che sono caratteristiche del centro urbano storico.

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

PRESCRIZIONI DI CARATTERE EDILIZIO.

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

4. L'utilizzazione dei sottotetti è ammessa con le limitazioni previste dal presente Regolamento. Gli eventuali locali sottotetto potranno essere adibiti ad uso abitativo solo quando conformi alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario contenute nel presente Regolamento.

5. E' obbligatoria la conservazione dei collegamenti orizzontali e verticali storicamente consolidati.

6. Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione locale.

7. Per gli interventi di cui al comma precedente, il piano di recupero dovrà contenere oltre alla documentazione di progetto prevista dal presente Regolamento, plastici o simulazioni grafiche e fotografiche, atte a rappresentare l'incidenza dell'intervento progettato ed il suo rapporto col circostante contesto.

PRESCRIZIONI PER LE AREE INEDIFICATE DI PERTINENZA.

8. Le aree di pertinenza e in generale le aree private inedificate devono essere mantenute con sistemazione a verde mediante interventi di giardinaggio che contemplino modeste opere murarie e modesti movimenti di terra. Dovranno essere comunque oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni originali esistenti ad orto e giardino, e, in particolare le alberature esistenti, i muri di recinzione e le pavimentazioni di tipo tradizionale.

9. Non è consentita la pavimentazione di aree scoperte adibite ad orti o giardini, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.

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

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

PRESCRIZIONI PER LE COPERTURE.

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

12. E' consentito il consolidamento e la reintegrazione degli impalcati e delle strutture lignee esistenti, compreso il pianellato o il tavolato, i travicelli e la grossa orditura, nonché la loro eventuale sostituzione con soluzioni differenti per materiale e tecniche

costruttive, nel caso di sottotetti non praticabili o in presenza di controsoffitti.

13. Non è ammessa la sostituzione con altro tipo di materiale per gli impalcati e le strutture lignee di tettoie, sporti di gronda ed altre parti di copertura il cui intradosso risulti esposto alla pubblica vista

14. Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.

15. Gli abbaini o lucernari dovranno rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle specifiche prescrizioni del presente Regolamento. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del presente Regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

16. I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.

17. Nel caso di rimaneggiamento dei manti di copertura di cui al precedente comma è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello originario, mediante inserimento, in maniera alternata, di nuovi coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli esistenti.

18. I manti di copertura del tipo originale potranno essere revisionati o completamente rifatti, con impiego esclusivo di coppi e sottocoppi, corrispondenti a quelle esistenti. Fra i coppi nuovi dovrà essere comunque inframmezzata una percentuale di coppi vecchi di recupero non inferiore al 50%. Dovranno essere adeguati, in caso d'intervento, i manti in materiale differente

19. Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.

20. I manti degli edifici con copertura piana, quando vengano mantenuti, dovranno intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

21. In caso di edifici o di corpi accessori di tipo tradizionale che presentino terrazze e coperture piane estese su tutto o parte del corpo di fabbrica, frutto di soluzioni originali o di ristrutturazioni comunque anteriori all'ultima guerra mondiale, si dovrà provvedere alla conservazione di tali coperture, restaurando i parapetti, le balaustre, le inferriate e le pavimentazioni con i materiali e le soluzioni tecniche proprie di tali elementi.

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

ACCESSORI DI COPERTURA E AGGETTI VERTICALI.

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

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

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

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

27. I comignoli dovranno essere realizzati in numero ridotto per ogni falda, e opportunamente distanziati dalla linea di gronda, favorendo quelle soluzioni che garantiscano minore impatto visivo dalla pubblica via.

28. E' in ogni caso vietato l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, torrini di fibrocemento, plastica od altro materiale estraneo alla tradizione locale. E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti.

IMPIANTI E CANALIZZAZIONI.

29. Sia nell'edilizia tradizionale che in quella recente, non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, pannelli solari e altri macchinari e apparecchiature tecniche, sui prospetti, nei balconi, sulle coperture, e in genere lungo le strutture perimetrali degli edifici esposte alla pubblica vista, né all'interno di cortili o ambienti connotati da elementi architettonici e decorativi qualificanti o di particolare pregio. Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, potranno trovare collocazione nei locali terreni o in elevazione privi di elementi qualificanti, in vani interrati o seminterrati, ovvero nei sottotetti.

30. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame a sezione circolare. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

31. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata.

32. Cavi e condutture dovranno essere in numero ridotto per ogni prospetto, e opportunamente distanziate da spigoli, aperture, superfici decorate e membrature con andamento parallelo; inoltre in caso di intervento di manutenzione o ristrutturazione dovranno essere collocati sotto traccia tutti i cavi e le condutture sottili presenti nei prospetti con paramento intonacato.

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

34. Le antenne della radio, della televisione e della telefonia mobile devono essere posizionate esclusivamente sulle coperture e preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale, o parabole e impianti satellitari, con sistema centralizzato. Le parabole dovranno essere di colore tale da non arrecare contrasto con il colore delle coperture. I proprietari o i possessori hanno l'obbligo di rimuovere, spostare o adeguare gli impianti esistenti alla presente normativa.

CAPITOLO XVIII:

NORME DI TUTELA SPECIALE PER GLI INTERVENTI IN ZONA OMOGENEA S (E)

Art.167 Norme di Speciale Tutela e Linee di Indirizzo per l'esecuzione degli interventi edilizi in zona agricola.

1. Nell'ambito della zona omogenea "S" è prescritta la conservazione ed il mantenimenti delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale ricadenti negli specifici ambiti definiti dal P.R.G..
2. La prescrizione di cui al comma precedente trova attuazione mediante l'integrale rispetto delle disposizioni contenute nell'articolo 178 che segue del presente regolamento nonché dalle norme contenute nel P.T.C.P e nel P.U.T..

Art.168 Criteri Generali di tutela per la Zona omogenea S (E).

NORME DI CARATTERE GENERALE.

1. Nell'intera zona omogenea "S" non sono consentiti interventi che comportino alterazione della morfologia dei suoli, alterazione degli assetti volumetrici esistenti e interferenza con le visuali di particolare valore paesaggistico.
2. Ai fini della limitazione di cui al comma precedente, si intendono:
   a) per alterazione della morfologia dei suoli: gli interventi di qualsiasi tipo e natura, che comportino modifiche sostanziali e alterazioni delle condizioni naturali del terreno;
   b) per alterazione degli assetti volumetrici esistenti: gli interventi di qualsiasi tipo e natura, che comportino modifiche sostanziali alla tipologia e all'assetto planovolumetrico del fabbricato originario;
   c) per interferenza con le visuali di particolare valore paesaggistico: gli interventi di qualsiasi tipo e natura, che comportino una alterazione delle morfologie insediative, con modifiche sostanziali degli elementi del paesaggio.
4. Gli interventi di nuova edificazione e gli interventi su edifici esistenti ricadenti in ambito agricolo dovranno riferirsi alle caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale del territorio orvietano, con riferimento alle unità di paesaggio individuate dal P.T.C.P. e dal P.R.G..
5. Il rilascio di titoli abilitativi per qualsiasi opera di trasformazione del territorio agricolo è subordinato alla redazione di un Piano di inserimento paesaggistico in cui siano dettagliatamente individuati i caratteri e gli elementi del paesaggio e la compatibilità degli interventi previsti.

NUOVE COSTRUZIONI.

6. Nell'ambito della zona omogenea "S" gli interventi di nuova costruzione per volume e composizione architettonica dovranno relazionarsi alla morfologia dei suoli attraverso un corretto inserimento atto a garantire la tutela degli elementi del paesaggio rurale. In tal senso, qualsiasi sia la condizione orografica esistente, dovranno essere limitati al massimo i movimenti di terra e le modifiche alle condizioni naturali del terreno.
7. Le nuove costruzioni dovranno essere localizzate ricercando quelle soluzioni che possano garantire il minore impatto ambientale. In tal senso, nell'intera zona omogenea "S" non sono consentiti interventi che comportino alterazione della morfologia dei suoli e interferenza con le visuali paesaggistiche. Dovranno essere adottate quelle soluzioni atte a garantire un corretto inserimento ambientale.
8. In relazione alla localizzazione delle nuove volumetrie, il progetto dovrà documentare tutti gli elementi atti a dimostrare che la soluzione adottata, comporta il minore impatto ambientale e paesistico.

NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI.

9. Nell'ambito della zona omogenea "S" le nuove costruzioni destinate ad abitazione dovranno ispirarsi alla tipologia ed alle caratteristiche del patrimonio rurale del territorio comunale. La composizione architettonica dovrà relazionarsi alla morfologia dei suoli, con uso di elementi tipologici, principi distributivi e materiali tipici dell'edilizia rurale.
10. Non sono ammesse nell'ambito della zona omogenea "S" costruzioni su pilotis. La realizzazione di portici è ammessa al Piano Terreno, quale elemento di mediazione tra spazio interno ed esterno e al Piano Rialzato o Primo, quale elemento di raccordo con la scala di accesso.
11. Il computo del volume o della SUC ammesso dal P.R.G., si opera sulla base della superficie territoriale e dei relativi indici previsti dallo strumento urbanistico di previsione generale, in conformità alla normativa regionale. Nella determinazione del volume o della SUC ammissibili devono essere computati i volumi o la SUC relativi ai fabbricati residenziali esistenti.
12. Unitamente al rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di nuove costruzioni destinate a residenza deve essere stipulato atto pubblico o scrittura privata autenticata, con il quale viene costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati.

L'atto di costituzione del vincolo è soggetto a registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

AMPLIAMENTI.

13. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno garantire la conservazione del principio insediativo esistente.
14. Per quando disposto dal comma precedente, nell'intera zona omogenea "S" non sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente, che alterino la tipologia del fabbricato originario.
15. Gli interventi di ampliamento, ove ammessi, dovranno essere volti alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura rurale.
16. Al fine di salvaguardare gli assetti volumetrici esistenti, sono ammessi interventi di ampliamento staccati dal corpo di fabbrica principale, purché collocati nell'area di pertinenza e purché realizzati in maniera tale da garantire la conservazione di un complesso architettonico unitario, nel rispetto dei principi insediativi dei nuclei rurali storici, e fatte salve le distanze dai confini e dagli edifici.
17. Le richieste di rilascio del titolo abilitativo per interventi di ampliamento, dovranno essere corredate da una analisi tipologica atta a stabilire le modalità di crescita e di evoluzione del fabbricato nel tempo e atta a giustificare la conseguente proposta di nuova addizione volumetrica.
18. Al fine di favorire una adeguata lettura del fabbricato, l'ampliamento, pur integrandosi e armonizzandosi all'edificio principale dovrà comunque essere riconoscibile, come addizione successiva, attraverso una composizione diversa delle facciate ed un eventuale trattamento diverso della superficie muraria, in maniera tale da costituire un elemento di secondaria incidenza, rispetto al fabbricato originario.

INTERVENTI DI RECUPERO.

19. Nei fabbricati residenziali esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti, laddove consentito, nel rispetto della disciplina di P.R.G.
20. Nella progettazione ed esecuzione degli interventi è obbligatorio preservare i principi distributivi esistenti, con conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura rurale.
21. L'altezza massima in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente e di ampliamento non può superare quella del fabbricato preesistente. L'intervento dovrà comunque essere conforme alle presenti disposizioni ed essere rivolto alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura rurale.
22. Negli interventi di risanamento conservativo e restauro, è obbligatorio il reimpiego dei materiali di recupero.
23. Nei casi in cui le scale siano esterne, e realizzate secondo la tipologia tipica dell'edilizia rurale, le stesse vanno mantenute e preservate.
24. Per qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio rurale, sia esso residenziale che produttivo, dovranno essere mantenute le tradizionali configurazioni dei fronti edilizi.

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.

25. La demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ricadenti in ambito agricolo, con recupero della volumetria e ricostruzione sullo stesso sito, può essere consentita esclusivamente per edifici costruiti in epoca successiva all'anno 1942 o per edifici costruiti in epoca precedente, alla condizione di rudere e, comunque, non aventi caratteristiche di pregio, secondo il giudizio della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Nella ricostruzione è obbligatorio preservare i principi distributivi del fabbricato originario, la tipologia, le caratteristiche costruttive e l'utilizzo, laddove possibile, di materiali di recupero.
26. La demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ricadenti in ambito agricolo, con recupero della volumetria e traslazione in altro sito, può essere consentita esclusivamente per edifici, alla condizione di rudere, non aventi comunque, anche in relazione allo stato attuale dei luoghi, caratteristiche di pregio, secondo il giudizio della C.Q.A.P., e per gli edifici, non classificati dal P.R.G., aventi le seguenti ulteriori caratteristiche:

    a) Edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, qualora la prevista traslazione comporti un arretramento dall'asse viario.

    b) Edifici con gravi problemi di dissesto idrogeologico e/o idraulico. Per le aree con problemi di natura geologica, a corredo della domanda, dovrà essere prodotta la documentazione e le indagini necessarie per accertare le condizioni di rischio, secondo la normativa vigente e, ove ritenute necessarie, ulteriori verifiche richieste dalla C.Q.A.P. integrata da Geologo.

    c) Edifici ricadenti in ambiti con rischi di natura igienico sanitaria. Per le aree con problemi di natura igienico sanitaria, ove non siano diversamente eliminabili le cause dei suddetti rischi, è ammessa la demolizione e ricostruzione di fabbricati in altro sito. A corredo della domanda, dovrà essere prodotta la documentazione e le indagini necessarie per accertare le condizioni di rischio, e, ove ritenute necessarie, ulteriori verifiche e attestazione degli uffici competenti.

    d) Edifici non aventi comunque caratteristiche di pregio, in quanto oggetto di trasformazioni d'uso di immobili a

destinazione originaria diversa da quella residenziale, ed aventi comunque caratteristiche tali che la prevista demolizione e ricostruzione, favorisca la realizzazione di un complesso architettonico unitario, nel rispetto dei principi insediativi dei nuclei rurali e, laddove presente, favorisca la tutela del patrimonio storico - artistico.

27. La traslazione dovrà essere effettuata immediatamente al di fuori delle fasce di rispetto e delle aree a rischio di cui al comma precedente o, comunque, negli altri casi, nell'area di pertinenza così come definita dal presente Regolamento. Per la ricostruzione degli edifici, da attuare nei limiti e modalità stabiliti dal presente Regolamento per gli interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatorio preservare i principi distributivi esistenti, con conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura rurale, e mantenimento dei tradizionali fronti edilizi.

ANNESSI AGRICOLI.

28. Le nuove volumetrie destinate agli usi agricoli, dovranno relazionarsi alla morfologia dei suoli e agli elementi del paesaggio circostante, adottando, in relazione alla collocazione, quella soluzione che possa garantire il minore impatto ambientale e paesistico.
29. La realizzazione di nuovi annessi agricoli, ad esclusione delle serre che non comportino trasformazione permanente del suolo secondo le disposizioni del P.R.G., è consentita nel rispetto dei parametri e procedure stabiliti dal P.R.G. Le caratteristiche dimensionali del manufatto (superfici e altezze), verranno fatte discendere dalla loro giustificazione, in sede di progetto, sulla base delle caratteristiche produttive dell'impresa agricola e della disponibilità di attrezzature e macchinari, in relazione alla giusta conduzione del fondo.
30. Unitamente al rilascio del titolo abilitativo, deve essere stipulato atto pubblico o scrittura privata autenticata, con il quale viene costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati. L'atto di costituzione del vincolo è soggetto a registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.
31. Gli interventi finalizzati alla realizzazione dei manufatti accessori, da realizzarsi nelle zone agricole, devono essere ispirati ad un corretto inserimento ambientale, nel senso della ricerca di quelle soluzioni che possano garantire il minore impatto ambientale e paesistico; in tal senso i manufatti dovranno essere realizzati con materiali, caratteristiche e tipologia tipici della zona ove sono previsti. Gli annessi rustici di nuova costruzione dovranno essere improntati alla massima semplicità planovolumetrica, nel rispetto delle seguenti modalità di esecuzione:

    a) adattamento delle quote plano-altimetriche di progetto a quelle preesistenti, da dettagliare puntualmente negli elaborati grafici di progetto, con conseguente limitazione dei movimenti di terra, scavi e riporti, a quelli strettamente indispensabili a raccordare gli accessi;

    b) presenza di un unico piano fuori terra;

    c) eventuali locali al piano interrato potranno essere autorizzati esclusivamente laddove l'andamento naturale del terreno renda compatibile l'intervento; in via generale non è consentito l'inserimento di rampe di accesso all'interrato, salvo i casi di particolari condizioni ambientali che, a giudizio vincolante della C.Q.A.P., ne consentano la realizzazione senza alterazione dello stato esteriore dei luoghi e delle quote plano-altimetriche preesistenti;

    d) configurazione della impronta a terra a pianta "regolare", di forma quadrangolare, evitando soluzioni planimetriche estranee alla tipologia tradizionale e frantumazione degli spazi interni;

    e) copertura a falde semplici, con solaio di copertura a vista, con conseguente assenza di solaio plafone e soffitta;

    f) rapporto illuminante non superiore al sedicesimo della superficie utile del pavimento;

    g) assenza di impianto di riscaldamento;

    h) eventuale servizio igienico della superficie non superiore a mq. 3.50.

32. La struttura muraria dei nuovi annessi dovrà essere il più possibile analoga per materiale e tecnologia costruttiva a quella tipica dell'edilizia rurale storica. Le finiture delle pareti esterne dovranno essere realizzate, in via generale, in tufo o pietra locale o muratura mista, da scegliere anche in considerazione di eventuali preesistenze limitrofe. Soluzioni diverse potranno essere valutate, a giudizio della C.Q.A.P., laddove lo stato dei luoghi ne consenta la compatibilità.
33. Le nuove costruzioni per volume e composizione architettonica si relazioneranno alla morfologia dei suoli, attraverso un loro inserimento rispetto agli elementi del paesaggio circostante; dovranno essere localizzate in modo tale da non comportare interferenza con le visuali di particolare pregio paesistico. Il progetto dovrà essere corredato di adeguata documentazione fotografica estesa all'intera area di intervento e alle preesistenze, che dimostri che, in relazione alle diverse possibilità di localizzazione del nuovo manufatto, la soluzione proposta consenta di raggiungere il migliore inserimento rispetto agli elementi del paesaggio circostante.
34. Per gli annessi rurali, da realizzare in relazione alle esigenze produttive della impresa agricola, con tipologie a tettoia aperta o semiaperta, elementi strutturali in ferro e coperture in materiale leggero, ai fini della valutazione della compatibilità dell'intervento e dell'impatto sul territorio rurale, il progetto dovrà essere corredato oltreché della documentazione di cui al precedente comma, di studio cromatico degli elementi di finitura esterna.

RECUPERO DI ANNESSI AGRICOLI AI FINI RESIDENZIALI, AGRITURISTICI O PER ATTIVITA' EXTRALBERGHIERE.

35. Per gli annessi rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, è consentito il cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali o per attività extralberghiere compatibili con la zona agricola, di cui alla L.R. 14 Marzo 1994, N.8 e successive modifiche ed integrazioni, purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati e purché ricadenti nelle aree dove sono già presenti insediamenti edilizi di tipo abitativo o ricettivo, entro cinquanta metri da questi, e limitatamente ad una SUC di 200 mq. per ciascuna impresa agricola o proprietà fondiaria, da realizzare in un unico edificio.
36. Negli interventi di cui al comma precedente sono computate le superfici già eventualmente interessate da variazione d'uso in applicazione della L.R. N.31/97, ancorché oggetto di successivo trasferimento o frazionamento di proprietà.
37. Gli interventi di cui ai commi precedenti, dovranno essere ispirati alla tutela del patrimonio rurale, secondo quanto stabilito dalle presenti disposizioni e dalla normativa di P.R.G.

ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA AGRICOLA.

38. Per le strutture destinate alla trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti agricoli, integrate nel contesto di aziende agricole esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti, laddove consentito, nel rispetto della disciplina di P.R.G.
39. Nella progettazione ed esecuzione degli interventi è obbligatorio preservare i principi distributivi esistenti, con conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura rurale.
40. L'altezza massima in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente e di ampliamento non può superare quella del fabbricato preesistente. L'intervento dovrà comunque essere conforme alle presenti disposizioni ed essere rivolto alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura rurale.
41. Negli interventi di risanamento conservativo e restauro, è obbligatorio il reimpiego dei materiali di recupero.
42. La realizzazione di eventuali ampliamenti è subordinata alla presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale attestante le reali esigenze produttive dell'azienda e i concreti programmi di sviluppo. Unitamente al rilascio del titolo abilitativo alla esecuzione delle opere deve essere stipulato atto unilaterale d'obbligo, con il quale il richiedente avente titolo, si impegni, al cessare dell'attività, alla rimozione delle tettoie realizzate. L'atto è soggetto a registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

ATTIVITA' EXTRALBERGHIERE ED AGRITURISTICHE IN ZONA AGRICOLA.

43. Le attività extralberghiere e all'aria aperta di cui alla L.R. 14 Marzo 1994 N.8 e successive modifiche ed integrazione, sono compatibili con la zona agricola, nel rispetto della disciplina generale per l'ambito territoriale rurale stabilita dal P.R.G., che per ogni macro area detta normative e prescrizioni specifiche, in merito alle funzioni ammissibili.
44. Sono esercizi extralberghieri, così come definiti dalla L.R. 14 Marzo 1994 N.8 e successive modifiche ed integrazione,:
    a) Country-houses – residenze di campagna;
    b) Case e appartamenti per vacanze;
    c) Case per ferie;
    d) Case religiose di ospitalità;
    e) Centri soggiorno studi;
    f) Kinderheimer – centri di vacanze per ragazzi;
    g) Ostelli per la gioventù;
    h) Rifugi escursionistici;
    i) Affittacamere e servizio di <Bed and Breakfast>.
45. Per attività agrituristiche si intendono quelle individuate dall'art.2 della L. 5 Dicembre 1985, N.730 e dalla L.R 14 Agosto 1997, N.28 e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi consentiti sugli edifici da utilizzare ai fini agrituristici sono quelli di ristrutturazione, di restauro e risanamento conservativo; nella realizzazione degli interventi dovranno essere rispettate le caratteristiche architettoniche e strutturali degli edifici e utilizzati materiali analoghi a quelli esistenti, al fine di salvaguardare l'aspetto tipico delle costruzioni rurali. Possono esercitare attività agrituristiche le aziende che sono in possesso dei requisiti di cui all'Allegato "A" della L.R. N.28/97.
46. Per le attività agrituristiche i requisiti igienico-sanitari dei locali sono stabiliti dalla L.R N.28/97 e successive modifiche ed integrazioni. Conformemente alle disposizioni regionali, per la realizzazione degli interventi di cui al precedente comma (ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo), sono ammesse deroghe ai limiti di altezza ed ai rapporti di illuminazione previsti dal presente Regolamento per i locali di civile abitazione.
47. I requisiti igienico-sanitari per le strutture extralberghiere sono stabiliti dalla L.R. 6 agosto 1997, N.25 e successive modifiche ed integrazioni.

PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE.

48. Il piano di sviluppo aziendale, nei casi in cui è richiesto ai fini del rilascio del titolo abilitativo alla esecuzione di interventi di trasformazione nel territorio agricolo, è redatto da tecnico abilitato, a cura del titolare dell'azienda e trasmesso al Comune.
49. Il piano di sviluppo aziendale è il documento che attesta l'insieme di azioni tese al miglioramento produttivo e ambientale delle attività dell'impresa agricola, secondo criteri di sostenibilità ambientale del processo produttivo. Il piano prevede in via prioritaria l'utilizzo e il recupero degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di nuovi edifici, in coerenza con le esigenze dell'impresa, e contiene gli interventi tesi a valorizzare il paesaggio rurale interessato.
50. Il piano di sviluppo aziendale dovrà contenere informazioni tecniche tali da giustificare in termini di superficie e di volume, la realizzazione degli interventi previsti ed informazioni economiche tali da giustificare la convenienza per la azienda alla realizzazione degli stessi. In particolare, dovrà contenere i seguenti dati ed elementi:

    a) indicazione del titolare dell'azienda e del proprietario (o avente titolo) dell'area interessata dall'intervento;

    b) documentazione sull'intera proprietà e sulla forma di condizione dell'azienda agricola;

    c) descrizione dell'attività aziendale nel corso dell'anno precedente la richiesta;

    d) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda e relativi certificati catastali;

    e) planimetria dello stato di fatto e di progetto con l'indicazione degli indirizzi produttivi, riparto colturale, infrastrutture a servizio e opere idrauliche;

    f) indicazione dei fabbricati esistenti e di progetto compresa la loro localizzazione, dimensione e destinazione d'uso;

    g) consistenza occupazionale dell'azienda con l'indicazione delle maestranze a tempo pieno, a tempo parziale e di quelle residenti sui fondi;

    h) relazione tecnica agro-economica comprendente l'indicazione delle modalità di coltivazione e della destinazione dei prodotti;

    i) piano di esecuzione delle opere con indicazione dei tempi, delle previsioni di spesa e delle parti di finanziamento.

51. Il piano di sviluppo aziendale costituisce parte integrante del progetto edilizio ed è esaminato ed approvato con le stesse procedure previste per il rilascio dei titoli abilitativi, nonché ai sensi delle leggi in vigore. E' vincolante, sia in ordine alle previsioni di progetto, sia ai tempi di realizzazione delle opere ivi previste. Durante il periodo di efficacia del piano vengono assentiti gli interventi ad esso conformi, fatta salva la possibilità di varianti.
52. Contestualmente al piano di sviluppo aziendale, dovrà essere presentato il Piano d'inserimento paesaggistico delle opere di trasformazione edilizia ed agraria previste dal piano di sviluppo aziendale, secondo le modalità e i contenuti stabiliti dal P.R.G..

MOVIMENTI DI TERRA E OPERE DI SOSTEGNO.

53. Il consolidamento delle scarpate e delle opere di contenimento nel territorio rurale dovrà avvenire attraverso l'uso di tecniche bioingegneristiche (fascinate, graticciate, idrosemina, muretti a secco, gradoni etc). Nel caso in cui il ricorso a tali tecniche non sia possibile gli interventi di sistemazione delle scarpate dovranno essere eseguiti con altezza massima del muro di sottoscarpa di altezza non superiore a m.1.20, con lunghezza massima della linea di massima pendenza non superiore a m.5, con pendenza massima della scarpata non superiore a 45° e con distanza minima tra scarpate di m.5.
54. Nel caso di costruzioni esistenti o nuove costruzioni è consentito, per una profondità massima dai muri d'ambito di m.15, modificare la pendenza naturale del terreno con terrazzamenti di altezza non superiore a m. 1.20, distanziati tra loro di almeno m. 5. I muri di sottoscarpa ed i muri di terrazzamento dovranno comunque essere rivestiti in pietra locale.

CAPITOLO XIX:

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

Art.169 Risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili.

1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica è obbligatoria l'installazione di un impianto a pannelli alimentati da fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria dimensionato per garantire una copertura non inferiore al cinquanta per cento del fabbisogno annuo della residenza o dell'attività insediata, salvo documentati impedimenti tecnici che non consentano il raggiungimento di tale soglia.
2. Negli edifici residenziali di nuova costruzione è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione non inferiore a un chilowatt per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.
3. Negli edifici destinati ad attività produttive di tipo industriale, artigianale o agricolo, nonché ad attività direzionali, commerciali e per servizi, di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica, con superficie utile coperta superiore a cento metri quadrati è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione non inferiore a cinque chilowatt, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.
4. Sono esclusi dall'applicazione dei commi 1, 2 e 3 gli edifici ricadenti nei centri storici.
5. Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici.

Art.170 Linee guida per la progettazione.

1. La progettazione degli edifici nelle aree di nuovo impianto, dovrà adottare tutte le soluzioni atte a facilitare la razionalizzazione energetica e l'impiego di fonti rinnovabili ed assimilate. In un concetto di approvvigionamento energetico integrato le stesse norme si applicano a livello urbanistico, per aree funzionali, e a livello edilizio, sui singoli edifici o parte di essi, operando sia sulla forma progettuale che sulle tecnologie da adottare.
2. La progettazione nelle aree di nuovo impianto, dovrà contenere obbligatoriamente il layout dell'insediamento comprensivo di:
   - Studio del sito, in relazione ai requisiti di orientazione, apporto energetico, venti prevalenti, sfruttamento delle brezze estive.
   - Studio della struttura urbana, in relazione all'orientamento degli edifici, la configurazione degli spazi pubblici e delle strade. Le strade dovranno essere possibilmente nella direzione Sud-Ovest, per evitare i venti invernali e incanalare le brezze estive.
   - Studio del paesaggio, dei rapporti tra spazi interni ed esterni.
   - Studio della vegetazione: vegetazione frangivento, sempreverde, caducifoglie. Posizionamento delle aree a prato in prossimità degli edifici.
3. La progettazione nelle aree di nuovo impianto, dovrà contenere obbligatoriamente il progetto degli edifici comprensivo di:
   - Tipologia Edilizia e distribuzione generale degli edifici.
   - Pianta e collegamenti spaziali fra spazi interni ed esterni.
   - Forma, volume, aggetti e colori.
   - Orientazione sole-aria.
   - Ventilazione incrociata degli ambienti.
   - Sistemi per ottimizzare le condizioni di comfort ambientale, la riduzione dei consumi energetici e dell'inquinamento dell'ambiente e il recupero delle acque meteoriche.

Art.171 Interventi sul tessuto urbano ed edilizio.

1. Nel processo di progettazione energetica delle aree finalizzato ad interventi di nuovo impianto prioritaria è l'integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, al fine di recuperare energia, in forma attiva e passiva.
2. A tale scopo prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, devono essere attentamente studiate, in relazione alle caratteristiche fisiche del sito, le pendenze, le vie di scorrimento dell'acqua, il percorso del sole nelle diverse stagioni, le ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti, gli alberi, identificandone la posizione e la specie, la direzione e intensità dei venti prevalenti.

3. Sulla base dell'analisi precedente, il tracciato delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà tendere a garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree esterne. Il verde dovrà essere progettato e quantificato in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi e consentire il controllo dell'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
4. Ogni intervento di piantumazione dovrà prevedere l'uso di essenze che dimostrino un buon adattamento all'ambiente urbano, siano caratteristiche del luogo, abbiano solo in estate una chioma folta (in modo da consentire apporti solari invernali), particolarmente se disposte a sud del sito.
5. E' obbligatorio predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione di tutte le aree verdi previste, con realizzazione di un sistema di raccolta e di riutilizzazione delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo smaltimento.

Art.172 Incentivi per gli interventi finalizzati al comfort ambientale, risparmio energetico e soluzioni di architettura bioclimatica.

I. DISPOSIZIONI GENERALI.

1. Al fine di promuovere misure di valorizzazione delle fonti rinnovabili, contenimento energetico e miglioramento dell'efficienza energetica, agli interventi edilizi che prevedano, dal punto di vista energetico, una elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale, si applicano incentivi di carattere economico, mediante coefficienti di riduzione del contributo sul costo di costruzione ed incentivi di carattere edilizio - urbanistico di cui ai commi che seguono.
2. Al fine di promuovere ed incentivare interventi di riqualificazione energetica che si inseriscano nei normali processi di costruzione e/o ristrutturazione degli edifici, in applicazione della L.R. 18 Febbraio 2004 N.1, del D.P.G.R. 14 Luglio 1998 N.373 e N.374, per opere di progettazione architettonica bioclimatica e/o per costruzioni ecologiche, per interventi finalizzati al miglioramento del comfort ambientale degli edifici, al risparmio energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti nell'ambiente, redatti in conformità alle disposizioni vigenti in materia, vengono stabiliti, con apposito atto deliberativo, incentivi di carattere economico, mediante coefficienti di riduzione del contributo sul costo di costruzione.
3. Per le finalità di cui ai commi precedenti, per favorire, inoltre, la diffusione di soluzioni tecniche passive che contribuiscano al miglioramento del comfort ambientale degli edifici, al risparmio energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti nell'ambiente, si applicano gli incentivi di carattere edilizio urbanistico, mediante coefficienti correttivi, in termini di altezza, max. superficie e volume degli edifici, di cui ai successivi punti.

I. INCENTIVI DI CARATTERE ECONOMICO

1. Con apposita deliberazione di Consiglio Comunale, sono stabiliti, in termini percentuali, i coefficienti di riduzione da applicare al contributo di costruzione.
2. Specifiche riduzioni vengono applicate agli interventi di progettazione architettonica bioclimatica e/o alle costruzioni ecologiche o, comunque, realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, e utilizzo di materiali prevalentemente naturali.
3. I requisiti di qualità di cui un'opera edilizia deve disporre per accedere alle riduzioni nel caso di costruzioni di cui al comma precedente sono, in linea generale, benessere ambientale, uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche, uso razionale delle risorse idriche.
4. Specifiche riduzioni sono applicate agli edifici in cui si realizzi uno o più interventi di cui al successivo comma 2.5 finalizzati al contenimento energetico, alla valorizzazione delle fonti rinnovabili,, con particolare riguardo all'utilizzo di sistemi solari attivi e passivi. A sistemi diversi da quelli elencati al successivo comma, comunque finalizzati alla riduzione dei consumi energetici necessari per la climatizzazione degli ambienti, vengono applicati gli stessi incentivi economici ed edilizi previsti dalle presenti disposizioni.
5. I tipi di intervento che possono usufruire delle agevolazioni economiche sul costo di costruzione di cui al comma precedente, sono i seguenti:
   - installazione di pannelli solari assunti nel rapporto minimo di 2 mq. di superficie captante per ogni 100 mq. di superficie utile. Per concessioni edilizie riferite ad interventi aventi una superficie complessiva inferiore a 100 mq. devono comunque essere installati almeno 2 mq. di pannelli;
   - installazione di impianti atti a produrre energia elettrica che utilizzino fonti di energia rinnovabile quali sole, vento, energia idraulica, risorse geotermiche con una potenza installata non inferiore a 1 KW. per ogni 100 mq. di superficie utile. Per concessioni edilizie riferite ad interventi aventi una superficie complessiva inferiore a 500 mq. deve comunque essere installata una potenza di almeno 1 KW.;
   - installazione di generatori di calore che utilizzino esclusivamente fonti di energia rinnovabili quali legna e prodotti derivanti dalla trasformazione di rifiuti organici ed inorganici o di prodotti vegetali che siano collegati ad un impianto di distribuzione del calore al servizio dell'edificio, ed abbiano caratteristiche atte a produrre energia termica in misura adeguata al totale del fabbisogno previsto. Sono escluse le apparecchiature che non rientrano

nella definizione di <impianti termici> data al punto f) del D.P.R. 26 Agosto 1996 N.412 e succ. modifiche ed integrazioni, ovvero stufe, caminetti, radiatori individuali, scaldacqua familiari.

- installazione di generatori di calore che utilizzino sistemi di cogenerazione combinata di energia elettrica e calore in grado di soddisfare almeno il 30% del fabbisogno termico dell'intero edificio;
- installazione di generatori di calore centralizzati al servizio di condomini composti da almeno 4 unità immobiliari, con sistemi di contabilizzazione differenziata dei consumi di calore e acqua calda per ogni singola utenza;
- coibentazione di edifici per i quali sia stato verificato un CD (Coefficiente di Dispersione Volumica) di progetto migliorativo del 20% rispetto al valore di CD limite imposto dalla legge;
- realizzazione di edifici di nuova edificazione in cui si abbia per le pareti esterne una massa efficace superiore a 250 Kg./mq., intendendo per massa efficace la massa frontale della porzione di parete interna rispetto allo strato isolante. Nel caso di pareti in cui non sia presente uno strato isolante specifico, la massa isolante è pari al 50% della massa frontale della parete.
- Serre solari.

6. L'intervento o gli interventi di cui al comma precedente, dovranno interessare tutte le unità immobiliari ad uso residenziale e comunque una quota non inferiore all'80% dell'intero volume edificato fuori terra oggetto della richiesta di titolo abilitativo alla esecuzione delle opere.
7. Per accedere alle agevolazioni previste ai precedenti commi dovranno essere allegati al progetto edilizio, progetto esecutivo delle opere inerenti l'intervento di risparmio energetico proposto, redatti da tecnico abilitato, corredato di computo metrico estimativo e da una asseverazione del progettista e del direttore dei lavori.
8. Il progetto dovrà essere redatto conformemente alla normativa vigente in materia di risparmio energetico e dovrà puntualmente dettagliare il funzionamento complessivo della soluzione proposta, le caratteristiche delle apparecchiature e dei materiali impiegati, la loro ubicazione ed interconnessione, e il risparmio energetico annuo ottenibile.
9. Nel caso di eventuali varianti da apportare al progetto approvato, dovrà essere nuovamente depositata presso i competenti Uffici Comunali, la documentazione di cui ai commi precedenti.
10. Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare l'inizio dei lavori relativo al progetto di risparmio energetico, al fine di un controllo dei singoli interventi realizzati da parte degli Uffici Comunali. Le fasi esecutive dovranno essere attestate con dettagliata documentazione fotografica, datata e firmata dal Direttore dei Lavori, dal richiedente il titolo abilitativo e dall'Impresa Esecutrice, da allegare alla comunicazione di fine lavori, unitamente ad una dichiarazione di conformità delle opere eseguite al progetto presentato, sottoscritta in solido dagli stessi. E' facoltà della competente struttura comunale, richiedere ogni ulteriore documentazione necessaria alla dimostrazione del rispetto dei requisiti richiesti per beneficiare della riduzione del contributo.

II. INCENTIVI DI CARATTERE EDILIZIO - URBANISTICO.

1. Ai fini della diffusione di soluzioni tecniche passive che contribuiscano al miglioramento del comfort ambientale degli edifici, al risparmio energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti nell'ambiente, si applicano gli incentivi di carattere edilizio urbanistico, mediante coefficienti correttivi che tengano conto del maggior ingombro planimetrico e volumetrico degli edifici che siano progettati in conformità alle linee guida, per quanto attiene il risparmio energetico, lo sviluppo delle fonti rinnovabili ed il corretto impiego dell'energia.
2. Ai fini del calcolo della superficie coperta di un edificio, non sono computabili i seguenti extra spessori murari:
   - la parte delle murature d'ambito esterno, siano esse pareti portanti o tamponature, che ecceda i cm. 30 di spessore al finito. La porzione di muratura non inclusa nel calcolo non può comunque superare lo spessore massimo di cm. 30 e la sezione muraria nel suo complesso non può includere intercapedini vuote eccedenti i cm. 5 di spessore. Nel caso di "pareti ventilate" è ammissibile una intercapedine vuota di spessore fino a 20 cm.; la finalità e la funzionalità della parete ventilata dovranno essere dimostrate in una specifica relazione redatta da un tecnico abilitato;
3. La completa rispondenza ai parametri di cui al precedente comma è condizione indispensabile per l'ammissione degli interventi agli incentivi di carattere edilizio-urbanistico.
4. Gli extra spessori non si considerano anche ai fini della determinazione delle altezze massime ammesse dallo strumento urbanistico generale, fatto salvo comunque il rispetto di eventuali limiti imposti dall'esistenza di specifici vincoli storici, ambientali e paesistici nonché di norme igienico sanitarie.
5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano sia agli interventi di nuova edificazione che agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
6. Le finalità e la funzionalità degli interventi devono essere dimostrati attraverso una specifica relazione contenente il calcolo dell'energia risparmiata e la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l'arco dell'anno e al progetto edilizio dovrà essere allegata la documentazione di cui al precedente articolo 135.

Art.173 Soluzioni di architettura bioclimatica.

I. CALCOLO DELLE SUPERFICI PER INTERVENTI FINALIZZATI A SOLUZIONI BIOCLIMATICHE.

1. Ai fini del calcolo delle superfici urbanistiche di un edificio destinato ad uso residenziale, servizi o ricettivo, sono esclusi dal computo le seguenti superfici finalizzaei espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare:
   - verande e serre solari, non riscaldate e disposte nei fronti da sud-est a sud-ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 70%. La superficie delle serre non può superare il 20% della superficie del volume riscaldato dell'edificio.
   - spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al 25% del totale della superficie coperta dell'intero fabbricato.
2. Gli incentivi di cui al comma precedente si applicano agli edifici di nuova costruzione e agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. La completa rispondenza alle linee guida di cui ai punti precedenti è condizione indispensabile per l'ammissione degli interventi agli incentivi previsti dal presente articolo. La finalità e la funzionalità dei volumi devono essere dimostrate da apposita e specifica relazione, firmata da tecnico abilitato, contenente il calcolo dell'energia risparmiata attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoigrometrico calcolato in relazione a tutto l'arco dell'anno, oltre alla documentazione prevista ai precedenti articoli.

II. SERRE SOLARI

1. Si definiscono come serre solari gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni di cui al comma seguente.
2. Le serre costituiscono un sistema solare che può essere a guadagno diretto o indiretto, finalizzato alla valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili ed assimilate per il riscaldamento, la produzione di acqua calda sanitaria, il risparmio energetico ed il miglioramento del comfort abitativo.
3. La serra va posta lungo la parete Sud dell'edificio, adiacente agli ambienti che si vogliono riscaldare. In line generale, è sufficiente utilizzare da 0.33 a 0.9 mq. di vetratura per ogni mq. di superficie abitata. Il collegamento termico tra la serra addossata e l'edificio determineranno l'efficacia della serra come fonte di riscaldamento.
4. Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente le seguenti condizioni:
   - la formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali atti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.).
   - la specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI.
   - la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, per almeno il 70%, riferita a pareti e copertura, con superficie vetrata pari ad almeno il 70%, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto o di accumulo.
   - il rendimento della vetratura sud come collettore può essere aumentata inclinandola per ottenere la massima trasmittanza solare d'inverno.
   - la serra solare deve essere apribile ed alla stessa deve essere applicato isolamento mobile per evitare il surriscaldamento estivo.
   - la superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 20% della superficie del volume riscaldato dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.
5. La realizzazione di serre solari che rispettino integralmente le condizioni di cui al comma precedente è ammissibile in ogni parte del territorio comunale quando conformi alle prescrizioni del P.R.G. e del presente Regolamento, ad esclusione della zona **A** e delle zone sottoposte a tutela speciale in quanto ricadenti negli ambiti a valenza storico-architettonica del territorio comunale.

Art.174 Autorizzazioni alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica, energia termica e/o cogenerazione alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

I. Oggetto.

1. Nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 12 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n.387 (Attuazione della direttiva 2001177/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fondi energetiche rinnovabili nel mercato interno

dell'elettricità), come modificato ed integrato dall'art. 2 commi 158, 161 e 174 della legge finanziaria 2008, le seguenti norme stabiliscono le modalità e i criteri per il rilascio, da parte delle Province delegate ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 26 marzo 2008, n.5, dell'autorizzazione unica alla costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

2. Le modalità e i criteri di cui al presente atto si applicano anche agli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione degli impianti di cui al punto 1., nonché alle opere connesse e alle infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi.

II. Autorizzazione unica.

1. Fatto salvo quanto indicato al successivo punto 3, sono soggetti all'autorizzazione unica di cui al comma 3 dell'articolo 12 del D.Lgs. 387/2003 come modificato dall'art. 2 comma 158 della legge finanziaria 2008:
   a) gli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) e c) del D.Lgs. 387/2003;
   b) le centrali ibride di cui dall'articolo 2, comma 1, lettera d) del D.Lgs. 387/2003 conformi alle disposizioni di cui all'articolo 8, comma 5 dello stesso D.Lgs. 387/2003.
2. Nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 12, comma 7 del D.Lgs. 387/2003, gli impianti di produzione di energia elettrica di cui al punto II.1., lettera a) possono essere ubicati anche in zone classificate agricole dai vigenti piani urbanistici.
3. Ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 12 comma 3 del D.Lgs. 387/2003 come modificato dall'art. 2 comma 158 lett. b) della legge finanziaria 2008 l'autorizzazione unica costituisce, ove occorra, variante allo strumento urbanistico.

III. Impianti soggetti a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività)

1. Ai sensi del comma 5 dell'art. 12 del D.Lgs. 387/2003, come modificato dall'art. 2 comma 158 lett. g) della legge finanziaria 2008 agli impianti di capacità di generazione inferiore alle soglie indicate alla Tabella A allegata al D.Lgs. 387/2003 di seguito riportata:

	FONTE	SOGLIE
I.	Eolica	60kW
II.	Solarefotovoltaica	20kW
III.	Idraulica	100kW
IV.	Biomasse	200kW
V.	Gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas	250 kW

si applica la disciplina della SCIA.

IV. Procedimento unico.

1. Ai sensi di quanto stabilito dall'art.5 della LR 5/2008 e dal comma 3 dell'articolo 12 del D.Lgs. 387/2003 come modificato dall'ad. 2 comma 158 lett. a) della legge finanziaria 2008, l'autorizzazione unica è rilasciata dalla Provincia competente, nel rispetto dei limiti e delle previsioni del Piano energetico regionale vigente.
2. La Provincia rilascia l'autorizzazione a conclusione di un procedimento unico al quale partecipano tutte le amministrazioni interessate e che si svolge nel rispetto dei principi di semplificazione e con le modalità di cui alla legge 7 agosto 1990, n.241 e sue successive modificazioni e integrazioni. Confluiscono nel procedimento unico tutte le autorizzazioni, i permessi, i nulla osta, i pareri o gli altri atti di assenso comunque denominati, necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto ai sensi delle normative, anche settoriali, vigenti ed in relazione alle specificità dell'impianto.
3. 1 procedimenti in materia di valutazione d'impatto ambientale o di valutazione d'incidenza, ove necessari, sono disposti nell'ambito della conferenza dei servizi di cui al successivo punto 4.8. e seguenti.
4. lI giudizio positivo della VIA. costituisce in ogni caso condizione necessaria e indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione unica.
5. lI procedimento unico viene avviato sulla base dell'ordine cronologico di presentazione della richiesta di autorizzazione, sempreché tale richiesta sia inoltrata conformemente alle disposizioni del presente atto.
6. lI rilascio dell'autorizzazione costituisce titolo a costruire ed esercire l'impianto in conformità al progetto approvato. L'autorizzazione deve prevedere l'obbligo alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi a carico del soggetto esercente a seguito della dismissione dell'impianto o, per gli impianti idroelettrici, l'obbligo, ai sensi del comma 4 dall'articolo 12 del D.Lgs. 387/2003 come modificato dall'ad. 2 comma 158 lett. e) della legge finanziaria 2008, alla esecuzione di misure di reinserimento e recupero ambientale.
7. Il richiedente l'autorizzazione unica presenta l'istanza alla Provincia competente allegando la documentazione di cui al punto 8. La Provincia comunica al richiedente, entro 10 giorni dal ricevimento della domanda, l'unità organizzativa competente ed il nominativo del responsabile del procedimento unico provvedendo alla comunicazione di avvio del procedimento stesso ai sensi degli articoli 7 e 8 della L. 241/1990 e successive modificazioni e integrazioni.
8. Il responsabile del procedimento unico trasmette copia del progetto e della documentazione allegata alla domanda a ciascuno degli enti e soggetti interessati. Il. responsabile del procedimento convoca, ai sensi dell'articolo 12 del D Lgs 387/2003, entro

trenta giorni dal ricevimento della domanda di autorizzazione, la conferenza dei servizi, secondo le modalità di cui agli articoli 14 e seguenti della L. 241/1990 e sue successive modificazioni, alla quale partecipano tutte le amministrazioni interessate, in relazione alle specificità dell'impianto e del sito. Per una compiuta valutazione degli aspetti attinenti il collegamento alla rete elettrica viene sentito, nell'ambito dei lavori della conferenza, il gestore della rete alla quale è previsto il collegamento dell'impianto.

9. La conferenza dei servizi verifica prioritariamente la procedibilità dell'istanza. Qualora venga accertata la necessità di sottoporre l'opera interessata alle procedure in materia di valutazione di impatto ambientale previste ai sensi della normativa vigente, il responsabile del procedimento unico sospende la stessa conferenza e invita il soggetto proponente ad attivare le relative procedure presso il competente Servizio della Regione.
10. Il Servizio della Regione competente in materia di Valutazione di impatto ambientale, espletate le procedure previste, trasmette l'atto conclusivo con gli esiti delle stesse al responsabile del procedimento unico della Provincia.
11. II responsabile del procedimento unico, preso atto degli esiti delle procedure di cui al precedente punto 4.10., convoca la conferenza dei servizi per l'assunzione delle determinazioni finali in merito all'autorizzazione alla costruzione e l'esercizio dell'impianto.
12. II provvedimento finale è adottato, ai sensi dell'articolo 6 della L 241/1990 e s.m.i., dal dirigente della Provincia competente per materia entro 15 giorni dall'esito della conferenza dei servizi, sulla base delle risultanze dell'istruttoria condotta dal responsabile del procedimento unico.
13. Ai sensi dell'articolo 12, comma 1 del D.Lgs. 387/2003, l'autorizzazione unica costituisce dichiarazione di pubblica utilità, indiffenibilità e urgenza delle opere da realizzare.
14. Ai sensi dell'articolo 12, comma 4 del D.Lgs. 387/2003 il termine massimo per la conclusione del procedimento unico non può comunque essere superiore a 180 giorni. Il suddetto termine decorre dalla data di ricevimento della domanda di autorizzazione da parte della Provincia, sempreché la stessa domanda sia stata inoltrata conformemente alle disposizioni del presente atto.

V. Impianti fotovoltaici.

1. Per l'autorizzazione degli impianti di produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare, fatto salvo quanto indicato nei punti precedenti, si applica quanto stabilito all'articolo 5 commi 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 19 febbraio 2007 (G.U. n.45 del 23.02.2007);
2. Gli impianti di cui all'art. 2, comma 1 lett. b1) del Decreto Ministeriale 19 febbraio 2007 (impianto fotovoltaico non integrato) di potenza superiore a 20 kW non soggetti a valutazione di impatto ambientale o per i quali la "Procedura di Verifica" si sia conclusa con l'esclusione del progetto dall'assoggettabilità a V.I.A., non sono soggetti a procedimento unico ma a titolo abilitativo presso il comune competente qualora sia stata accertata dallo stesso ente l'inesistenza di vincoli di qualsiasi natura e non si renda necessaria alcun altra autorizzazione.
3. Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 2, comma 174 della legge finanziaria 2008, l'autorizzazione di cui al comma 3 dell'art 12 del D.Lgs. 387/2003, per la costruzione e l'esercizio degli impianti fotovoltaici i cui soggetti responsabili sono enti locali, ove necessaria ai sensi della legislazione nazionale o regionale vigente e in relazione alle caratteristiche e alla ubicazione dell'impianto, è rilasciata a seguito di un procedimento unico svolto ai sensi del comma 4 del medesimo ad. 12 per il complesso degli impianti.

VI. Criteri di inserimento per gli impianti eolici

1. Nel caso di realizzazione di impianti eolici si tiene conto, per quanto compatibili, dei criteri di inserimento di cui alla deliberazione della Giunta regionale n.729 del 11 maggio 2005 (pubblicata nel B.U.R. n.27 del 22 giugno 2005) concernente "Atto di indirizzo per l'inserimento paesaggistico ed ambientale degli impianti eolici ai sensi del Piano energetico regionale approvato con deliberazione del Consiglio regionale 402/2004".

VII. Criteri di inserimento degli impianti rientranti nell'elenco di cui al D.M. 5.09.1994

1. Gli impianti di produzione di energia elettrica, termica e/o di cogenerazione da fonti rinnovabili rientranti nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS., per come descritte dal D.M. 5.09.1994, e quindi fra le fonti rinnovabili quelli alimentati da biomasse legnose, biogas e biomasse putrescibili, ferme restando le previsioni legislative e regolamentari (nazionali e regionali) in materia, con particolare riferimento al R.R. n.4/2011 e R.R. n.7/2011 e alla Deliberazione n.40 del 23 gennaio 2012 e al Dgr. n.494/2012, la cui attuazione sia prevista dal PRG comunale, potranno essere realizzati:

   a. Senza particolari limitazioni per quanto riguarda le distanze dal centro abitato o dalle singole abitazioni, gli impianti per produzione di energia elettrica o termica senza immissione di energia in rete (autoconsumo familiare o aziendale):

   b. Alle distanze dal centro abitato, così come individuato dagli appositi elaborati, e dalle singole abitazioni, non inferiori a quanto di seguito specificato, salva dimostrazione, da parte del preponente, della assoluta assenza, in ragione delle caratteristiche dell'impianto e degli accorgimenti tecnici utilizzati, di emissioni, gli impianti con immissione di energia elettrica o termica in rete:

1) Con cogenerazione e potenza <200 kwe: ml.1000;
2) Seza cogenerazione e potenza <200 kwe: ml.1500;
3) Con cogenerazione e potenza fra 200 e 1000 kwe: ml.1500;
4) Senza cogenerazione e potenza fra 200 e 1000 kwe: ml.2000;
5) Con cogenerazione e potenza >1000 kwe: ml.2000;
6) Senza cogenerazione e potenza >1000 kwe: ml.3000.

VIII. Disciplina per l'installazione di impianti di produzione di gas e biogas.

1. Gli impianti di produzione di gas e biogas, potranno essere realizzati alle distanze dal centro abitato, così come individuato dagli appositi elaborati, e dalle singole abitazioni, non inferiori a quanto di seguito specificato, salva dimostrazione, da parte del preponente, della assoluta assenza, in ragione delle caratteristiche dell'impianto e degli accorgimenti tecnici utilizzati, di emissioni:

1) Con cogenerazione e potenza <200 kwe: ml.1000;
2) Seza cogenerazione e potenza <200 kwe: ml.1500;
3) Con cogenerazione e potenza fra 200 e 1000 kwe: ml.1500;
4) Senza cogenerazione e potenza fra 200 e 1000 kwe: ml.2000;
5) Con cogenerazione e potenza >1000 kwe: ml.2000;
6) Senza cogenerazione e potenza >1000 kwe: ml.3000.

IX. Dismissione degli impianti.

1. I titolari dell'autorizzazione degli impianti sono tenuti a comunicare alla Provincia e al Comune competente per territorio la cessazione definitiva delle attività dell'impianto e forniscono indicazioni sulle tipologie di smaltimento previste per i materiali e le attrezzature di cui è composto l'impianto stesso, comprese le opere connesse ad infrastrutture indispensabili alla sua costruzione ed esercizio, secondo la normativa nazionale regionale e vigente all'atto della definitiva cessazione della produzione.

X. Documentazione allegata all'istanza di autorizzazione unica.

1. Alla domanda per il rilascio dell'autorizzazione unica dovrà essere allegato il progetto di realizzazione dell'intervento corredato da allegati in appropriata scala dimensionale elaborato tenendo anche conto di quanto di seguito indicato:

a. elaborati necessari al rilascio dell'autorizzazione comprensivi di tutti gli schemi utili alla definizione della connessione dell'impianto alla rete elettrica;

b. dati e planimetnie descrittive del sito comprensive di documentazione cartografica anche in scala 1:10.000 e 1:25.000;

c. la richiesta avanzata all'ente elettrico competente per la connessione dell'impianto alla rete elettrica;

d. specifica dichiarazione del comune interessato indicante se l'intervento ricade, anche parzialmente, all'interno di:

1) aree di particolare interesse naturalistico ambientale;
2) aree di particolare interesse agricolo;
3) aree naturali protette istituite ai sensi della legge 394/91; L.R. 9/95; L.R. 29/99 e s.m.i.;
4) aree ove sono presenti risorse idniche sotterranee di interesse generale (L.R. 52/83 tav. II).

e. copia di certificato camerale;

2. La relazione tecnica allegata al progetto dovrà, fra l'altro, indicare:

1) i dati generali del proponente comprendenti, nel caso di impresa, anche una sintetica illustrazione del profilo aziendale della stessa;
2) il soggetto titolare dei terreni ove si colloca l'impianto oggetto di istanza;
3) la descrizione delle caratteristiche della fonte utilizzata, con le modalità di rilievo del potenziale disponibile e dell'area interessata, ovvero delle modalità di approvvigionamento e, per le biomasse, anche la provenienza della risorsa utilizzata. Per gli impianti eolici andranno descritte le caratteristiche anemometriche del sito con le modalità di rilievo effettuate e le risultanze sulle ore equivalenti annue di funzionamento;

4) la descrizione dell'intervento, delle fasi, dei tempi e delle modalità di esecuzione dei lavori di costruzione, nonché il piano di dismissione degli impianti;
5) l'indicazione della vigente destinazione urbanistica dell'area;
6) la stima delle possibili ricadute sociali, occupazionali ed economiche dell'intervento a livello locale.
7) Ulteriore eventuale documentazione ritenuta necessaria ai fini della corretta valutazione degli interventi potrà essere richiesta dalla Provincia competente.

XI. *Poteri sostitutivi.*

1. Nel caso di inadempienza da parte degli enti titolari dei procedimenti di cui al presente atto, si applicano le disposizioni regionali vigenti in materia di poteri sostitutivi.

XII. *Obbligo di informazione.*

1. Le Province ed i Comuni trasmettono al Servizio Energia della Regione con cadenza semestrale l'elenco delle iniziative autorizzate, comprese quelle assoggettate a DIA di cui al precedente punto 3, indicante i dati significativi dell'impianto.

XIII. *Disposizioni finali.*

1. La presente disciplina si applica alla definizione dei procedimenti amministrativi la cui istanza di autorizzazione unica sia stata avanzata in data successiva al 28 marzo 2008.

Art.175 Disciplina per la installazione di pannelli fotovoltaici o per la produzione di acqua calda.

1. Ai fini della installazione di pannelli fotovoltaici o per la produzione di acqua calda su strutture appositamente realizzate, autonome rispetto all'edificio al cui servizio gli impianti vengono predisposti, si stabiliscono le seguenti norme:

a. Strutture leggere e Superficie utile coperta di un edificio.

1. Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio non sono conteggiati:

- 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.
- 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 privati o comunque situati nel lotto di pertinenza di un edificio, con esclusione delle zone omogenee tipo A.

b. Tipologie delle strutture

1. Le strutture leggere di cui al punto **a**) destinate alla collocazione di impianti per la produzione di energie alternative possono avere la tipologia a tettoia, costituita da pilastri perimetrali e copertura inclinata, o la tipologia a fungo, costituita da una copertura inclinata sorretta da pilastro centrale.
2. I materiali ammessi per tali strutture leggere saranno l'acciaio in profilati zincati o verniciati ed il legno.
3. Le strutture da porsi a copertura di parcheggi privati o nel lotto di pertinenza, non potranno avere una superficie superiore a mq.40,00 (quaranta) per unità immobiliare servita, ed avranno una altezza massima di m.2,40.
4. Il regolamento comunale per l'attività edilizia (Regolamento Comunale per l'attività edilizia) o lo strumento urbanistico generale o attuativo possono stabilire le tipologie ammissibili per ogni singola zona.

c. Autorizzazioni all'installazione

1. Nelle zone omogenee di tipo A l'installazione di pannelli fotovoltaici o termici non è consentita né in copertura né all'esterno dei paramenti murari principali degli edifici e comunque in vista da spazi pubblici o aperti al pubblico.
2. Nelle altre zone omogenee, per le aree sottoposte a tutela, l'installazione dovrà ottenere la necessaria autorizzazione paesaggistica.
3. Gli interventi di cui ai commi precedenti sono assoggettati al procedimento abilitativo previsto dalla specifica disciplina nazionale e regionale

CAPITOLO XX:

REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE

Art.176 Oggetto del regolamento.

1 Al fine di assicurare il corretto assetto urbanistico ed edilizio del territorio, il presente Regolamento disciplina le costruzioni temporanee, definisce le procedure e i controlli ad esse afferenti, precisa le modalità per la loro realizzazione e le garanzie per la loro rimozione.

2. Il presente regolamento si applica alle costruzioni temporanee su aree private non soggette a servitù di pubblico passaggio e a quelle a servizio di impianti sportivi comunali ancorché gestiti da terzi.

3. Le costruzioni temporanee su aree di proprietà comunale, su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico

Art.177 Costruzioni temporanee – Nozione

1 Le costruzioni temporanee sono quelle destinate ad un uso determinato nel tempo, a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità.

2 Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

Art.178 Atti abilitanti alla realizzazione di costruzioni temporanee.

1. Le costruzioni temporanee oggetto del presente Regolamento sono subordinate ad apposita autorizzazione amministrativa da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di cui ai successivi articoli.

2. Quando l'intervento per le sue caratteristiche, abbia un evidente impatto ambientale, estetico, etc. occorre acquisire il parere della C.Q.A.P.

3. Qualora la struttura temporanea presenti caratteristiche ed aspetti ambientali, paesaggistici e/o estetici disarmonici in rapporto all'ambiente, l'autorizzazione deve essere negata.

Art.179 Ambito temporale delle autorizzazioni.

1. Le costruzioni temporanee sono autorizzate per un periodo non superiore a sei mesi continuativi; fanno eccezione le baracche di cantiere di cui al successivo articolo 180.

2. L'autorizzazione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e alla rimessa in pristino delle aree.

3. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.

4. La realizzazione di costruzioni temporanee per periodi superiori da quelli fissati al primo comma è autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico.

   L'autorizzazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta.

Art.180 Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio.

1. L'autorizzazione amministrativa per l'installazione di baracche di cantiere, rilasciata dal dirigente del servizio Ufficio Tecnico, è subordinata al solo possesso di Permesso di costruire o denuncia inizio attività ed è consentita per il periodo di validità ditali atti.

2. L'installazione di baracche di cantiere per l'esecuzione di opere edilizie che non necessitano alcun atto amministrativo, è altresì consentita senza che sia necessaria alcuna autorizzazione, per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori previa comunicazione al servizio edilizia privata della natura dei lavori da eseguire e dei relativi tempi di esecuzione.

3. La realizzazione di manufatti di servizio del personale di cantiere, quali mense o dormitori, è subordinata a autorizzazione amministrativa del Dirigente del servizio edilizia privata: tale autorizzazione ha la stessa validità temporale del Permesso di costruire o della S.C.I.A..

Art.181 Costruzioni temporanee ad uso sportivo.

1. Le costruzioni temporanee ad uso sportivo e di servizio alla attività sportiva sono autorizzate esclusivamente nelle zone destinate dallo Strumento Urbanistico Generale allo svolgimento di dette attività.

2. Nel caso tali costruzioni debbano realizzarsi su aree non di proprietà comunale, l'autorizzazione è rilasciata dal Dirigente del Servizio Ufficio Tecnico che stabilisce il termine di validità della stessa, così come quando la costruzione temporanea interessi impianti comunali, ancorché gestiti da terzi.

3. Qualora l'utilizzazione delle strutture di cui sopra sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo per un tempo determinato, il provvedimento autorizzatorio può avere durata pluriennale e comunque non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali. In tal caso la polizza fidejussoria di cui al successivo art. 10 ha la medesima validità temporale dell'autorizzazione.

Art.182 Costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi.

1. Limitatamente agli immobili ospitanti attività di carattere turistico-ricettivo e pubblici esercizi (bar, trattorie, ristoranti), possono essere ammessi, nel rispetto delle preesistenze tutelate, interventi di copertura e tamponatura di spazi pubblici o privati, ad uso esclusivo, da destinare ad ampliamento dello spazio utile dell'esercizio destinato al pubblico, finalizzato all'incremento della capacità ricettiva. Sono pertanto escluse funzioni per deposito, locali accessori, preparazione prodotti, ecc.
2. Gli interventi di cui al comma precedente sono consentiti anche per gli immobili ospitanti attività socio-culturali e sperimentali in campo formativo, che necessitino di spazi in ampliamento da destinare al pubblico, anche per servizi di accoglienza ed informazione. Tali interventi sono ammessi solo previa presentazione di progetto unitario che ne dimostri l'idonea configurazione e localizzazione.
3. Lo spazio che potrà essere coperto non potrà superare la superficie utile utilizzabile dal pubblico dell'esercizio per bar, trattorie, pizzerie e attività simili, entro un limite max. di mq.150 di superficie utile; per le altre attività turistico-ricettive e socio-culturali il parametro è rapportato al numero degli utenti, entro un limite max. di 5,0 mq. di superficie utile per utente. L' altezza utile media non potrà essere superiore i ml. 3.00. I suddetti limiti, in termini di altezza e di superficie max, possono essere incrementati sino ad un max. del 40%, laddove l'incremento, previa conforme valutazione della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, consenta, in relazione allo stato dei luoghi e alla conformazione degli spazi, un migliore inserimento e compiutezza dell'intervento e una qualità del progetto in relazione alla sostenibilità ambientale di cui al successivo comma.
4. La struttura portante, semplicemente ancorata al suolo, dovrà essere realizzata in ferro, legno o materiali plastici verniciati, la copertura dovrà essere di tipo leggero in rame o legno, anche con sovrastante manto impermeabilizzante di colore rosso mattone o verde muschio, con esclusione della tipologia piana. I manufatti in questione, per eventuale utilizzo nella stagione invernale, possono essere completamente chiusi purchè con pannelli trasparenti asportabili. Le tamponature dovranno essere trasparenti su tutti i lati e facilmente asportabili con la possibilità di realizzare un parapetto non in muratura per un'altezza di mt. 1,00.
5. Nell'autorizzare gli interventi di cui precedenti commi, dovranno essere privilegiate e favorite quelle soluzioni che prevedano l'impiego di materiali e prodotti eco-compatibili (basso dispendio energetico in fase di produzione, impiego di materie prime rinnovabili, facilità di manutenzione, riuso del prodotto o delle sue componenti), l'utilizzo di sistemi passivi di raffrescamento e riscaldamento degli ambienti, l'ottimizzazione dell'uso della luce naturale, l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, etc..

Art.183 Costruzioni temporanee ad uso di manifestazioni.

1. Il termine di validità dell'autorizzazione per costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive)è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa.
2. Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai quindici giorni consecutivi non sono soggette ad autorizzazione amministrativa ma a semplice comunicazione con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione.

Art.184 Serre stagionali

1. Le strutture temporanee destinate a serre, non a servizio di attività agricola, possono essere realizzate solo per il periodo invernale a condizione che siano di dimensioni e tipologie tali da rendenre inequivocabile la loro utilizzazione a serra, non siano ancorate stabilmente al suolo, siano destinate a mera protezione delle essenze vegetali, .siano realizzate con materiale leggero che consenta il passaggio della luce in ogni sua parte; esse devono essere rimosse al termine del periodo invernale.
2. Non sono soggette ad autorizzazione le serre di dimensioni inferiori a mc. 10 e con altezza massima in colmo inferiore a mt. 2, fermo restando il limite massimo dei sei mesi continuativi.
3. Le serre realizzate in aree destinate a verde privato ed aree di pertinenza di edifici pubblici e privati già destinate a vivai e colture pregiate, sono soggette ad autorizzazione del Dirigente del Servizio Ufficio Tecnico; qualora la loro utilizzazione sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo, il provvedimento autorizzatorio ha durata pluriennale e comunque non superiore a cinque anni, a condizione che dette strutture conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali.

Art.185 Documentazione e garanzie.

1. Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee soggette ad autorizzazione deve presentare presso l'Ufficio competente al rilascio, almeno trenta giorni prima della installazione, la documentazione sotto elencata:
   a. domanda in carta semplice a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area;
   b. planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
   c. rappresentazione grafica del manufatto;
   d. documentazione fotografica dei luoghi;

e. nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, ove occorrente.
f. dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario, precedente stato dei luoghi;
g. perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e sul loro costo;
h. polizza fidejussoria, bancaria o assicurativa, per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lett.f).
Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dall'Ufficio competente con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.

Art.186 Sanzioni.

1. Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, essa sarà considerata a tutti gli effetti abusiva.
2. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, l'Ufficio che ha provveduto al rilascio dell'autorizzazione azionerà la fidejussione prestata ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente.
3. Nel caso di omessa o tardiva richiesta della prescritta autorizzazione è applicata la sanzione amministrativa di €. 1.000,00.

Art.187 Normativa transitoria

1. Le disposizioni previste dal presente regolamento si applicano alle costruzioni temporanee esistenti al momento della sua entrata in vigore; gli interessati devono richiedere la prescritta autorizzazione entro 180 giorni da tale data.
2. Qualora la richiesta non venga avanzata entro i termini di cui sopra ovvero l'autorizzazione non possa essere rilasciata per contrasto delle strutture con esigenze di tutela ambientale o di corretto uso del territorio, esse, previa diffida da parte dell'Amministrazione, devono essere rimosse a cura e spese del proprietario entro i termini stabiliti nella diffida medesima. Decorso inutilmente il termine di cui sopra, dette strutture saranno considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio di cui alla legge 28.2.1985 n.47.

Art.188 Osservatorio delle costruzioni temporanee

1. Al fine di garantire una completa e costante osservazione degli interventi operati sul territorio presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono raccolte copie di tutte gli atti di autorizzazione alla realizzazione di costruzioni temporanee comunque rilasciate dall'amministrazione comunale.
2. Ogni Ufficio che in base ai precedenti articoli o altre norme regolamentari rilasci autorizzazioni per le costruzioni temporanee ne trasmette copia all'Ufficio Tecnico.

CAPITOLO XXI:

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art.189 Sanzioni.

1. Quando siano accertare infrazioni al presente Regolamento, queste saranno sanzionate secondo quanto previsto dalle norme di legge in materia.
2. Senza pregiudizio per le sanzioni di cui al comma precedente, per le stesse infrazioni si applicheranno inoltre le sanzioni pecuniarie previste dal presente Regolamento. Per i casi non contemplati la sanzione sarà fissata, fra un minimo di €. 600,00 ed un massimo di €. 1.000,00, con atto dirigenziale.

Art.190 Norme Finali.

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento Comunale per l'attività edilizia assumono efficacia dopo l'approvazione da parte dei competenti organi e l'esecutività, nelle forme di legge, della relativa deliberazione di approvazione.
2. A far tempo dalla medesima data, per il rilascio dei provvedimenti, si applicano le norme contenute nel presente Regolamento.
3. I procedimenti in essere alla data di cui al comma precedente proseguono secondo la disciplina contenuta nel presente Regolamento.
4. I provvedimenti non conformi alle norme del presente Regolamento, già efficaci alla data di entrata in vigore, conservano la loro validità alla condizione che i relativi lavori risultino già iniziati, come da conforme comunicazione di inizio lavori, e vengano completati nei termini stabiliti dal relativo provvedimento.

Allegato :

- ***SCHEMA DI CONVENZIONE-TIPO PER PIANO ATTUATIVO***

Allegato 2)

CONVENZIONE URBANISTICA "TIPO" DEL PIANO ATTUATIVO

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/____), avanti al dottor _____, notaio in _____

(ovvero)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario generale del Comune di _____, competente ai sensi dell'articolo 97, del D. Lgs. 267/2000

si sono costituiti i Signori:

A) Nel caso di persone fisiche:

_____ nato a _____ il _____ C.F. _____ residente in _____ (____), via _____, in qualità di titolar__ della proprietà _____ dell'immobile situato nel Comune di _____, individuato:

al N.C.T. particell__ n. _____ del foglio n. ___ N.C.T., della superficie di mq _____;

al N.C.E.U. particell__ n. ____ Sub____ del foglio n. ___ della consistenza _____;

A1) Nel caso di consorzio costituito o di persone giuridiche

_____ nat__ a _____ il _____ in qualità di _____ della società/ditta _____ con sede in _____P. IVA. _____

titolare della proprietà esclusiva dell'immobile situato nel Comune di _____, individuato:

al N.C.T. particell__ n. ____ del foglio n. ____ N.C.T., della superficie di mq _____;

al N.C.E.U. particell__ n. _____ Sub_____ del foglio n. ____ della consistenza _____;

tutti soggetti di seguito del presente atto denominati "Soggetto/i Attuatore/i", da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di Dirigente/Responsabile del _____ del Comune di

_____, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune allo scopo autorizzato con atto _____

PREMESSO

A) che i sopraindicati intervenuti proprietari/Soggetti Attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere nelle condizioni di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

A1) che i sopraindicati intervenuti proprietari Soggetti Attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati relativamente alla percentuale del _____ e conseguentemente di essere nelle condizioni, ai sensi dell'art. 54 commi 2 e 3 della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 (Testo unico governo del territorio e materi correlate), di seguito denominato TU di assumere senza riserve gli oneri derivanti dalla convenzione.

B) che le aree e il comparto di cui al Piano Attuativo ed dalla presente convenzione ha una superficie territoriale/fondiaria totale di mq _____ e che nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con atto _____

e variante adottata _____

(ovvero, in caso di PA in variante al P.R.G.)

e variante approvata contestualmente con la stessa deliberazione di approvazione del Piano in questione, atto di C.C. n. _____ del _____, e atti Giunta Provinciale n. _____del _____ è classificato come segue:

_____

_____

_____

C) che le aree immobili oggetto del Piano Attuativo sono interessate dai seguenti vincoli:

_____

_____

_____

C1) che le aree immobili oggetto del Piano Attuativo non sono interessate dai vincoli.

VISTI

A). La domanda di approvazione del Piano Attuativo _____, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ ;

La deliberazione del Consiglio Comunale/Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato adottato il Piano Attuativo _____;

B). La deliberazione del Consiglio Comunale/Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano _____;

(ovvero, in presenza di osservazioni)

con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano _____;

(in caso di P.A. in variante diretta al P.R.G., aggiungere)

approvando altresì, contestualmente, la variante al Piano Regolatore generale vigente;

C) le leggi Nazionali/Regionali in materia di governo del territorio:

D) casi particolari _____

ATTESO che, ai sensi degli articoli 56, comma 14 e 57, comma 6 del TU, la Deliberazione del C.C./G.C. n. _____ del _____ costituisce autorizzazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché autorizzazione ai fini paesaggistici per le stesse opere.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I Soggetti Attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I Soggetti Attuatori sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo e pertanto si intende che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
3. I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.

4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate e dichiari espressamente di liberare l'originario obbligato.
5. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono, ove non diversamente stabilito, dalla data di stipula della presente convenzione.
2. Le opere relative e connesse alla viabilità devono essere ultimate in ogni loro parte entro il termine massimo di ____ (_____) mesi.
3. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di quelle private ad uso pubblico, può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno dello strumento attuativo/di ciascun comparto, fermo restando il termine ultimo e inderogabile previsto. In tal caso sono a carico del soggetto attuatore gli interventi di riparazione delle opere realizzate, ed eventualmente danneggiate, prima della effettiva cessione al Comune.
(se del caso, in presenza di esigenze particolari)
Sono fatte salve le opere relative alla viabilità per il solo tratto _____ che devono essere ultimate in ogni loro parte entro il termine massimo di ____ (_____) mesi.
4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di: _____ anni
_____
_____
_____
_____
Sono fatte salve le opere relative alla _____ per il solo tratto _____ che devono essere eseguite entro il termine massimo di ____ (_____) mesi.
5. In ogni caso le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate prima dell'inizio dei lavori relativi al primo titolo abilitativo almeno per la parte al servizio del singolo lotto interessato dal titolo abilitativo medesimo.
6. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.
7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e dotazioni territoriali, a favore del Comune, avviene al completamento delle opere di

urbanizzazione realizzate dai Soggetti Attuatori; la proprietà delle stesse, entro e fuori terra, è attribuita al Comune, con atto di trasferimento a titolo gratuito delle aree di cui sopra. La cessione delle opere e delle aree, deve essere definita non oltre sei mesi dalla data del collaudo delle opere medesime.

8. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni a meno che non sopraggiungano variazioni agli strumenti urbanistici dettate da modifiche legislative tali da determinare una decadenza del Piano. Eventuali parti del Piano Attuativo che non dovessero essere ancora realizzati alla scadenza del termine di cui sopra dovranno essere inseriti in un nuovo Piano da approvarsi ai sensi dell'art. 57, comma 5 del TU.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione, per l'importo complessivo di € _____come desunto dal computo metrico estimativo allegato al progetto, sono eseguite dai Soggetti Attuatori, a propria cura e spese, in conformità al Piano Attuativo ed alle condizioni dettate con Deliberazione C.C. n. _____ del _____.

2. Le spese tecniche per la redazione del Piano _____ e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione e per il loro collaudo sono a carico dei Soggetti Attuatori.

3. Il soggetto attuatore (ai sensi del comma 2bis dell'art. 16 del DPR 380/2001, nei casi in cui l'importo delle opere di urbanizzazione sia inferiore alla soglia di cui all'art. 28 comma 1, lettera c) del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, l'esecuzione delle stesse è a carico del soggetto attuatore e non trova applicazione lo stesso decreto) si obbliga:

- ad espletare il procedimento di evidenza pubblica di cui all'art. 57 decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i. per il reperimento della ditta esecutrice delle suddette opere di urbanizzazione;
- a richiedere in sede di gara, per quanto riguarda i requisiti di ordine generale e speciale, la sola produzione di idonea autocertificazione in merito al possesso da parte del concorrente dei requisiti di qualificazione previsti dagli artt. 38 e 40 del citato D.Lgs. n. 163/2006;
- a produrre, in sede di comunicazione di inizio lavori, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 attestante l'avvenuta esecuzione della procedura negoziata e recante l'elenco dei soggetti invitati, l'importo a base di gara, il soggetto vincitore, l'importo ribassato e l'avvenuta presentazione, da parte dell'aggiudicatario, della dichiarazione circa il possesso dei requisiti di qualificazione previsti dagli artt. 38 e 40 del citato D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., nonché il verbale di gara.

4. Il Comune, prima della stipula del contratto, provvederà alla verifica del possesso dei requisiti entro un congruo termine perentorio (e comunque non superiore a 45 giorni dalla data di

trasmissione della documentazione di cui alla alinea precedente) che, una volta inutilmente decorso, comporterà silenzio assenso nei limiti di cui agli artt. 2 e 20, legge 7 agosto 1990 n. 241.

ART. 5 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Ai sensi della vigente normativa i Soggetti Attuatori si obbligano:
   a. a cedere gratuitamente, come previsto dal P.A., al Comune le seguenti aree per le opere di urbanizzazione

      _____
      _____
      _____
      _____
      _____

   b. costituire vincolo di uso pubblico sulle seguenti aree o edifici:

      _____
      _____
      _____
      _____
      _____

   c. ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interesseranno il comparto come opere di urbanizzazione primaria.
   d. ad includere nei rogiti di vendita gli obblighi a carico dei successori aventi causa.

2. I Soggetti Attuatori si obbligano ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente convenzione, così come evidenziate negli elaborati di progetto del Piano e relativo computo metrico estimativo per un importo pari ad € _____, già depositati agli atti del Comune e, pertanto, noti alle parti che concordemente dispensano il notaio rogante dall'allegarli al presente atto, e di seguito descritte (a titolo esemplificativo):

A.1 - strade veicolari, sia quella prevista dal Piano Regolatore Generale che quelle previste dal Piano Attuativo;

A.2 - percorsi pedonali e marciapiedi;

A.3 - pista ciclabile;

B.1 - spazi di sosta e di parcheggio;

B.2 - verde di arredo alla viabilità;

C.1 - fognature per acque nere;

C.2 - fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

C.3 - allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;

C.4 - eventuali impianti di depurazione;

D.1 - rete idrica per l'acqua potabile;

D.2 - rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile;

D.3 - almeno n. _____ idranti antincendio stradale del tipo a colonna;

E.1 - rete di distribuzione del gas metano;

E.2 - cabina di decompressione / depressurizzazione / controllo;

F.1 - rete di distribuzione dell'energia elettrica;

F.2 - rete di pubblica illuminazione;

F.3 - cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità _____ Kw;

G.1 - rete telefonica fissa;

G.2 - solo predisposizione cavidotto per rete di cablatura telematica;

G.3 - allacciamenti e adeguamenti delle preesistenti pubbliche reti impiantistiche e stradali, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare funzionali e al diretto servizio del nuovo insediamento. A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi;

H - spazi di verde attrezzato e relative opere di arredo e piantumazioni.

I spazi per la raccolta di rifiuti solidi urbani.

3. Tutte le opere devono essere eseguite secondo le modalità tecniche indicate nel "Capitolato delle caratteristiche costruttive per le opere di urbanizzazione" approvato con deliberazione C.C. n. _____, del _____.

4. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

5. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

6. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

7. I Soggetti Attuatori assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:

A. - per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni edificio, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;

B. - segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

C. - impianto di irrigazione del verde attrezzato, connessi all'urbanizzazione primaria, nonché degli spazi di verde pubblico connessi all'urbanizzazione secondaria;

D. – piazzole per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti separati diversi.

8. I Soggetti Attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

9. (Eventuale) I Soggetti Attuatori si obbligano a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione, per finalità di pubblica utilità. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dagli enti gestori.

ART. 6 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risulteranno definite dal progetto allegato al Piano Attuativo concordato e vistato da tutti gli enti gestori interessati, sia per gli impianti a rete sia per l'idonea collocazione dei cassonetti di raccolta dei rifiuti.

2. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria richieste in corso d'opera dal Comune per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora non comportino onere aggiuntivo, a carico dei Soggetti Attuatori.

3. Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine previsto all'art. 3.

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del Piano Attuativo, nei seguenti termini (da adeguare in base alla tipologia dell'insediamento):

a. **Opere da realizzare prima dell'inizio degli edifici:**

- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le

necessarie indicazioni planimetriche e altimetriche. Quando l'attuazione degli interventi edilizi si proponga per stralci funzionali autonomi, differiti nel tempo, sarà facoltà discrezionale del Comune accettare che le sopra citate opere siano realizzate limitatamente ai suddetti stralci.

b. **Opere da realizzare durante l'esecuzione degli edifici:**

- costituzione della massicciata delle sedi stradali;
- rete fognante , con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas – rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relative cabine di trasformazione;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche.

I Soggetti Attuatori sono tenuti a comunicare in tempo utile all'amministrazione Comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli.

Gli stessi sono, altresì, tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

c. **Opere da realizzare al completamento degli edifici:**

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi pubblici e di uso pubblico, dei percorsi ciclo-pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
- sistemazione e arredo delle aree a verde.

Le opere di cui alle lettere a. b. e c. debbono essere realizzate e completate relativamente alle parti che interessano direttamente il singolo edificio oggetto della richiesta di agibilità.

5. Eventuali ritardi nella piantumazione delle aree a verde, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti con l'assenso del Comune.

6. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione primaria a causa dell'avanzata attuazione nella realizzazione degli edifici per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

7. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà, anche attraverso il tecnico collaudatore di cui all'art. 16 ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno nelle forme e modalità previste dall'art.16 al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per i certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici.

ART. 7 – CONDIZIONI PER L'INIZIO DEI LAVORI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'inizio dei lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è subordinato:

a. alla stipula della presente convenzione;
b. al versamento di una garanzia corrispondente all'importo della spesa presunta per la realizzazione delle opere in questione e la loro cessione. Come desunto dal computo metrico estimativo allegato al Piano Attuativo. La garanzia potrà essere costituita a mezzo fideiussione bancaria o polizza assicurativa per l'importo di €_____(vedi art. 13)
c. all'avvenuta presentazione del frazionamento regolarmente approvato da parte dell'ufficio tecnico erariale, con l'identificazione delle aree di urbanizzazione primaria, coerentemente con il progetto delle opere di urbanizzazione medesime.

ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. (Eventuale) Il soggetto attuatore, in alternativa alla corresponsione dell'importo di urbanizzazione secondaria dovuto in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi, assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del Piano Attuativo, e relativo computo metrico estimativo per un importo pari ad €_____ e di seguito descritte:
(adattare l'elenco alla situazione specifica anche confermando le stesse condizioni di cui all'art. 7)

_____

_____

_____

_____

_____

2. O in alternativa: Il Piano Regolatore Generale e/o lo strumento attuativo non prevedono, per il comparto, l'intervento per l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria ed il corrispondente onere sarà assolto in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi per l'edificazione dei lotti previsti nel Piano Attuativo in base alle tariffe vigenti al momento del rilascio.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE IN REGIME DI ESCLUSIVA DA PARTE DI GESTORI DI SERVIZI

_____

_____

_____

_____

ART. 10 – OPERE A SCOMPUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

1. A scomputo del contributo sul costo di costruzione i soggetti attuatori si obbligano a realizzare a proprio totale carico (ovvero altra ipotesi nel caso di compartecipazione del Comune) le seguenti opere_____

_____

_____

per un importo pari ad €_____

alle seguenti condizioni e garanzie_____

ART. 11 - CESSIONE DI AREE A DOTAZIONI TERRITORIALI

1. In applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, e delle norme regolamentari attuative del TU, Titolo II, Capo I, le aree a dotazioni territoriali che competono al Piano _____ e da cedere a titolo gratuito al Comune, sono così quantificate:

Aree a standard parcheggi pubblici: mq _____;

Aree a standard parcheggi di uso pubblico: mq _____;

Aree a standard di verde pubblico attrezzato: mq _____;

Altro _____

_____

_____

_____

_____

Aree la cui cessione gratuita al Comune è dovuta in relazione al maggior carico urbanistico dei nuovi insediamenti: mq _____

2. Le aree di cui al punto 1 sono individuate nelle Tavole di progetto nn. _____, all'interno/esterno del Piano Attuativo di quest'ultimo per una superficie totale di mq _____.

3. Il soggetto attuatore, con la firma della convenzione, assume l'obbligo di presentare il frazionamento catastale che individua le aree destinate a standard e quelle per la viabilità di PRG

prima del rilascio del provvedimento che abilita l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. Il soggetto attuatore, con la firma della presente convenzione, prende atto che l'assenza di tale frazionamento costituisce impedimento al rilascio del provvedimento abilitante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, anche a stralcio, e, conseguentemente, dei provvedimenti abilitanti l'utilizzazione edificatoria dei lotti previsti nel Piano Attuativo.

(qualora il frazionamento catastale sia già disponibile, aggiungere il seguente comma)

3/1. Le aree a standard sono identificate nel frazionamento catastale, redatto da _____ e approvato da _____ in data _____ al numero _____, con la particella/le particelle _____ del foglio di mappa _____ NCT; le aree cedute per l'urbanizzazione primaria (viabilità di PRG), diverse dalle aree a standard, sono identificate nel citato frazionamento, con la particella/le particelle _____ dello stesso foglio di mappa.

(in ogni caso)

4. Le aree sono saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

La cessione delle aree è fatta avverrà senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i soggetti attuatori possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. Il soggetto attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano di consistenza inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il soggetto attuatore è obbligato al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, si proceda alla loro monetizzazione in base alle tariffe vigenti al momento dell'accertamento.

(nel caso si sia optato per la cessione immediata delle aree e il frazionamento catastale non sia ancora approvato, aggiungere il seguente comma)

7. Il soggetto attuatore, con la firma della convenzione, conferisce procura irrevocabile al rappresentate del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche

per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 12 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A DOTAZIONI TERRITORIALI
(eventuale solo in applicazione dell'art. 88 delle norme regolamentari attuative del TU)

1. Le aree a dotazioni territoriali che competono al comparto in oggetto e che non vengono cedute direttamente assommano a mq (_____ - _____) = mq
_____
_____
_____
_____

2. Tali aree sono monetizzate, ai sensi del relativo Regolamento approvato con deliberazione C.C./G.C. n. _____ del _____ al prezzo unitario di Euro _____ (Euro _____) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq _____ x Euro/mq _____ = Euro _____ (Euro _____).
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai Soggetti Attuatori alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai Soggetti Attuatori medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree simili.
In alternativa l'importo verrà corrisposto ratealmente per cui il Soggetto Attuatore si obbliga a versare le seguenti somme alle scadenze indicate:
_____
_____
a garanzia del pagamento rateale i soggetti attuatori producono fideiussione n._____ del _____

ART. 13 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei Soggetti Attuatori e dei relativi oneri accessori, desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati del Piano _____, ammonta a Euro _____.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i Soggetti Attuatori prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per Euro _____ con scadenza incondizionata fino a sei mesi successivi la comunicazione di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione e comunque a totale svincolo del Comune. Detta fideiussione viene, quindi,

consegnata dai Soggetti Attuatori al Comune che dichiara di ritirarla, rilasciandone, con la firma del presente atto, idonea ricevuta è fatta salva la possibilità di prevedere più polizze fidejussorie con le relative documentazioni regolandone le modalità.

3. La garanzia non può essere estinta e la fideiussione come sopra prestata non può essere riconsegnata, se non previa approvazione espressa da parte del Comune del collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e attestazione del medesimo di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i Soggetti Attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

6. L'importo delle garanzie prestate può essere ridotto in proporzione alle opere che in corso di attuazione del piano attuativo siano state realizzate e collaudate.

ART. 14 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

1. I titoli abilitativi sono subordinati:
   a. all'avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato, da parte dell'ufficio tecnico erariale, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire/SCIA;
   b. all'avvenuto pagamento del contributo di costruzione costituito dalla percentuale di adeguamento d'utenza del _____% degli oneri di urbanizzazione primaria, del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui alle relative normative con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.

2. L'agibilità per ogni edificio è comunque subordinata all'esistenza, al perfetto funzionamento e all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali all'edificio interessato.

ART. 15 – ONERI DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL COMPARTO OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO

(EVENTUALE QUALORA SUSSISTONO LE CONDIZIONI PREVISTE DAL PIANO ATTUATIVO)

1. Tutte le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate a completo carico del Soggetto Attuatore ad esclusione di quelle "fuori comparto" di seguito descritte:

_____

_____

_____

_____

che saranno eseguite dallo stesso Soggetto Attuatore:

- a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione; la percentuale di scomputo pari al _____% (_____ %), desumibile dal computo metrico estimativo di tali opere allegato al Progetto_____,
- sarà detratta dalla quota relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria all'atto della presentazione dei singoli titoli abilitativi, con le tariffe in vigore al momento della presentazione dei rispettivi titoli abilitativi.

ART. 16 – POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE, COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il soggetto attuatore ai fini del collaudo in corso d'opera e finale dei lavori di urbanizzazione, propone al Comune prima dell'inizio dei lavori il nominativo del tecnico tra quelli inseriti dal Comune in un apposito elenco, il quale svolge le funzioni in base alle vigenti normative secondo le indicazioni del Comune medesimo.

1bis. (In alternativa) Il collaudo dei lavori è effettuato da un'apposita commissione tecnica composta da tre tecnici nominati dai Comuni e desunti da un apposito elenco predisposto dal Comune stesso, con procedure di evidenza pubblica.

2. L'Ufficio Tecnico avrà comunque la facoltà di sorvegliare direttamente l'esecuzione delle opere medesime suggerendo l'adozione, anche in corso d'opera, di quelle soluzioni che, a suo giudizio insindacabile, possono contribuire a migliorare la qualità delle opere costruende per esigenze di carattere generale e sopravvenute nuove disposizioni di P.R.G.

La esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione sarà sottoposta a nulla-osta degli Enti competenti; tali nulla-osta, relativi alle opere sottoposte al controllo, dovranno pervenire all'Amministrazione Comunale prima della loro esecuzione.

3. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i Soggetti Attuatori presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; il collaudo delle opere sia durante i lavori che alla fine degli stessi è riservato all'esclusiva competenza di tecnico abilitato di cui al punto 1, le spese tecniche di collaudo, sono a completo carico dei Soggetti Attuatori.

4. Acquisito il collaudo delle opere di urbanizzazione, il Comune, verificata la perfetta esecuzione delle stesse, e di ogni altro adempimento connesso, ad avvenuta stipulazione dell'atto di cessione delle opere e delle relative aree di sedime, libererà la garanzia e prenderà in carico tutte le opere di urbanizzazione.

5. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

6. I Soggetti Attuatori si impegnano ad includere nei rogiti di vendita eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune e delle aziende, degli elettrodotti, gasdotti, acquedotti, reti telefoniche, fognarie che interessano il comparto come opere di urbanizzazione.

7. L'istituzione di eventuali e/o necessarie servitù sulle aree dovrà essere effettuata a cura e spese della proprietà.

8. Il Comune si riserva il diritto di richiedere collaudi in corso d'opera quando accerti fatti rilevanti che li rendano necessari e li contesti espressamente al soggetto attuatore. Compete al Comune, attraverso i propri uffici tecnici, il controllo in corso d'opera, ferme restando responsabilità e competenze del o dei direttori dei lavori delle varie categorie di opere, circa la rispondenza delle modalità costruttive a quanto contenuto negli elaborati progettuali esecutivi approvati.

Art. 17 – MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione delle aree e delle opere pubbliche o di uso pubblico, la gestione degli impianti compresi nel comparto avverrà a cura e spese dei Soggetti Attuatori fino al momento in cui le opere e le aree stesse non passeranno in carico al Comune; i Soggetti Attuatori dovranno consegnare le opere e le aree in perfetto stato di conservazione.

ART. 18- SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Soggetti Attuatori.

ART. 19– PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano _____, costituito dai seguenti elaborati:

a)- relazione illustrativa;

b)- norme tecniche di attuazione;

c)- elaborati grafici urbanistici tavole nn. ____ ;

d)- progetto delle opere di urbanizzazione;

e)- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;

f)- elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune;

(ovvero, se disponibile)

f)- frazionamento catastale per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune;

g)- relazione geologica-geotecnica;

è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i Soggetti Attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione n. _____ del _____ e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Altri _____

_____

ART. 20- TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I Soggetti Attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I Soggetti Attuatori autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

Letto, confermato e sottoscritto, lì _____

I Soggetti Attuatori Per il Comune