



*Approvato con Delibera di Consiglio Comunale
N. 87 del 24 Settembre 2001*



Very faint text at the bottom of the page, possibly a footer or a page number, which is illegible due to low contrast.

Comune di Orvieto



REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO

PROCEDURA DI APPROVAZIONE

**Approvato con Delibera di C.C. N. 87 del 24.09.2001.
Vigente a decorrere dalla data di esecutività della Delibera
del 06.10.2001.**

Il Regolamento Edilizio è stato redatto da :

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

Il Regolamento Edilizio è stato sottoposto al parere :

- della **Commissione Edilizia Speciale** nelle sedute del 14 e 23 Luglio 2001.
- della **III Commissione Consiliare Permanente** "Urbanistica e Assetto del Territorio, Ambiente, Lavori Pubblici, Trasporti, Viabilità e Traffico" nella seduta del 10 Settembre 2001.
- della **I Commissione Consiliare Permanente** "Affari Generali e Istituzionali" nella seduta del 18 Settembre 2001.
al fine di favorire la massima partecipazione di tutti i soggetti interessati. Le risultanze, pareri e valutazioni e modifiche proposte, sono state sottoposte all'esame del Consiglio Comunale, che le ha approvate, secondo il presente testo.

1000000000

RESEARCH REPORT



1000000000

1000000000

1000000000

1000000000

1000000000

1000000000

1000000000

1000000000

1000000000



COMUNE DI ORVIETO

REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO

Premessa

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

Struttura e organizzazione del Regolamento

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

Parte Prima : Disposizioni Generali.

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

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

Parte Quarta: Allegati

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

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

Contenuto del Regolamento

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

Aggiornamento del Regolamento

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

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

Norma Transitoria

Le presenti norme si applicano dalla data di esecutività dell'atto di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio. Per le istanze di autorizzazione o concessione edilizia , già rilasciate alla data di approvazione del presente Regolamento, e i cui lavori siano regolarmente iniziati vige la precedente regolamentazione.



COMUNE DI ORVIETO

REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO

INDICE

Premessa

Struttura e organizzazione del Regolamento Edilizio

Parte prima – Disposizioni Generali

Capitolo I : NATURA, OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

Capitolo II : DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI : TITOLI ABILITATIVI

Art. 4	Atti abilitativi alla esecuzione di opere edilizie.....	3
Art. 5	Denuncia inizio attività (D.I.A.).....	3
	5.1 Interventi subordinati a denuncia di inizio attività	3
	5.2 Disciplina della denuncia di inizio attività	7
Art. 6	Autorizzazione edilizia.....	8
	6.1 Opere soggette ad autorizzazione edilizia	8
	6.2 Procedimento amministrativo per il rilascio della autorizzazione edilizia.....	9
Art. 7	Autorizzazione Ambientale.....	10
	7.1 Procedimento amministrativo per il rilascio della Autorizzazione Ambientale.....	10
	7.2 Documentazione da allegare alla domanda di rilascio della Autorizzazione Ambientale.....	10
Art. 8	Permesso a costruire : Concessione Edilizia	11
	8.1 Interventi subordinati a Concessione Edilizia	11
	8.2 Procedimento per il rilascio del permesso a costruire.....	11
	8.3 Onerosità della Concessione Edilizia	13

8.4	Adempimenti conseguenti al rilascio della Concessione	
	Edilizia	14
Art. 9	Modalità e documentazione da allegare alla domanda di autorizzazione e concessione edilizia	15
9.1	Disposizioni di carattere generale	15
9.2	Acquisizioni di pareri, visti, certificazioni, dichiarazioni, NN.OO. e simili	16
9.3	Documentazione da allegare alla domanda	17
9.4	Relazione Tecnica Illustrativa	18
9.5	Documentazione fotografica generale e di dettaglio	19
9.6	Elaborati relativi allo Stato Attuale	19
9.7	Elaborati relativi allo Stato di Progetto	20
9.8	Elaborati relativi allo Stato di Sovrapposizione	21
9.9	Ulteriore documentazione da allegare al Progetto	21
9.10	Ulteriori prescrizioni in merito al Progetto	22
9.11	Progetti incompleti	22
Art. 10	Obbligo di comunicazione per alcune opere non soggette a specifici adempimenti preliminari	22
Art. 11	Varianti in corso d'opera o varianti minori	24
11.1	Definizione	24
11.2	Adempimenti	24
Art. 12	Varianti ordinarie	25
12.1	Definizione	25
12.2	Adempimenti	25
Art. 13	Varianti essenziali	25
13.1	Definizione	25
13.2	Adempimenti	26
Art. 14	Accertamento di conformità	26
14.1	Accertamento di conformità ai sensi dell' art. 13 della L. 47/85	26
14.2	Opere sanabili ai sensi dell' art. 13 della L. 47/85	27
Art. 15	Interventi ammissibili con procedura di urgenza	27
Art. 16	Concessioni Edilizie in deroga	28
Art. 17	Interventi edilizi in deroga	29
Art. 18	Deliberazioni su opere pubbliche	29
 Capitolo III : COMMISSIONE EDILIZIA		
Art. 19	Commissione Edilizia Comunale	31
Art. 20	Commissione Edilizia - Competenze	31

Art. 21	Commissione Edilizia - Composizione	32
Art. 22	Funzionamento della Commissione Edilizia	33
Art. 23	Progetti che devono essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia	35
Art. 24	Progetti che non devono essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia	35
Art. 25	Commissione Edilizia Integrata.....	37
Art. 26	Progetti da sottoporre al parere della Commissione Edilizia Integrata	37
Art. 27	Ordine del Giorno dei Lavori	38
Art. 28	Conferenza dei Servizi	38

Capitolo IV : STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 29	Piani Attuativi (P.A.).....	40
Art. 30	Piani attuativi di iniziativa privata.....	42
Art. 31	Piani Attuativi di iniziativa pubblica	43
Art. 32	Piani di Recupero	43
Art. 33	Elaborati dei Piani urbanistici Attuativi (P.A.).....	44
Art. 34	Elaborati dei Piani di Recupero.....	46
Art. 35	Elaborati dei Piani Attuativi in zona agricola.....	47
Art. 36	Convenzioni.	48
Art. 37	Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.), Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) e Programmi Urbani Complessi (P.U.C.).....	49
37.1	Programmi di Recupero Urbano.....	49
37.2	Programmi Integrati di intervento	50
37.3	Programmi Urbani complessi.....	50
37.4	Disposizioni Generali.....	50
Art. 38	Disciplina degli Accordi di Programma in Variante agli Strumenti urbanistici Generali.....	51

Capitolo V : NORME E PARAMETRI DI CARATTER EDILIZIO ED URBANISTICO

Art. 39	Definizioni edilizie ed urbanistiche	53
Art. 40	Parametri Urbanistici.....	53
40.1	ST = Superficie territoriale.....	53
40.2	SF = Superficie fondiaria.	53
40.3	RC= Rapporto di copertura	53
40.4	OUP = Opere di urbanizzazione primaria.	54
40.5	OUS = Opere di urbanizzazione secondaria.....	54

40.6	UT = Indice di utilizzazione territoriale.....	54
40.7	UF = Indice di utilizzazione fondiaria.....	54
40.8	IT = Indice di fabbricabilità territoriale.....	55
40.9	IF = Indice di fabbricabilità fondiaria.....	55
40.10	AP = Area di pertinenza o area pertinente.....	55
40.11	Comparto.....	56
40.12	UE = Unità Edilizia.....	56
40.13	UMI = Unità Minima di Intervento.....	56
Art. 41	Parametri Edilizi.....	57
41.1	Organismo edilizio.....	57
41.2	Piano di un edificio.....	57
41.3	Piano fuori terra.....	58
41.4	Piano interrato.....	58
41.5	Piano seminterrato.....	58
41.6	Piano ammezzato.....	58
41.7	Sagoma del fabbricato.....	58
41.8	SLP = Superficie Lorda di Pavimento.....	59
41.9	SC = Superficie Coperta.....	59
41.10	HMX = Altezza massima del fabbricato.....	59
41.11	HMP = Altezza media ponderale.....	60
41.12	V = Volume ammesso dallo strumento urbanistico generale o volume di progetto.....	60
41.13	VI = Volume interrato.....	62
41.14	VST = Volume sottotetto.....	63
41.15	VT = Volume tecnico.....	64
41.16	Logge e Porticati.....	65
Art. 42	Parametri Ecologici e ambientali.....	67
 Capitolo VI : NORME SULLE DISTANZE		
Art. 43	Distanze tra i fabbricati.....	71
43.1	Distanza tra fabbricati.....	71
Art. 44	Distanze dai confini e dalle strade.....	72
44.1	Distanza dai confini.....	72
44.2	Costruzioni in aderenza al confine.....	73
44.3	Distanza dalle strade.....	73
Art. 45	Distanze dai corsi d'acqua.....	74
 Capitolo VII : NORME E CRITERI GENERALI.		
Art. 46	Interventi di nuova costruzione.....	76

46.1	Criteri generali per l'applicazione degli indici	76
46.2	Criteri generali per l'applicazione degli indici in zona agricola	77
46.3	Tolleranze di costruzione	77
Art. 47	Interventi sugli edifici esistenti	77
Art. 48	Ruderi o edifici parzialmente o totalmente crollati.....	78
Art. 49	Demolizioni e ricostruzioni	78
Art. 50	Costruzioni di impianti e stazioni di servizio	79
Art. 51	Interventi di Enti Pubblici o Enti erogatori di servizi pubblici	79
Art. 52	Ville, edifici e nuclei aventi valore storico-architettonico	80

Capitolo VIII : DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.

Art. 53	Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale	81
Art. 54	Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	81
54.1	Definizione degli interventi.....	81
54.2	Manutenzione Ordinaria (MO).....	82
54.3	Manutenzione Straordinaria (MS).....	83
54.4	Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC).....	84
54.5	Articolazione degli interventi.....	85
54.6	Ristrutturazione Edilizia (RE).....	87
54.7	Ristrutturazione Edilizia (RE - D1).....	88
54.8	Ristrutturazione Edilizia (RE - D2).....	93
54.9	Interventi eccedenti la Ristrutturazione Edilizia RE - D1 e RE - D2.....	94
54.10	Ristrutturazione Urbanistica (RU).....	95
54.11	Specifiche categorie di intervento	96
54.12	Interventi ammissibili in attesa della formazione di PA.....	96
Art. 55	Interventi di nuova costruzione	96
55.1	Norme generali.....	96
55.2	Ammissibilità degli interventi	96
55.3	Nuova Costruzione.....	97
55.4	Nuovo Impianto	97
Art. 56	Sistemazione delle aree scoperte.....	97
Art. 57	Recinzioni	99

Capitolo IX: PARCHEGGI E AUTORIMESSE PRIVATE

Art. 58	Parcheggi privati : norme generali.....	101
Art. 59	Modalità di calcolo della superficie per parcheggi	101

Art. 60	Categorie di parcheggi privati	102
Art. 61	Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L. 122/89	103
Art. 62	Programma Urbano dei Parcheggi.....	103

Capitolo X : DISCIPLINA DI CANTIERE

Art. 63	Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi	105
Art. 64	Cantieri di lavoro	106
Art. 65	Occupazione di suolo pubblico e recinzioni	106
Art. 66	Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisori.....	107
Art. 67	Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività.....	107
Art. 68	Richiesta dei punti fissi di allineamento e quote	109
Art. 69	Prescrizioni per il cantiere.....	109
Art. 70	Documenti da conservare presso il cantiere.....	110
Art. 71	Comunicazione di ultimazione lavori.....	110
Art. 72	Sanzioni Amministrative.....	110

Capitolo XI : ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 73	Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche	113
Art. 74	Norme di riferimento.....	113
Art. 75	Modalità e prescrizioni tecniche.....	114
Art. 76	Dichiarazione di conformità.....	115
Art. 77	Deroghe.....	116

Capitolo XII : ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Art. 78	Certificazione di abitabilità o agibilità.	117
Art. 79	Richiesta del certificato di abitabilità o agibilità	117
Art. 80	Documentazione obbligatoria.....	118
Art. 81	Procedimento di rilascio del certificato di abitabilità o agibilità	120
Art. 82	Verifiche	121
Art. 83	Domande per immobili oggetto di condono edilizio	122
Art. 84	Attestazione di abitabilità/agibilità di immobili di vecchia costruzione	122

Capitolo XIII : REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

Art. 85	Ambito di applicazione	123
Art. 86	Requisiti relativi all'impermeabilità delle costruzioni.....	123
Art. 87	Condotti di evacuazione dei prodotti di combustione.....	123

Art. 88	Isolamento termico degli edifici.....	125
Art. 89	Isolamento acustico degli edifici.....	126
Art. 90	Impianti elettrici.....	126
Art. 91	Prevenzione incendi.....	127
Art. 92	Modalità di scarico delle acque.....	127
Art. 93	Approvvigionamento idrico.....	128
Art. 94	Impianti igienici.....	129
Art. 96	Scale.....	130

Capitolo XIV : REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

Art. 97	Classificazione dei locali di abitazione.....	131
97.1	Norme generali.....	131
97.2	Norme generali.....	131
97.3	Locali abitabili.....	131
97.4	Locali di abitazione permanente. (L1).....	131
97.5	Locali di abitazione non permanente. (S1).....	131
97.6	Locali non abitabili.....	132
Art. 98	Locali fuori terra, interrati e seminterrati.....	132
Art. 99	Illuminazione dei locali di abitazione.....	133
99.1	Requisiti illuminotecnici generali.....	133
99.2	Illuminazione dei locali di abitazione permanente.....	133
99.3	Illuminazione dei locali di abitazione non permanente.....	133
99.4	Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti.....	133
Art. 100	Requisiti relativi all'aerazione.....	134
100.1	Requisiti di aerazione generali.....	134
100.2	Aerazione dei locali di abitazione permanente.....	134
100.3	Aerazione dei locali di abitazione non permanente.....	134
100.4	Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti.....	135
Art. 101	Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali ad uso residenziale.....	136
101.1	Modalità di misura della superficie di un locale.....	136
101.2	Dimensionamento degli alloggi.....	136
101.3	Dimensionamento dei singoli vani.....	136
101.4	Servizi igienici e disimpegni.....	137
101.5	Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti.....	138
Art. 102	Altezza dei locali ad uso residenziale.....	138
102.1	Modalità di misura dell'altezza libera di un locale.....	138
102.2	Altezza dei locali di abitazione permanente.....	138
102.3	Altezza dei locali di abitazione non permanente.....	138

102.4	Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti	138
Art. 103	Soppalchi.....	138
Art. 104	Locali sottotetto.....	140

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

Art. 105	Classificazione dei luoghi di lavoro	141
105.1	Definizioni generali.....	141
105.2	Ambienti di lavoro	141
105.3	Ambienti di vendita.....	141
105.4	Ambienti di ufficio.....	141
105.5	Ambienti di supporto	141
105.6	Ambienti di servizio.....	141
105.7	Ambienti non agibili	142
Art. 106	Norme generali per la aerazione dei luoghi di lavoro	142
106.1	Aerazione naturale	142
Art. 107	Norme generali per la illuminazione dei luoghi di lavoro	142
107.1	Illuminazione naturale.....	142
Art. 108	Illuminazione e aerazione dei luoghi di lavoro.....	143
108.1	Ambienti di lavoro	143
108.2	Ambienti di vendita.....	144
108.3	Ambienti di ufficio.....	144
Art. 109	Requisiti dei luoghi con funzioni diverse regolate da norme specifiche	145
Art. 110	Funzioni non regolate da norme specifiche	145

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

Art. 111	Destinazioni d'uso	147
111.1	Norme generali.....	147
111.2	Mutamento delle destinazioni d'uso	148
111.3	Casi specifici nei quali non si determina mutamento delle destinazioni d'uso.....	150

Capitolo XVII : SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

Art. 112	Acque pluviali ed acque reflue	152
Art. 113	Raccolta e smaltimento delle acque pluviali.....	152
113.1	Caratteri costruttivi dell'impianto	152
113.2	Separazione da altri tipi di acque reflue	153
113.3	Recapito finale	153

Art. 114 Raccolta e smaltimento delle acque reflue	154
114.1 Recapito in pubblica fognatura.....	154
114.2 Recapiti diversi dalla pubblica fognatura	154
114.3 Fosse biologiche.....	155
114.4 Fosse settiche	155
114.5 Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione.....	156
114.6 Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione.....	156
114.7 Fitodepurazione.....	157
Art. 115 Impianti di depurazione degli scarichi industriali.....	157

Capitolo XVIII : NORME A TUTELA DEL PUBBLICO DECORO

Art. 116 Opere esteriori ai fabbricati.....	159
Art. 117 Interventi di manutenzione degli edifici esistenti	159
Art. 118 Opere di finitura e aspetto esteriore degli edifici.....	160
Art. 119 Finiture di nuovi edifici in zone di urbanizzazione recente	161
Art. 120 Impianti e canalizzazioni.....	161
Art. 121 Aggetti sulla pubblica via o su suolo pubblico	162
Art. 122 Infissi	162
Art. 123 Modifica di logge e porticati	163
Art. 124 Manutenzione delle aree inedificate	163
Art. 125 Immissione su spazi pubblici.....	164
Art. 126 Concessione di spazi pubblici	164
Art. 127 Pubblicità segnaletica di esercizio e targhe	165
Art. 128 Forme ammesse per pubbliche affissioni.....	166
Art. 129 Chioschi, Edicole e strutture affini	167
Art. 130 Deroghe per manifestazioni temporanee.....	168

Parte Seconda : Norme di speciale Tutela - Linee Guida

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

Art. 131 Norme di speciale tutela e linee di indirizzo per l'esecuzione degli interventi edilizi nei centri storici	169
Art. 132 Criteri generali di tutela per la zona omogenea "A"	169
132.1 Disciplina delle variazioni d'uso.....	169
132.2 Prescrizioni di carattere edilizio	170
132.3 Prescrizioni per le aree inedificate di pertinenza.....	171
132.4 Prescrizioni per le coperture.....	172
132.5 Accessori di copertura e aggetti verticali.....	174
132.6 Impianti e canalizzazioni.....	175

132.7	Ulteriori criteri di tutela per il centro storico di Orvieto ed i centri storici minori.....	177
-------	--	-----

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

Art. 133	Finalità dei criteri di tutela specifici.....	178
Art. 134	Composizione architettonica delle facciate.....	178
Art. 135	Murature di prospetto con paramento originale a faccia vista.....	179
135.1	Prescrizioni di carattere generale.....	179
135.2	Pulitura e consolidamento di murature a faccia vista.....	179
135.3	Stuccatura di murature a faccia vista.....	180
135.4	Reintegrazioni, ripristini e ricostruzioni.....	180
Art. 136	Murature di prospetto con paramento originale intonacato.....	181
136.1	Prescrizioni di carattere generale.....	181
136.2	Modalità di esecuzione degli interventi.....	182
Art. 137	Prescrizioni per il rifacimento delle tinteggiature.....	183
137.1	Prescrizioni di carattere generale.....	183
137.2	Materiali e Tecniche ammesse.....	183
137.3	Colori delle tinteggiature.....	184
Art. 138	Elementi architettonici e decorativi in pietra o tufo.....	185
138.1	Prescrizioni di carattere generale.....	185
138.2	Elementi architettonici in muratura intonacata o simulati pittoricamente.....	186
Art. 139	Aperture di prospetto ed elementi di contorno.....	186
139.1	Vani di porte e finestre.....	186
139.2	Porte e portoni.....	188
139.3	Vetrine e simili.....	188
139.4	Elementi in ferro.....	189
Art. 140	Balconi e aggetti orizzontali.....	189
140.1	Prescrizioni di carattere generale.....	189
Art. 141	Altri elementi di facciata.....	190
141.1	Campanelli, citofoni e videocitofoni.....	190
141.2	Cassette postali.....	190
141.3	Targhe indicanti arti, mestieri e professioni.....	190
Art. 142	Attrezzature per la pubblicità e il commercio.....	191
142.1	Disposizioni generali.....	191
Art. 143	Insegne frontali e pubblicità di esercizio.....	191
143.1	Disposizioni generali.....	191

143.2	Tende frangisole.....	192
Art. 144	Arredi e attrezzature da collocare sul suolo pubblico.....	193
144.1	Disposizioni generali.....	193

Parte Terza : Norme di speciale Tutela - Linee Guida

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

Art. 145	Norme di speciale tutela e linee di indirizzo per l'esecuzione degli interventi in zona agricola.....	195
Art. 146	Criteri generali di tutela per la zona omogenea "E".	195
146.1	Norme di carattere generale	195
146.2	Nuove costruzioni	196
146.3	Nuove costruzioni residenziali	196
146.4	Ampliamenti	197
146.5	Interventi di recupero	198
146.6	Interventi di demolizione e ricostruzione	199
146.7	Annessi agricoli	200
146.7	Recupero di annessi agricoli ai fini residenziali, agrituristici o per attività extralberghiere	201
146.8	Attività produttive in zona agricola.....	202
146.9	Attività extralberghiere ed agrituristiche in zona agricola.....	204
146.10	Piano Aziendale	205

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

Art. 147	Risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili.....	207
147.1	Prescrizioni generali.....	207
Art. 148	Linee guida per la progettazione	207
Art. 149	Interventi sul tessuto urbano ed edilizio	207
Art. 150	Incentivi per gli interventi finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico.....	208
150.1	Disposizioni generali.....	208
150.2	Incentivi di carattere economico	208
150.3	Incentivi di carattere edilizio-urbanistico	210
Art. 151	Soluzioni di architettura bioclimatica.....	212
151.1	Calcolo dei volumi e superfici per interventi finalizzati a soluzioni bioclimatiche	212
151.2	Serre solari	213

CAPITOLO XXIII : NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 152	Costruzione temporanee.....	215
Art. 153	Costruzione temporanee ad uso sportivo.....	215
Art. 154	Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili.....	216
Art. 155	Deroghe.....	216
Art. 156	Sanzioni.....	216
Art. 157	Norme finali.....	216

Parte Quarta - Allegati

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

HMX	Altezza massima del fabbricato : Misurazione in gronda.....	219
HMX	Altezza massima del fabbricato : Misurazione a terra.....	220
HMX	Altezza massima del fabbricato : Misurazione con solaio di copertura piano.....	221
V	Volume ammesso dallo strumento urbanistico generale o volume di progetto (P < 35%).....	222
V	Volume ammesso dallo strumento urbanistico generale o volume di progetto (P > 35%).....	223
HMP	Altezza media ponderale.....	224
SC -VI	Superficie coperta e volume interrato.....	225

CAPITOLO I : NORME PRELIMINARI .

NATURA E OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1 **Natura del Regolamento Edilizio.**

- 1.1 Il Regolamento Edilizio Comunale, redatto ai sensi dell'art. 33 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e art.14 della Legge Regionale 21 ottobre 1997 n. 31 è atto normativo le cui disposizioni, nell'obiettivo di pubblico interesse, regolano l'ordinato sviluppo edilizio, in rapporto alla funzionalità, all'igiene, all'estetica ed alla tutela dei valori architettonici ed ambientali.

Art. 2 **Oggetto del Regolamento Edilizio.**

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

Art. 3 **Contenuto del Regolamento Edilizio.**

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

effetto sulle norme del presente Regolamento, fino al momento in cui, il medesimo non sia modificato od integrato al fine di recepirle esplicitamente.

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

CAPITOLO II : DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

TITOLI ABILITATIVI

ART. 4 Atti abilitativi alla esecuzione di opere edilizie.

- 4.1 L'esecuzione di interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, a seconda della loro natura ed entità, è soggetta a:
- a. Denuncia di Inizio Attività prevista dall'art. 4 comma 7 del D.L. N.398/93 convertito con L. 493/93 e successive modifiche ed integrazioni;
 - b. Autorizzazione Edilizia prevista dall' art. 7 del D.L. N.9/82 convertito con L. 94/82, art. 7 della L. 13/89 e art. 9 della L. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni;
 - c. Concessione Edilizia prevista dall'art. 1 della L. 10/77.
- 4.2 Il presente Regolamento stabilisce al successivo art. 23, i casi in cui è obbligatorio richiedere, per il rilascio della concessione edilizia, il parere della Commissione Edilizia Comunale, secondo le modalità stabilite al successivo art. 22.
- 4.3 Non sono soggetti a concessione edilizia, né ad autorizzazione, né a denuncia di inizio attività, gli interventi di ordinaria manutenzione di cui alla lett. a) dell'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978, N. 457.

ART. 5 Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)

- 5.1 INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.
- 5.1.1 Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi elencati al comma 7 dell'art. 4 del D.L. N. 398/93 e successive modifiche, sempre che sussistano tutte le condizioni e requisiti specificati al comma 8 del medesimo articolo.
- 5.1.2 Le tipologie di intervento edilizio per le quali è obbligatorio utilizzare la procedura della denuncia di inizio attività sono, in base alle disposizioni vigenti, le seguenti:
- a. Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b. Opere necessarie alla eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell' edificio;

- c. Recinzioni, mura di cinta e cancellate;
- d. Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e. Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui al D.M. 2 Aprile 1968, non modificchino la destinazione d'uso;
- f. Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni;
- g. Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma, non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h. Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

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

lettera "a": comprende tre categorie di interventi edilizi: la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, così come definite dall'art. 31 lettere b) e c) della L. n. 457/78 e dall'art. 54.3 e 54.4 del presente Regolamento;

lettera "b": comprende le opere finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti che comportino variazione della sagoma dell'edificio, rampe ed ascensori esterni od altri manufatti ed opere dirette a consentire una migliore utilizzabilità degli edifici, delle loro parti e delle loro attrezzature, eseguiti in aggiunta alla costruzione esistente, anche con incremento di superficie o di volume, con esclusione degli interventi in deroga ai sensi dell'art. 3 della L. N.

13/89, per i quali trova applicazione la procedura di cui all'art. 4.1 – b;

lettera “c”:
comprende la realizzazione o la modifica di recinzioni, muri di cinta e cancellate; comprende anche la costruzione di muri di contenimento, quando questi svolgano anche la funzione di muri di cinta;

lettera “d”:
comprende la realizzazione di attrezzature sportive su aree per le quali le previsioni urbanistiche ammettono tale destinazione, senza realizzazione di volumetrie e/o di manufatti costituenti S.U.L., ancorché connessi alla disciplina sportiva (spogliatoi, servizi igienici, depositi ...). E' ammessa la realizzazione di volumi tecnici di cui al successivo art. 41.15 nella misura strettamente necessaria per l'alloggiamento di impianti.

Sono assoggettate alla procedura della denuncia di inizio attività la realizzazione di piscine, campi da tennis, di calcio, atletica, e impianti simili.

lettera “e”:
comprende le opere da eseguirsi internamente a singole unità immobiliari, senza variazione della sagoma di cui al successivo art. 41.7 del presente Regolamento e dei prospetti, nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza delle costruzioni, e, limitatamente agli edifici ricadenti in zone diverse della zona omogenea “A”, con eventuale variazione della destinazione d'uso.

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

lettera “g”:
comprende le varianti alle concessioni edilizie,

che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non comportino variazione della destinazione d'uso e della categoria dell'intervento edilizio originariamente assentite, non alterino la sagoma della costruzione e non violino le eventuali prescrizioni impartite in sede di rilascio della concessione;

lettera "h": sono subordinati alla procedura di inizio attività gli interventi per la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di edifici esistenti, quando eseguiti nel sottosuolo dell'edificio o nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, in conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e alle disposizioni del presente Regolamento.

- 5.1.4 La denuncia di inizio attività è accompagnata da relazione asseverata, e cioè da dichiarazione con la quale il progettista abilitato attesti la conformità del progetto da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e adottati, al Regolamento Edilizio Comunale nonché il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza, sostituendosi in questo accertamento di conformità all'Amministrazione Comunale.
- 5.1.5 Non è possibile procedere tramite denuncia di inizio attività nel caso di immobili assoggettati alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 29 Ottobre 1999 n. 490 (già L. 1.6.1939 n. 1089, 29.6.1939 n. 1497) e nelle altre ipotesi previste dall'art. 4, comma 8, lett. a) e b) del decreto legge 5.10.1993, n.398, convertito dalla legge 4.12.1993, n. 493 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 5.1.6 Gli interventi di cui sopra, che riguardino immobili ricadenti in aree vincolate, possono essere eseguiti tramite denuncia di inizio di attività, previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni e nulla osta di legge .
- 5.1.7 Nel caso di opere per le quali non è possibile procedere tramite denuncia di inizio attività per il mancato rispetto di una o più delle condizioni di cui ai commi precedenti, si procederà mediante richiesta di autorizzazione, se prevista dalla normativa vigente , o concessione edilizia a seconda del tipo di intervento.

5.2 DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.

5.2.1 Il procedimento amministrativo per le opere soggette a denuncia di inizio attività è regolamentato dall'art. 4 commi 8, 8 bis e seguenti del D.L. N. 398/93 e successive modifiche ed integrazioni.

5.2.2 Per la esecuzione delle opere è necessario procedere, almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, al deposito della denuncia di inizio attività, redatta sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale.

5.2.3 La domanda deve essere corredata da:

1. Dettagliata relazione
2. Elaborati grafici che attestino la conformità delle opere da realizzare alle norme urbanistiche e regolamentari e il rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza.
3. Documentazione fotografica.
4. Indicazione dell'Impresa cui si intende affidare i lavori.

5.2.4 Il Dirigente o il responsabile del competente Ufficio Comunale, ove entro il termine di cui al precedente art. 5.2.2 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, fermo restando, nel caso di false dichiarazioni, l'obbligo della denuncia alle autorità competenti.

5.2.5 Gli aventi titolo, nel caso di notifica dell'ordine motivato, hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività :

- a) mediante modificazioni ed integrazioni progettuali, necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia;
- b) mediante acquisizioni di autorizzazioni, assensi, nullaosta, pareri, ed altri atti comunque denominati.

Nel caso in cui non sia possibile esperire una nuova denuncia di inizio attività, gli interessati possono presentare una richiesta di autorizzazione secondo le modalità stabilite dal successivo art. 6.

5.2.6 La Denuncia di Inizio Attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. I lavori debbono essere iniziati non prima di venti giorni e non oltre un anno dal deposito della denuncia, pena la decadenza della medesima. Della loro ultimazione l'interessato deve dare comunicazione scritta ai

competenti Uffici comunali, allegando un certificato di collaudo finale attestante la conformità delle opere eseguite al progetto depositato.

- 5.2.7 La mancata denuncia comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pari al doppio del valore venale dell'immobile e comunque in misura non inferiore ad un milione. Si applica la misura minima, nei casi in cui la D.I.A. sia esperita in corso di esecuzione delle opere. Le stesse sanzioni si applicano in caso di opere realizzate in difformità dalla D.I.A..
- 5.2.8 I lavori non ultimati entro il termine di cui al precedente comma 5.2.6 sono completati previa nuova denuncia di inizio attività da inoltrare entro venti giorni dalla data di scadenza.

ART. 6 **Autorizzazione edilizia.**

6.1 OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

- 6.1.1 E' possibile avanzare richieste di autorizzazione solo nei casi in cui gli interventi siano assoggettati dalla legge ad autorizzazione edilizia e sempre che non sia possibile avvalersi della procedura di cui al precedente art. 5 (Denuncia di inizio attività).
- 6.1.2 Sono soggetti ad autorizzazione edilizia i seguenti interventi:
1. Opere di manutenzione straordinaria.
 2. Opere di restauro e risanamento conservativo.
 3. Opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici.
 4. Occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto.
 5. Opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.
 6. Parcheggi pertinenziali realizzati nel sottosuolo dei fabbricati ovvero nei locali siti al piano terreno dei medesimi e nelle arre pertinenziali esterne, di cui al successivo art. 61.
- 6.1.3 Si deve ricorrere necessariamente alla procedura dell'autorizzazione nei casi in cui le opere non rientrino tra quelle per le quali è applicabile la D.I.A..
- 6.1.4 Gli interventi indicati nel precedente articolo, per i quali è esclusa o non è esercitata la facoltà di procedere mediante denuncia di inizio attività, sono soggetti ad autorizzazione edilizia in quanto previsti dalle leggi 5.8.1978 n. 457 e

25.3.1982, n. 94 o da altre disposizioni legislative particolari.

L'esecuzione delle relative opere è subordinata al previo rilascio della concessione edilizia, qualora non espressamente indicato nelle predette disposizioni di legge.

6.1.5 L'autorizzazione edilizia è rilasciata a titolo gratuito, ad eccezione dei casi in cui l'onerosità sia espressamente stabilita dalla legge.

6.2 PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO PER IL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

6.2.1 L'autorizzazione edilizia viene rilasciata dal Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, su proposta motivata del Responsabile del procedimento

6.2.2 Per i fini di cui al comma precedente, e per le disposizioni di cui ai successivi articoli, il progetto non può essere sottoposto al parere della Commissione Edilizia.

6.2.3 L'autorizzazione alla esecuzione delle opere è rilasciata entro novanta giorni dalla data di presentazione. Trascorso detto termine la autorizzazione si intende rilasciata tacitamente ed il richiedente può dare inizio ai lavori dando comunicazione ai competenti uffici comunali sia dell'avvenuta tacita formazione del provvedimento che della data di inizio delle opere. In tal caso tengono luogo della autorizzazione edilizia la copia della istanza presentata e la copia della comunicazione di inizio lavori.

6.2.4 Il termine per la tacita formazione del provvedimento è ridotto a sessanta giorni per le opere di cui all'art. 7, comma 2 del D.L. N. 9/82 convertito con L. 94/82 ed all'art. 9, comma 2, della L. 122/89.

6.2.5 L'atto di assenso può essere annullato dall'Amministrazione Comunale - in sede di autotutela - ove si accerti la mancanza di presupposti di legge e sussistano specifiche ragioni di interesse pubblico, salvo che l'interessato provveda a sanarne i vizi.

6.2.6 Le disposizioni in materia di tacita formazione dell'autorizzazione, non trovano applicazione nel caso di immobili vincolati ai sensi dell'art. 2 e art. 139 del D. Lgs. N.

490/99 e nel caso di interventi per i quali occorra il rilascio della autorizzazione ai fini ambientali.

- 6.2.7 Ove si intendano realizzare opere edilizie che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici in ambito di tutela paesistico-ambientale, i proprietari, possessori o detentori degli stessi, debbono presentare contestuale richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale.
- 6.2.8 Per quanto attiene pareri, autorizzazioni o nulla-osta diversi da quelli di competenza del Comune, il rilascio della autorizzazione edilizia avviene con le stesse modalità prescritte per la concessione edilizia e di cui al successivo art. 9.2

ART. 7 Autorizzazione Ambientale.

7.1 PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO PER IL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE.

- 7.1.1 Per l'esecuzione degli interventi ricadenti in zone sottoposte a vincolo di cui al D. Lgs. 29 Ottobre 1999 N. 490, l'autorizzazione ambientale di cui all'art. 151 di detto Decreto legislativo deve essere rilasciata con atto distinto e precedente al provvedimento abilitativo degli interventi medesimi.
- 7.1.2 L'autorizzazione ambientale è rilasciata dal Comune dopo specifica istruttoria e previo parere della Commissione edilizia comunale, con la presenza obbligatoria di un membro esperto in materia, e deve contenere congrua motivazione giustificativa sulla compatibilità delle modificazioni introdotte dalle opere previste con gli specifici valori paesistici dei luoghi tutelati dal vincolo. Il parere della Commissione Edilizia Integrata dovrà essere adeguatamente motivato ed il verbale della relativa seduta, nonché l'eventuale autorizzazione ambientale, debbono riportare per esteso il parere dell'esperto medesimo.
- 7.1.3 Nel provvedimento deve essere precisato che l'autorizzazione ambientale, ancorché efficace, è comunque soggetta al potere di annullamento da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici, ai sensi dell'art. 151, comma 4°, del D. Lgs. N. 490/99, da esercitarsi nel termine di 60 giorni, non interrotto da richieste istruttorie, decorrente dalla data di ricevimento dell'atto da parte della Soprintendenza medesima.

7.2 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI RILASCIO DELLA

AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE

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

ART. 8 **Permesso a costruire : Concessione Edilizia.**

8.1 INTERVENTI SUBORDINATI A CONCESSIONE EDILIZIA.

8.1.1 L'esecuzione degli interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata al previo permesso a costruire, tramite rilascio della concessione edilizia ai sensi dell'art. 1 della legge 28.1.1977 n.10 e successive modificazioni.

8.1.2 Richieste di concessione edilizia potranno essere avanzate in tutti i casi in cui gli interventi siano assoggettati dalla legge a concessione edilizia e non sia possibile avvalersi delle procedure di cui ai precedenti art. 5 e 6.

8.1.3 Sono soggette a concessione edilizia, le seguenti opere:

- a. gli interventi di nuova costruzione su lotto libero;
- b. gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione;
- c. gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- d. gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione, in quanto equiparabili ad intervento di ristrutturazione edilizia ;
- e. il cambiamento di destinazione d'uso, nei casi in cui sia equiparabile ad intervento di ristrutturazione edilizia;
- f. gli accorpamenti o frazionamenti di unità immobiliari, in quanto equiparabili ad interventi di ristrutturazione edilizia;
- g. interventi di ristrutturazione urbanistica;
- h. manufatti coperti e ancorati stabilmente al suolo;
- i. attrezzature sportive con creazione di volumetrie.

8.2 PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO A COTRUIRE.

8.2.1 Il permesso a costruire è rilasciato in conformità alle previsioni

dello Strumento Urbanistico Generale, del Regolamento Edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, con le procedure di cui all'art. 4 del D.L. N. 398/93 e successive modifiche ed integrazioni.

- 8.2.2 La domanda è redatta su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del Comune ed è sottoscritta dal soggetto legittimato e da tecnico progettista abilitato.
- 8.2.3 Contestualmente al deposito della domanda deve essere prodotta una attestazione concernente il titolo, idonea a provare la legittimazione del titolare a chiedere il provvedimento abilitativo all'attività edilizia.
- 8.2.4 Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla corresponsione del contributo di cui all'art. 3 della L. 10/77, salvo i casi di gratuità, ai sensi della legislazione vigente in materia
- 8.2.5 Il permesso a costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
- 8.2.6 L'atto deve contenere i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, rispettivamente pari ad un anno e tre anni decorrenti dalla data di rilascio del titolo.
- 8.2.7 Con provvedimento motivato, su istanza del richiedente la concessione, per l'esecuzione dei lavori può essere concesso, ai sensi dell'art. 4 della L. 10/77, un periodo più lungo, esclusivamente in considerazione di fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, di cui al successivo comma 8.4.4, della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
- 8.2.8 La concessione edilizia non può essere rilasciata se prima non sia stato acquisito il parere della Azienda Sanitaria in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 220 del R.D. 27 luglio 1934, N. 1265, e nei casi stabiliti dallo stesso. Il parere deve essere acquisito all'atto della presentazione della richiesta di concessione e allegato alla domanda di concessione., salvo i casi in cui lo stesso possa essere sostituito da asseverazione. 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 della concessione.

- 8.2.9 Ove i pareri necessari al rilascio del permesso a costruire non siano già stati allegati alla domanda, l'Ufficio Competente può, anche mediante Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 9 della L. 24.11.2000 N. 340 e art. 28 del presente Regolamento, acquisire gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.
- 8.2.10 Ove il concessionario non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio della concessione, la concessione viene a perdere ogni validità e per l'esecuzione delle medesime opere dovrà essere richiesta una nuova concessione edilizia.
- 8.2.11 All'eventuale nuova richiesta di concessione si applicano le norme generali in materia edilizio-urbanistica, vigenti al momento del rilascio del nuovo atto abilitativo.
- 8.2.12 Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti norme urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dall'inizio.
- 8.3 ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.
- 8.3.1 Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla corresponsione del contributo di cui all'art. 3 della L. 10/77, salvi i casi di cui all'art. 9 della L. 10/77 e ogni altra disposizione stabilita in merito dalla legge.
- 8.3.2 Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal Comune, in applicazione dei parametri stabiliti con provvedimento regionale e corrisposti dal concessionario mediante versamento effettuato secondo le disposizioni emanate dall'Amministrazione stessa.
- 8.3.3 Nel caso in cui il concessionario si obblighi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta ai sensi di legge, deve presentare idonea progettazione esecutiva di dette opere. Il concessionario deve obbligarsi ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria contestualmente all'esecuzione dei lavori oggetto di concessione edilizia, prestando congrue garanzie finanziarie. Le opere di urbanizzazione da realizzarsi con le modalità e garanzie stabilite dal Comune, sono conseguentemente acquisite al patrimonio indisponibile del

Comune.

- 8.3.4 La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione con l'indicazione delle modalità di pagamento e le eventuali garanzie dovute dal concessionario.
- 8.4 **ADEMPIMENTI CONSEGUENTI AL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.**
- 8.4.1 Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio per un periodo di giorni 15 e tale affissione non determina la decorrenza dei termini di decadenza per l'impugnativa della concessione in sede giurisdizionale.
- 8.4.2 Chiunque ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e può richiederne copia, previo pagamento delle spese di produzione, salvo i casi espressamente esclusi dalle leggi in materia e dal Regolamento Comunale approvato con Deliberazione di C.C. N. 81 del 20.09.1996.
- 8.4.3 Quando i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità della concessione, a secondo del caso ricorrente, può procedersi alla proroga del termine di ultimazione, al rinnovo della concessione oppure al rilascio di una nuova concessione.
- 8.4.4 Il termine di ultimazione dei lavori indicato nella concessione edilizia può essere prorogato nei casi di cui al precedente comma 8.2.7 e per fatti estranei alla volontà del concessionario. Sono tali (e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione) i seguenti fatti :
- a) il provvedimento di sospensione dei lavori;
 - b) il sequestro del cantiere;
 - c) il fallimento dell'originario concessionario in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
 - d) impedimenti derivanti da calamità naturali.
- 8.4.5 Ricorrendo uno dei casi di cui al comma precedente, il concessionario può avanzare, entro i termini di validità della concessione, apposita istanza di proroga, alla quale dovranno essere necessariamente allegati i documenti atti ad attestare la natura di fatto determinante il ritardo e la estraneità alla volontà del concessionario. Alla istanza dovrà essere allegata relazione tecnica e documentazione fotografica attestante lo

stato di esecuzione dei lavori.

8.4.6 La concessione edilizia è inoltre prorogabile, anche non ricorrendo alcuno dei casi di cui al comma 8.4.4, quando le opere ancora da eseguire abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria. In tale eventualità i termini temporali di validità della concessione non possono essere prorogati oltre sei mesi dalla originaria scadenza, salvo che le opere da eseguire non rientrino tra quelle realizzabili tramite denuncia di inizio attività.

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

ART.9 Modalità e documentazione da allegare alla domanda di autorizzazione e concessione edilizia.

9.1 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

9.1.1 La domanda di concessione edilizia o di autorizzazione è inoltrata dal soggetto proprietario dell'area ove è localizzato l'intervento o da chi abbia titolo per richiederla ai sensi dell'art. 4, comma 1, della legge 28.1.1977 n. 10.

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

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

Le domanda deve essere corredata dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dal presente Regolamento, in funzione di ciascun tipo di intervento. I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità al

P.R.G., al presente Regolamento ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica.

9.1.4 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 della concessione edilizia e dagli interessati.

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

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

9.2.2 I progetti delle opere da eseguire negli edifici dichiarati di interesse storico ed artistico ai sensi degli art 2 del D. Lgs. N. 490/99 (già art. 2 L. N. 1089/39) debbono ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici dell'Umbria

9.2.3 Per i progetti relativi ad opere ricadenti in zone vincolate ai sensi del D. Lgs. N. 490/99 (già L. N. 1497/39 e L. N. 431/85) si applicano le disposizioni di cui alla legge regionale 21.10.97 n. 31 e del presente Regolamento.

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

9.2.5 Per le opere ricadenti in zone sottoposte a vincolo idrogeologico la preventiva autorizzazione è concessa dal Comune ai sensi dell'art. 16 della L.R. 8.6.1984 n. 29, previo parere della Comunità montana competente per territorio, con le modalità e termini previsti dalla disciplina regolante la

materia, fermo restando le competenze delle C. Montane previste dalle LL. RR. 18 Marzo 1980, N. 19 e 8 giugno 1981, N. 32.

- 9.2.6 Qualora prescritto dalle normative vigenti, i progetti devono essere sottoposti all'approvazione preventiva del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco .
- 9.2.7 La concessione edilizia non può essere rilasciata se prima non sia stato acquisito il parere della Azienda Sanitaria Locale in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 220 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. Nei casi prescritti dalle norme vigenti, il parere deve essere acquisito all'atto della presentazione della richiesta di concessione .
- 9.3 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA.
- 9.3.1 Devono essere allegati al progetto, le seguenti certificazioni, dichiarazioni, nullaosta:
- a) documentazione che dimostri la legittimazione del richiedente o autocertificazione.
 - b) dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa a richiesta di concessione in sanatoria, di cui alla L. N. 47/85, e L. 724/94, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione.
 - c) relazione asseverata attestante le caratteristiche e la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, salvo i casi in cui necessiti il preventivo parere;
 - d) dichiarazione sul contenimento dei consumi energetici, ai sensi della legislazione vigente.
 - e) dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente.
 - f) dichiarazione di conformità del progetto alla legislazione esistente in materia di scarichi, inquinamento atmosferico e acustico.
 - g) relazione attestante gli interventi da eseguire relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi, polveri, rumore ecc....
 - h) nulla osta preliminari al progetto:
 - eventuale parere sanitario;
 - eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici nonché della Soprintendenza Archeologica.

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

9.4 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA .

9.4.1 Il progetto deve essere corredato dalla seguente documentazione :

- a) Relazione tecnica illustrativa dei criteri seguiti nella progettazione contenente l'illustrazione del progetto, la dimostrazione della conformità del medesimo al presente Regolamento, alle prescrizioni del P.R.G e alle altre norme in materia edilizio-urbanistica; dovrà contenere inoltre, tutti gli elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene ai suoi valori formali e di inserimento nel contesto ambientale. La stessa relazione dovrà inoltre illustrare le caratteristiche dei materiali da costruzione e di finitura interna ed esterna, nonché, per interventi ricadenti negli ambiti interessati, esaustiva dimostrazione di conformità alle prescrizioni e norme di particolare tutela di cui ai Capitoli XIX e XX del presente Regolamento.
- b) Nel caso di interventi ricadenti in zone vincolate, la relazione tecnica di cui al punto precedente dovrà contenere analisi atte a definire i caratteri e le qualità degli elementi che costituiscono l'ambiente tutelato e l'incidenza dell'intervento sugli stessi.

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

- c) Relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, corredata della relativa documentazione illustrativa e di esplicita dichiarazione di conformità, in tutti i casi in cui l'intervento, per sua natura sia soggetto alla normativa in questione ovvero dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
- d) Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente in materia, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa

medesima.

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

9.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA GENERALE E DI DETTAGLIO.

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

9.5.2 La documentazione fotografica dovrà riportare la data e la firma del richiedente e del tecnico progettista.

9.6 ELABORATI RELATIVI ALLO STATO ATTUALE

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

- Estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento e esatta campitura della superficie fondiaria sulla quale è computato il volume edificabile.
- Planimetria quotata d'insieme con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, con indicazione delle strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi.
- Rilievo quotato degli edifici esistenti, in scala non inferiore a 1:200 con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso 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.

9.7 ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI PROGETTO

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

- Planimetria generale comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, e, come già indicato al punto 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. 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 esplicitazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti e verifica di questi ultimi rispetto a quelli ammessi dal P.R.G., dal presente Regolamento o dalle altre norme di riferimento vigenti.
- Verifica delle dotazioni di spazi di sosta e parcheggio previsti dalle vigenti disposizioni, in relazione alla natura dell'intervento e alle destinazioni d'uso finali.
- Verifica dei requisiti igienico-sanitari da documentare tramite planimetrie in scala opportuna contenenti la verifica dimensionale dei locali interni, dei rapporti aeroilluminanti, approvvigionamento idrico e planimetrie relative alla progettazione dello schema di fognatura; nel caso di attività

produttive il progetto dovrà contenere relazione attestante il genere di industria, il numero degli addetti, le lavorazioni effettuate, i materiali trattati, prodotti o depositati (nel caso di Industria insalubre di prima o seconda Classe a norma dell'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie), 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.

9.8 ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI SOVRAPPOSIZIONE

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

9.9 ULTERIORE DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL PROGETTO

9.9.1 Nei casi di onerosità della concessione edilizia, a corredo del progetto, dovrà essere allegata la seguente ulteriore documentazione:

- calcolo delle superfici e dei volumi controfirmato dal progettista, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del Comune.

— calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione, su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del Comune.

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

— modello ISTAT, debitamente compilato.

9.10 ULTERIORI PRESCRIZIONI IN MERITO AL PROGETTO

9.10.1 Gli elaborati costituenti il progetto devono essere nel formato da cm. 21x29,7 a cm. 21x31 o ad esso ridotti mediante piegatura. Essi devono essere prodotti in duplice copia. Tutti gli elaborati devono contenere un titolo, la firma dell' avente titolo ad intervenire e la firma ed il timbro professionale del progettista che deve necessariamente essere abilitato alla redazione del progetto per quel tipo di opera.

9.10.2 L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere integrazioni documentali e/o particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata, secondo quanto previsto dall'art. 4 del D.L. N. 398/93 convertito con L. n. 493/93 e successive modifiche.

9.10.3 Nel caso di interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.151 del D. Lgs. N. 490/99 (già art. 7 della L. 1497/39) dovrà essere prodotta una ulteriore duplice copia sia degli elaborati grafici che della documentazione fotografica.

9.11 PROGETTI INCOMPLETI

9.11.1 Qualora la documentazione risulti incompleta o comunque la stessa non sia sufficiente ai fini dell'esame del progetto, si provvederà a richiedere all'interessato, una ed una sola volta, gli atti o elaborati mancanti.

9.11.2 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 giustificino, su motivata richiesta dell'interessato, potranno essere assegnati termini temporali maggiori.

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

specifici adempimenti preliminari.

- 10.1.1 Non sono soggetti a concessione edilizia, autorizzazione, o denuncia di inizio attività, gli interventi di ordinaria manutenzione di cui alla lett. a) dell'art. 31 della legge 5.8.1978 n. 457 e le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- 10.1.2 L'esecuzione di interventi che, ai sensi della legislazione vigente in materia, non siano soggetti ad uno degli atti di cui ai precedenti artt. 5- 6 - 7, potrà avvenire senza alcun adempimento preliminare, nel rispetto delle prescrizioni del presente Regolamento
- 10.1.3 E' fatta eccezione per le opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi sulle parti esterne (coperture, facciate, recinzioni e simili) di edifici sottoposti alle disposizioni del D. Lgs. N. 490/99 e degli edifici ricadenti in aree sottoposte alle norme di particolare tutela di cui al Capitolo XIX del presente Regolamento, per l'esecuzione delle quali è prescritto quanto segue:
- a) prima dell'inizio dei lavori deve essere inoltrata, a fini conoscitivi, apposita comunicazione;
 - b) alla comunicazione deve essere allegata documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio proporzionata all'entità delle opere da eseguire;
 - c) la comunicazione di cui alla lettera "a", quando non sia prevista la presenza di un tecnico responsabile delle opere che svolga funzioni analoghe a quelle del progettista e del direttore dei lavori, dovrà contenere esplicita dichiarazione in ordine alla conformità delle opere da eseguire alle norme di speciale tutela di cui al Capitolo XIX del presente Regolamento nonché alle prescrizioni tecniche in esso contenute;
 - d) quando si preveda di adottare tecniche diverse da quelle prescritte nei riferimenti di cui sopra, è obbligatoria che le opere siano progettate e dirette da un tecnico abilitato; in tal caso la dichiarazione di cui alla lettera "c" è sostituita da specifica relazione del tecnico che illustri le tecniche alternative evidenziando come le medesime consentano di conseguire i fini prescritti dal presente Regolamento.

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

11.1 DEFINIZIONE

11.1.1 Sono varianti minori le seguenti opere:

- varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- varianti a concessioni o autorizzazioni edilizie già rilasciate, a denunce di inizio attività già presentate, che non comportino modifiche della sagoma, modifiche delle superfici utili, modifiche della destinazione d'uso.

11.1.2 Alle opere in corso di esecuzione a seguito di concessioni o autorizzazioni edilizie nonché di denunce di inizio attività, è possibile apportare varianti in corso d'opera con le modalità e procedure indicate al presente articolo.

11.1.3 Rientrano nelle varianti in corso d'opera

- a) varianti di cui alla lettera "g" del comma 5.1.2;
- b) varianti di cui all'art. 15 della L. 47/85.

11.2 ADEMPIMENTI.

11.2.1 Per le varianti di cui all'art. 15 della L. 47/85, ferme restando le limitazioni imposte dalla legge, non è necessario alcun adempimento preliminare e le medesime sono eseguibili sotto la diretta responsabilità del Direttore dei Lavori, fermo restando l'obbligo di richiederne l'approvazione prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. In caso di richiesta presentata oltre detto termine si applica la sanzione amministrativa di L. 1.000.000 (pari a Euro 516.45).

11.2.2 Per le varianti che eccedono i limiti di cui all'art. 15 della L. 47/85 e sono da ricondursi alle varianti di cui alla lettera "g" del comma 5.1.2, si procede mediante denuncia di inizio attività ed i relativi lavori non possono essere iniziati prima di 20 giorni dall'avvenuto deposito.

11.2.3 Fermo restando le diverse limitazioni stabilite dalla legge, entrambe le procedure sono utilizzabili indifferentemente per opere in corso in forza di concessione, autorizzazione e denuncia di inizio attività.

11.2.4 Per ogni variante che ecceda i limiti di cui al presente articolo, trova applicazione il successivo art. 12.

ART. 12 Varianti ordinarie.

12.1 DEFINIZIONE

12.1.1 Costituiscono varianti ordinarie le modificazioni quantitative o qualitative dell'originario progetto che, siano tali da non alterare le linee ordinarie dell'intervento edilizio, riguardanti in particolare la superficie coperta, l'altezza dell'edificio, il numero dei piani, la volumetria, la distanza dalle proprietà confinanti

12.1.2 Rientrano tra le varianti ordinarie, le modificazioni quantitative o qualitative dell'originario progetto, che siano tali da non costituire variante essenziale di cui al successivo art. 13 .

12.2 ADEMPIMENTI.

12.2.1 È necessario avanzare apposita istanza di concessione o autorizzazione nei casi in cui le varianti non rientrino nei limiti stabili dalla legge e dal precedente art. 11.

12.2.2 Le opere non potranno essere eseguite prima dell'avvenuto rilascio del provvedimento richiesto.

ART. 13 Varianti essenziali.

13.1 DEFINIZIONE

13.1.1 Si definiscono e costituiscono varianti essenziali, in conformità alle disposizioni contenute nella L.R. N. 55/87, una o più delle seguenti modifiche al progetto approvato:

- a) Mutamento di destinazione d'uso, qualora implichi mutamento degli standard di cui al D.M. 1404/78 e L.R. N. 31/97.
- b) Un aumento della cubatura di oltre il 10% per edifici sino a 1000 mc, di oltre il 6% per edifici da 1001 a 5000 mc., di oltre il 3% per edifici eccedenti i 5000 mc., ovvero un aumento delle superfici utili al calpestio di oltre il 10% di edifici sino a 300 mq., di oltre il 5% per edifici da 301 a 1500 mq., di oltre il 2% di edifici eccedenti i 1500 mq.
- c) Un aumento dell'altezza dell'immobile superiore all'8%;
- d) L'alterazione della sagoma della costruzione o la sua localizzazione significativamente diversa in relazione all'area di pertinenza, tale da recare sensibile pregiudizio alle esigenze della zona sotto il profilo igienico-sanitario, degli allineamenti previsti e dell'ordinata distribuzione dei volumi;

e) Un mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito ai sensi dell'art. 31 della L. 5 Agosto 1978, n. 457, tale da configurare l'intervento stesso in una tipologia palesemente diversa da quella originaria.

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

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

13.2 ADEMPIMENTI.

13.2.1 Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante essenziale, secondo le norme relative alla concessione edilizia .

13.2.2 Ove una o più varianti essenziali interessino esclusivamente interventi relativi a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante essenziale

13.2.3 Nei casi di opere eseguite in difformità dalla concessione edilizia e costituenti varianti essenziali, trovano applicazione le misure previste dall'art. 8 della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

ART. 14 Accertamento di conformità.

14.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA L. 47/85

14.1.1 Le opere edilizie eseguite in assenza di concessione o in totale difformità dalla concessione ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L. 47/85, ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.

14.1.2 Per i fini di cui al comma precedente si applicano le disposizioni di cui al richiamato art. 13 della L. 47/85.

14.1.3 La stessa procedura è applicabile nel caso di opere soggette a semplice autorizzazione edilizia, quando eseguite in assenza della medesima o comunque con difformità che eccedano i limiti delle varianti di cui all'art. 11 del presente Regolamento.

14.1.4 La medesima procedura è inoltre applicabile nel caso di opere

soggette a D.I.A., quando vengano eseguite in assenza della medesima e sempre che la denuncia non venga depositata prima delle ultimazione dei lavori (nel qual caso trova applicazione la sanzione minima di cui all'art. 4, comma 13, del D.L. N. 398/93 convertito con L. 493/93 e successive modifiche ed integrazioni).

- 14.2 OPERE SANABILI AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA L. 47/85
- 14.2.1 Sono sanabili ai dell'art. 13 della L. 47/85 le opere che risultino conformi agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risultino in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.
- 14.2.2 Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta di concessione in sanatoria senza che il Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi respinta e la competente Unità Organizzativa avvia le procedure per l'applicazione delle sanzioni di legge.
- 14.2.3 Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per opere eseguite su immobili o aree vincolati a norma di legge è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.
- 14.2.4 Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate in assenza di autorizzazione paesistica o in difformità dalla stessa, nelle aree o sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, il responsabile dell'abuso è tenuto, a norma di legge, al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione ovvero alla rimessa in pristino dei luoghi, se sia stata accertata, da parte dell'autorità preposta, l'effettiva sussistenza del danno ambientale.

ART. 15 Interventi ammissibili con procedura di urgenza.

- 15.1 In caso di assoluta necessità o di immediato pericolo alla incolumità delle persone e/o alla integrità dei beni, potranno essere iniziate in assenza di atto abilitativo di concessione, autorizzazione o D.I.A. :
- tutte le opere da eseguirsi a seguito di ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;

— tutte le opere che, anche in assenza di ordinanza sindacale, presentino, comunque, carattere di necessità ed urgenza.

- 15.2 Nei casi previsti al comma precedente, entro 48 ore deve essere data comunicazione al Sindaco, mediante lettera raccomandata, dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle stesse ed attestando gli elementi di fatto che hanno determinato la necessità di procedere con le modalità previste dal presente articolo. Entro i successivi 15 giorni gli interessati sono tenuti a produrre tutta la documentazione prevista dal presente Regolamento in relazione alla natura e entità delle opere iniziate con procedura di urgenza e a perfezionare tutti gli ulteriori adempimenti necessari per il completamento delle stesse.
- 15.3 In casi di calamità naturali, salve le disposizioni impartite dagli organi istituzionalmente preposti, il Sindaco autorizza tutti gli interventi indifferibili ed urgenti ritenuti necessari anche in deroga alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, purché limitati ad un determinato periodo temporale che deve risultare dal provvedimento autorizzativo. In detto provvedimento, dovranno altresì essere indicati, sia le norme oggetto di deroga, sia i motivi che rendono indispensabili la deroga medesima, nonché i tempi e le modalità per l'eventuale ripristino delle aree oggetto di intervento, qualora ciò si renda necessario.

ART. 16 Concessioni Edilizie in deroga.

- 16.1 Il rilascio delle concessioni edilizie in deroga alle norme del P.R.G. e del presente Regolamento è consentito con le procedure previste dall'art. 3 della legge 21.12.55, n. 1357 e dall'art. 38 della L.R. 21.10.1997, n. 31, nel caso di edifici pubblici e di interesse pubblico di cui all'elenco contenuto nella circolare del M.L.P. n. 3210 del 28/10/67.
- 16.2 Possono essere rilasciate concessioni edilizie in deroga alle norme del presente regolamento e alle norme di attuazione del piano regolatore, ove si tratti di opere riguardanti edifici, impianti, attrezzature pubblici o di interesse pubblico, opere pubbliche o di interesse generale, ovvero riguardanti opere di urbanizzazione.
- 16.3 Non sono comunque derogabili:
- le disposizioni derivanti da leggi o normative nazionali o regionali o Comunitarie;
 - le destinazioni di zona (azzonamento) previste dagli strumenti urbanistici generali.
- 16.4 Nei casi previsti dal precedente comma 16.2, previa deliberazione del Consiglio Comunale da inoltrarsi alla Sezione Urbanistica Provinciale,

nonché alla competente Soprintendenza ai Monumenti, per il rilascio dei relativi nulla osta, il Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente adotta specifico provvedimento di concessione in deroga.

ART. 17 **Interventi Edilizi in deroga.**

- 17.1 Possono essere rilasciate autorizzazioni edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento, ed in deroga alla normativa urbanistico-edilizia vigente ove ciò sia espressamente consentito dalla legge ovvero lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ed in materia di realizzazione di volumi tecnici.
- 17.2 Nel rispetto delle norme di sicurezza e delle previsioni legislative in materia di deroga alle prescrizioni tecniche di attuazione delle disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche, gli interventi sugli edifici esistenti consistenti in opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere interne alle costruzioni e alle singole unità immobiliari, purché comportanti miglioramento della situazione igienica preesistente e dei requisiti di accessibilità, possono essere avviate mediante denuncia di inizio attività anche nel caso in cui i locali o gli edifici non risultassero rispondenti ai requisiti igienico-prestazionali definiti dal Capitolo XIV del presente Regolamento.
- 17.3 Nei casi di cui al precedente comma, a corredo della denuncia di inizio attività dovrà essere prodotta relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per determinare il miglioramento delle condizioni igieniche preesistenti. Non potrà in ogni caso essere consentita una riduzione degli indici di aerazione e illuminazione naturali maggiore del 30% e una riduzione dei limiti di superficie dei locali di abitazione maggiore del 5% rispetto ai valori prescritti dal presente Regolamento.

ART. 18 **Deliberazioni su opere pubbliche.**

- 18.1 Le deliberazioni del Consiglio Comunale ovvero della Giunta Comunale con le quali vengano approvati progetti di opere pubbliche producono gli effetti della concessione edilizia, e costituiscono, pertanto, permesso a costruire .
- 18.2 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.
- 18.3 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.

- 18.4 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, così come modificato dall'art. 52 del D. Lgs. 31 marzo 1998, N. 112 , sostituendo le relative concessioni edilizie.

CAPITOLO III : COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 19 Commissione Edilizia Comunale.

- 19.1 La Commissione Edilizia è un organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio. Essa esprime il proprio parere, obbligatorio ma non vincolante su tutte le opere pubbliche e private nei casi stabiliti dal presente Regolamento . Essa è chiamata a valutare l'inserimento delle opere edilizie e/o interventi edilizi nel contesto ambientale.
- 19.2 Il presente Regolamento stabilisce quali progetti devono essere obbligatoriamente sottoposti al parere della Commissione Edilizia e quali siano rimessi alla esclusiva valutazione dell'Ufficio Competente, fermo restando che l'obbligatorietà del parere della Commissione Edilizia non si applica nel caso in cui la Commissione medesima non si esprima entro il termine stabilito dall'art. 4, comma 2, del D.L. N. 398/93 convertito con L. 493/93, e successive modifiche ed integrazioni . In tal caso si applicano, senza ulteriori adempimenti, le procedure previste dal richiamato art. 4, commi da 3 a 6.

Art.20 Commissione Edilizia – Competenze

- 20.1 La Commissione edilizia comunale esprime parere non vincolante:
1. Nel settore Edilizio la Commissione Edilizia esprime il proprio parere in merito a:
 - su tutte le questioni di natura edilizia, urbanistica, geologica, idraulica, idrogeologica riguardanti il territorio comunale;
 - sull'applicazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
 - sugli interventi edilizi pubblici e privati soggetti a concessione edilizia, nei casi stabiliti dal presente Regolamento all'art.23;
 - sui piani aziendali relativi ad interventi in zona agricola;
 - sulle opere da realizzare nelle aree sottoposte a vincolo di cui al D. Lgs. N. 490/99 (già L. 29.06.1939, N. 1497 e L. 8.8.1985, N. 431) .
 2. Nel settore urbanistico la Commissione Edilizia Comunale esprime il proprio parere solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale e sugli aspetti specifici espressamente previsti dalla legislazione statale e regionale in materia geologica, idrogeologica e idraulica; in particolare la Commissione Edilizia esprime il proprio parere sui seguenti atti:
 - sulla strumentazione urbanistica attuativa e relative varianti, se l'acquisizione del suddetto parere è ritenuto necessario dal

Responsabile del Servizio in relazione alla complessità e particolarità dell'intervento;

- sugli strumenti urbanistici nei casi di cui all'art. 21, comma 8, e all'art. 30, comma 13 della L.R. 21.10.1997, n. 31.

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

Art. 21 Commissione Edilizia – Composizione.

21.1 La Commissione Edilizia è così composta :

- a) il Sindaco o l'Assessore da lui delegato, che la presiede;
- b) il Responsabile del Distretto USL o suo delegato;
- c) il Comandante del Corpo provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- d) il Dirigente o Responsabile dell'Ufficio Urbanistico edilizio preposto al rilascio delle concessioni edilizie;
- e) sei esperti nominati dalla Giunta e dal Consiglio Comunale, per le rispettive competenze, nel modo che segue:
 - un ingegnere scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale
 - un architetto scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
 - un geometra , scelto tra una terna proposta dal relativo collegio professionale;
 - un geologo scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
 - un agronomo scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
 - due esperti in materia di beni storico-artistici ed ambientali (quali membro effettivo e membro supplente) ai fini di cui all'art. 39 della legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31, scelti nell'elenco degli esperti in beni ambientali ed assetto del territorio formato ai sensi della L.R. 11.8.1983, n. 34.
- f) due consiglieri comunali designati dal Consiglio Comunale in rappresentanza della maggioranza e della minoranza.

21.2 Partecipano, inoltre, ai lavori della Commissione :

- g) Dirigenti o funzionari del Comune di Orvieto, qualora la loro presenza sia richiesta dal Presidente in relazione ad una più completa illustrazione delle pratiche da trattare;
- h) Il tecnico istruttore con il compito di illustrare il progetto e la qualificazione tecnico- giuridica dell'intervento.
- 21.3 Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte da un funzionario del Comune designato dal Responsabile del Servizio, che svolge anche le funzioni consultive di cui al precedente comma, senza diritto di voto.
- 21.4 I membri durano in carica per lo stesso periodo del Consiglio Comunale e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Consiglio subentrante, salvo dimissioni.
- 21.5 I componenti esperti della Commissione Edilizia 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.
- 21.6 Su richiesta del Presidente, La Commissione Edilizia può essere integrata da esperti di competenza dei Consigli di Zona, quando si tratti di progetti di particolare rilevanza ricadenti nel territorio del Quartiere o frazione interessata.
- 21.7 Qualora la Commissione edilizia 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 .
- 21.8 Per l'esame di aspetti di particolare rilevanza, e comunque in ogni caso in cui, a parere del Presidente della Commissione Edilizia Comunale 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 preposto al rilascio delle concessioni edilizie 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. 22 Funzionamento della Commissione Edilizia.

- 22.1 La Commissione Edilizia si riunisce di norma nella sede municipale, in sedute ordinarie e straordinarie.
- 22.2 Le sedute ordinarie si tengono di norma settimanalmente ed il giorno e

- l'orario di convocazione di dette sedute è fissato dal Presidente all'inizio di ciascun mandato e comunicato dallo stesso e per scritto a tutti i membri della Commissione nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute.
- 22.3 La Commissione Edilizia può essere convocata in seduta straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario, o sulla base della richiesta del Dirigente o Responsabile del Servizio. La convocazione delle sedute straordinarie deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e deve pervenire ai membri della Commissione, nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute, di norma almeno tre giorni prima dalla data stabilita per la seduta, unitamente all'ordine del giorno contenente l'indicazione delle pratiche sottoposte al suo esame.
- 22.4 Per la regolare costituzione della Commissione Edilizia devono intervenire, in prima convocazione, la metà più uno dei componenti in carica aventi diritto di voto, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, un terzo dei componenti aventi diritto di voto, tra i quali il Presidente o suo delegato. In assenza del Presidente la Commissione è presieduta dal Dirigente o Responsabile dell'Ufficio Urbanistico edilizio preposto al rilascio delle concessioni edilizie.
- 22.5 Le deliberazioni sono validamente espresse con il voto favorevole della maggioranza assoluta (della metà più uno) dei membri aventi diritto di voto ed in caso di parità, prevale il voto del Presidente, o, in sua assenza, del Dirigente o Responsabile del Servizio; nell'esercizio delle funzioni di cui al successivo art. 25, in caso di parità prevale il voto del membro esperto (effettivo o supplente).
- 22.6 Il Presidente, qualora lo ritenga necessario, sentita la Commissione Edilizia, 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.
- 22.7 Qualora la Commissione tratti argomenti ai quali sia interessato direttamente o indirettamente uno dei suoi componenti, questi ha l'obbligo di astenersi dall'esame della pratica e dal giudizio relativo. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.
- 22.8 I processi verbali delle riunioni sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto sul parere dato.
- 22.9 I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo in presenza

del parere igienico-sanitario, se necessario ai fini del procedimento.

- 22.10 I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario. Il segretario riporta nel verbale il parere della commissione per ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia..." completando con la data e la firma del presidente e di un commissario di volta in volta designato.
- 22.11 Il parere della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio della concessione edilizia che è riservato esclusivamente al soggetto competente al rilascio del permesso a costruire, il quale può assumere determinazioni difformi dandone puntuale motivazione.

ART.23 Progetti che devono essere sottoposti al parere della commissione edilizia.

- 23.1 Sono sottoposti al parere consultivo della Commissione Edilizia Comunale i progetti relativi ai seguenti tipi di intervento :
- a) ristrutturazione edilizia di tipo D1 e D2, esclusivamente per interventi ricadenti in zona <A>.
 - b) ristrutturazione urbanistica RU.
 - c) nuova costruzione.
 - d) ampliamento.
- 23.2 Sono inoltre obbligatoriamente sottoposti al parere della Commissione Edilizia :
- e) qualsiasi progetto che comporti deroga rispetto alla prescrizioni del presente Regolamento o delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
 - f) qualsiasi progetto per il quale il presente Regolamento prescriva obbligatoriamente il parere della Commissione Edilizia;
 - g) l'annullamento o revoca delle concessioni edilizie già rilasciate.

ART.24 Progetti che non devono essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia.

- 24.1 Non sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia gli interventi che ai sensi delle vigenti disposizioni sono subordinati a Denuncia di Inizio Attività e Autorizzazione edilizia, quelli che risultino dall'istruttoria non conformi alla normativa nazionale, regionale o locale che regola l'attività urbanistica ed edilizia, e quelli che, per legge o per le norme di cui al precedente art.23, non necessitano del preventivo parere della Commissione, salvo che l'Assessore delegato o il Dirigente o

Responsabile del Servizio preposto al rilascio delle Concessioni edilizie, non ritenga opportuno acquisirlo comunque in relazione alle competenze consultive in materia di norme e di estetica edilizia che sono proprie della Commissione stessa.

24.2 Per l'emissione dell'atto di definizione della istanza edilizia, non è richiesto il parere della Commissione Edilizia nei seguenti casi e per le seguenti categorie di intervento :

- a) Interventi di manutenzione straordinaria che non alterino lo stato dei luoghi e che non comportino modifiche all'aspetto esteriore degli edifici;
- b) Interventi di restauro e risanamento conservativo;
- c) Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D1 e D2, ad esclusione di quelli ricadenti in zona <A>;
- d) opere pubbliche di competenza comunale;
- e) varianti;
- f) interventi che prevedano :
 - opere di urbanizzazione (ivi compresi i parcheggi privati quando conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico e del presente Regolamento)
 - opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche (quando conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico e del presente Regolamento)
- g) ogni altro intervento per il quale il parere della Commissione Edilizia non sia espressamente prescritto dal presente Regolamento.

24.3 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i progetti di cui al comma precedente sono sottoposti a verifica di conformità alle prescrizioni del presente Regolamento, delle N.T.A. del P.R.G. e della restante normativa nazionale e regionale in materia edilizia ed urbanistica, ad esclusiva valutazione dell'Ufficio Competente. E' fatto comunque obbligo l'ottenimento dei pareri di altri Uffici, Organi od Enti, ove richiesti dalle normative vigenti.

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

24.4 Per l'esame dei progetti, qualora lo si ritenga necessario, è possibile avvalersi della Conferenza di cui ai successivo art.. 28.

ART. 25 Commissione Edilizia Integrata.

- 25.1 Per l'esame di domande di autorizzazione di cui all'art. 151 del D. Lgs. N. 490/99 (già art. 7 della L. 1497/39), la Commissione edilizia viene integrata, con apposita delibera di Consiglio Comunale, da due membri esperti in materia paesistica ed ambientale, quali membro effettivo e supplente, scelti nell'elenco degli esperti in beni ambientali ed assetto del territorio formato ai sensi della L.R. 11.8.1983, N. 34.
- 25.2 La Commissione edilizia integrata si esprime a maggioranza con parere motivato in materia di protezione delle bellezze naturali non solo per l'esecuzione di opere che comportino modifica dello stato dei luoghi sottoposti a tutela ambientale, ma anche per modificazioni dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie.
- 25.3 Il parere della Commissione Edilizia Integrata viene obbligatoriamente espresso con la presenza di uno dei membri esperti, effettivo o supplente. In merito alle ulteriori incombenze della Commissione edilizia integrata ed alle modalità del suo funzionamento si fa riferimento alle disposizioni regionali.

ART. 26 Progetti da sottoporre al parere della Commissione Edilizia Integrata.

- 26.1 Sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata 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.
- 26.2 Sono inoltre sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata i progetti ricadenti in altre zone per le quali la legislazione vigente prescrive il rilascio della autorizzazione di cui all'art. 151 del D. Lgs. N. 490/99 (già art. 7 L. 1497/39) , sempre che i progetti medesimi incidano sui valori tutelati dalla legislazione istitutiva del vincolo.
- 26.3 Non sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata, i progetti degli interventi che non comportino modifiche esterne nonché i progetti degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici. Si considerano tali, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni all'edificio quali cortili, e simili, di immobili ricadenti in aree urbane periferiche, ad esclusione degli interventi nelle zone classificate <A>.
- 26.4 Non sono inoltre sottoposte al parere della Commissione Edilizia Integrata le piccole modifiche ai prospetti degli immobili di recente insediamento, ricadenti nelle aree urbane periferiche al centro storico di Orvieto,

ovunque esse prospettino, che non comportino significativa alterazione delle medesime e siano pertanto irrilevanti ai fini della tutela del vincolo ricorrente nella zona. E' fatta eccezione per gli immobili soggetti a vincolo diretto (immobili notificati) per i quali qualsiasi modifica esterna è comunque soggetta al parere della Commissione Edilizia Integrata ed al rilascio della autorizzazione di cui all'art. 151 del D. Lgs. N. 490/99.

- 26.5 Non sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata le opere di manutenzione straordinaria delle coperture, comportanti sostituzione del manto, con metodologie conformi alle Norme di Tutela Speciale di cui al successivo CAP. XIX.

ART. 27 Ordine del giorno dei lavori.

- 27.1 L'ordine del giorno dei lavori della Commissione Edilizia viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande di Concessione Edilizia e viene reso pubblico, nelle forme ritenute più opportune, almeno due giorni prima della convocazione della stessa.
- 27.2 Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti, su proposta dell'Assessore o per motivate ragioni dal Dirigente o Responsabile del Servizio.
- 27.3 Si ritengono sempre ragioni motivate i seguenti casi :
- procedure di sfratto;
 - finanziamenti in corso;
 - minaccia di crollo o dissesto di edificio esistente;
 - interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
 - altre situazioni che, seppur non riconducibili a quelle in precedenza indicate, siano suscettibili di produrre documentabili disagi di analoga entità;
 - opere che rivestano interesse pubblico.

ART. 28 Conferenza dei Servizi.

- 28.1 Ai fini del rilascio della concessione edilizia, e, in tutti i casi in cui l'acquisizione di pareri e nullaosta può comportare aggravamento del procedimento, è indetta, per gli effetti dell'art. 9 della L. 24.11.2000 N. 340 (già art. 14 L. 7.8.1990, n. 241), conferenza dei servizi , entro i termini stabiliti dall'art. 4 comma 2 del D.L. N. 398/93 convertito con L. N. 493 e successive modifiche ed integrazioni.
- 28.2 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

della concessione edilizia.

- 28.3 Per gli effetti di cui ai precedenti commi, e al fine di garantire univoca applicazione delle norme del presente Regolamento, delle previsioni dello strumento urbanistico generale e di ogni altra norma o disposizione che incida sull'attività edilizia e urbanistica, può essere indetta, senza vincoli di procedura, una Conferenza Interna cui sottoporre i progetti prima di formulare la proposta di accoglimento o diniego dell'istanza.
- 28.4 Possono partecipare alla Conferenza Interna il Dirigente e il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, il Responsabile dell'Ufficio P.R.G. e i Funzionari tecnici preposti alla istruttoria delle pratiche edilizie e all'occorrenza i Funzionari tecnici di altri Uffici, competenti alla emissione di pareri necessari per l'emissione dell'atto di definizione della istanza edilizia, o comunque, in relazione all'intervento, competenti ad esprimere parere sulla fattibilità dello stesso.
- 28.5 La conferenza interna è indetta senza vincoli di procedura, e i relativi pareri costituiscono condizione per il rilascio della Concessione Edilizia.

CAPITOLO IV : STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI .

ART. 29 Piani Attuativi (P.A.).

- 29.1 Le leggi statali e regionali disciplinano i piani attuativi quali strumenti urbanistici di attuazione delle previsioni del P.R.G.. I Piani Attuativi sono quegli strumenti che, in accordo con le previsioni dello strumento urbanistico generale (P.R.G.) e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.
- 29.2 I Piani Urbanistici Attuativi concernono ambiti spaziali limitati dal P.R.G. e costituiscono lo strumento attuativo degli interventi di nuovo impianto, nonché degli interventi di ristrutturazione urbanistica, quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del P.R.G. e dalle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia.
- 29.3 La redazione del piano attuativo, in base alle disposizioni regionali è obbligatoria nelle zone di tipo <A>, <C> e <D> di cui al D.M. 2 Aprile 1968 e nelle zone dove sono previsti nuovi insediamenti commerciali o ampliamenti di quelli esistenti con superficie lorda complessiva di calpestio pari o superiore a 1500 mq. E' inoltre obbligatoria nelle zone di tipo <F>, nei casi previsti dalle N.T.A. del P.R.G.. E' necessario, inoltre, procedere tramite piano attuativo nel caso di interventi in zona agricola, di cui all'art. 8 comma 9° della L.R. N. 53/74, così come sostituito dall'art. 34 della L.R. N. 31/97.
- 29.4 La Legge Regionale 21.10.1997, n. 31 disciplina le modalità di redazione ed approvazione dei piani attuativi, e per le zone di tipo <A>, gli interventi consentiti in assenza di piano attuativo.
- 29.5 Nelle zone di tipo <D>, che riguardino ambiti di completamento già in parte edificati e/o urbanizzati, non è necessario, in linea generale, procedere tramite piano attuativo, e l'intervento diretto è consentito purché sia garantita la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e degli standard urbanistici al servizio del nuovo insediamento, da definire con convenzione o atto d'obbligo. E' facoltà dell'Amministrazione richiedere l'approvazione di piano attuativo in ambiti già parzialmente edificati, in relazione alle particolari caratteristiche dell'ambito e alla specifica dotazione di opere di urbanizzazione.
- 29.6 I P.A. possono essere di iniziativa pubblica, di iniziativa privata ad iniziativa mista, qualora promossi congiuntamente da soggetti privati e soggetti pubblici. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia nonché dalle

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

- 29.7 I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del P.R.G., ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio, aventi i contenuti e l'efficacia di:
- a. Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 13 della L. 1150/42.
 - b. Piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate) di cui all'art. 28 della L. 1150/42 come modificato dalla L.765/67.
 - c. Piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni.
 - d. Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della L. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni.
 - e. Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni .
 - f. Piani di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. N. 398/93 convertito con L. N. 493/93 e successive modifiche ed integrazioni.
 - g. Programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della L.179/92 e successive modifiche ed integrazioni;
 - h. ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della L.R. 31/97. o della legislazione nazionale vigente in materia.
- 29.8 I Piani Attuativi sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, previa istruttoria da parte del Responsabile della Sezione Urbanistica e previo parere consultivo della III Commissione Consiliare Permanente. "Urbanistica, Assetto del territorio, Ambiente, Lavori Pubblici, Trasporti, Viabilità e traffico". Qualora il Responsabile del Servizio non ritenga ammissibile il piano attuativo, ne dà formale comunicazione agli interessati, motivando la propria valutazione. Il Consiglio comunale adotta il progetto di piano attuativo ad iniziativa privata o ad iniziativa mista entro 90 giorni dalla presentazione della richiesta completa di tutta la documentazione prescritta dall'art. 20 della legge regionale 21.10.1997, n. 31 e dal presente Regolamento.
- 29.9 Limitatamente alle zone sottoposte ai vincoli di cui al D. Lgs. N. 490/99, il piano attuativo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 comma 5 della L.R. N. 31/97, è approvato previo parere vincolante della competente Provincia, da rendersi entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla richiesta.

- 29.10 Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione di cui al successivo art. 36 la delibera di approvazione del piano attuativo costituisce titolo abilitativo alla esecuzione delle opere stesse nei termini stabiliti dalla stessa Convenzione.

ART.30 Piani Attuativi di iniziativa privata o mista.

- 30.1 L'attuazione dello strumento urbanistico generale avviene mediante l'approvazione di piani particolareggiati o altri piani attuativi che consentono successivi interventi edilizi diretti. In mancanza di piani attuativi redatti ad iniziativa del comune, i privati possono presentare progetti di piani di lottizzazione da convenzionarsi ai sensi di legge. I piani particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti nelle aree specificatamente indicate dal P.R.G. nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto dalle N.T.A. del P.R.G. e dalle disposizioni nazionali o regionali.
- 30.2 E' facoltà del Comune, con apposita deliberazione di Giunta, invitare i proprietari degli immobili compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano Particolareggiato. Entro il termine stabilito dal Comune, i proprietari o gli aventi titolo dovranno predisporre il progetto del Piano nonché lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune, di cui al successivo art.35. Se entro i termini stabiliti i proprietari non provvedono a presentare il Piano, il Comune può procedere alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, all'interno dei perimetri di cui al primo comma.
- 30.3 Il Comune, in sede di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, può permettere lo scorporo dal perimetro dell'intervento di aree e/o edifici con le modalità e limitazioni prescritte dalle N.T.A. del P.R.G..
- 30.4 Il rilascio della concessione nell'ambito dei singoli lotti è subordinato alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali ai lotti stessi e alla trascrizione della convenzione a cura del comune e a spese dei lottizzanti sui registri immobiliari.
- 30.5 Qualora, scaduto il termine di validità della concessione, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultassero inferiori all' 80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione. La Convenzione stabilisce le modalità di acquisizione delle aree e di completamento delle opere, sulla base delle disposizioni di legge.
- 30.6 I proprietari di almeno il 51 per cento del valore catastale degli immobili e

delle aree comprese in un comparto definito nel P.R.G. possono presentare una proposta di piano attuativo di iniziativa privata nei casi e secondo le modalità previsti dalle leggi vigenti e di iniziativa mista purché contenuta in un comparto funzionale e purché la proposta sia estesa all'intero comparto, in maniera tale da consentire la corretta e razionale attuazione anche della parte restante del comparto in termini planovolumetrici, di utilizzo delle aree, nonché di allaccio dei servizi tecnologici.

ART. 31 Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

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

ART. 32 Piani di Recupero.

- 32.1 I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78 nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto dalla normativa regionale, dalle N.T.A. del P.R.G. o dal presente Regolamento.
- 32.2 Nelle Tavole del P.R.G.-S sono individuate le "Unità Minime di Intervento" da assoggettare a Piano di Recupero.
- 32.3 I Piani di Recupero possono essere presentati dai proprietari di singoli immobili o complessi immobiliari, compresi nelle UMI, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno il 75% (3/4) del valore degli immobili interessati.
- 32.4 Il progetto del Piano di Recupero, costituito dagli elaborati di cui all'art. 34, è istruito dai competenti Uffici Comunali e quindi sottoposto al parere della III Commissione Consiliare Permanente. Successivamente la proposta di Piano di Recupero viene sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale, secondo le procedure stabilite dagli artt. 21 e 22 della L.R. N. 31/97.
- 32.5 Prima della procedere alla redazione di un Piano di Recupero, è facoltà degli interessati chiedere l'approvazione preventiva di un progetto preliminare che sintetizzi finalità, contenuti ed impostazione progettuale del Piano di Recupero.
- 32.6 Il progetto preliminare di Piano di Recupero viene istruito dall'Ufficio

Urbanistica e sottoposto al parere della Giunta Comunale. Le relative determinazioni vengono notificate agli interessati specificando, qualora occorra, le prescrizioni e gli indirizzi a cui dovrà conformarsi la progettazione definitiva.

ART. 33 Elaborati dei piani urbanistici attuativi (P.A.).

33.1 I P.A., sono costituiti dai seguenti elaborati:

- a) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:1000;
- b) Stralcio dello strumento urbanistico vigente e della relativa normativa;
- c) Rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, nonché documentazione fotografica relativa;
- d) Progetto planovolumetrico, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, di eventuali porticati di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali del piano terreno e dei piani superiori, corredato dal computo delle aree pubbliche e di uso pubblico, delle superfici coperte, delle superfici utili lorde, suddivise per usi e dai confronti dei dati suddetti con le prescrizioni del P.R.G. e dal presente Regolamento;
- e) Planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 del sistema di viabilità veicolare, pedonale ed eventualmente di quella ciclabile, delle piazze, parcheggi e degli altri spazi pubblici destinati alla mobilità ed alla sosta, nonché alle altre aree pubbliche e di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici da cedere al Comune; le rappresentazioni grafiche dovranno, inoltre, indicare dettagliatamente gli elementi di arredo edilizio ed urbano, comprese le sedi necessarie per la raccolta dei rifiuti.
- f) La definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planovolumetriche;
- g) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal P.A., con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera "e";
- h) Planimetrie con microreticolo di drenaggio idrico superficiale, sue modifiche in relazione all'intervento e di valutazione della compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali

- e artificiali esistenti - Progetti di minimizzazione delle superfici impermeabilizzate e sviluppo di opere che favoriscano l'evaporazione dell'acqua e l'assorbimento delle acque nel sottosuolo – Planimetrie con individuazione del sistema del verde pubblico e privato con la tipologia e quantità delle alberature da scegliere tra quelle autoctone;
- i) Relazione agroforestale, che indirizzi nelle aree destinate a verde, la scelta e la collocazione delle specie da utilizzare in base alle caratteristiche specifiche degli ambiti interessati;
 - l) Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica relativa alle aree interessate, redatta secondo le direttive nazionali e regionali;
 - m) Relazione tecnica illustrativa degli interventi, delle motivazioni e dei criteri seguiti dal piano, con riferimento alle previsioni di P.R.G. ;
 - n) Norme tecniche di attuazione;
 - o) Tabella dimostrativa del rispetto degli standard urbanistici;
 - p) Documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assonometriche o studi planovolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;
 - q) Dichiarazione del tecnico abilitato attestante la conformità delle previsioni del piano al P.R.G., al presente Regolamento Edilizio ed alla pianificazione comunale di settore vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie, relative a approvvigionamento idrico, smaltimento reflui, eventuale presenza di elettrodotti, antenne di telefonia cellulare e/o radiotelevisive, di quelle previste per l'abbattimento delle barriere architettoniche e per il contenimento dei consumi energetici, ove applicabili, da compilare su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del Comune;
 - r) Computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;
 - s) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento;
 - t) Schema della Convenzione, per disciplinare i rapporti connessi all'attuazione del piano attuativo, come previsto dall'art. 8 della Legge 6 Agosto 1967, N. 765 e successive modifiche ed integrazioni, anche in riferimento alle previsioni di massima dei costi delle opere occorrenti per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano e di quelle per l'acquisizione delle aree, con i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Lo schema di convenzione è obbligatorio nel caso in cui debbano essere regolati i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune ai fini della

realizzazione delle opere di urbanizzazione o per la costituzione di eventuali vincoli, servitù, impegni relativi alle aree od ai servizi previsti dal piano attuativo.

33.2 Il Piano Attuativo di interventi ricadenti in zone vincolate ai sensi del D. Lgs. N. 490/99, dovrà contenere la documentazione di cui all'art. 19 comma 3° della L.R. N. 31/97, in particolare:

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

ART. 34 **Elaborati dei Piani di Recupero.**

34.1 Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Relazione generale contenente :
 - ◆ gli obiettivi del Piano e delle modalità di attuazione;
 - ◆ descrizione delle caratteristiche fisiche, ambientali, storiche e socio-economiche delle singole zone di intervento;
 - ◆ la descrizione del patrimonio edilizio esistente e gli interventi di recupero previsti;
 - ◆ le linee essenziali delle norme tecniche di attuazione;
 - ◆ indicazione delle categorie di intervento previste e definizione degli interventi edilizi proposti per ogni immobile;
 - ◆ individuazione dei soggetti operatori.
- b) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
- c) Rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi ai fini della valutazione della proposta di Piano, nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura e dell'intervento;
- d) Documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio;
- e) Planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le carenze igienico-sanitarie, strutturali e tecnologiche;
- f) Schede di isolato riportanti la superficie territoriale, la consistenza demografica ed edilizia, i dati planovolumetrici; schede di rilevamento degli elementi costruttivi e di finitura dei singoli fabbricati e del relativo livello di degrado;
- g) Progetto planovolumetrico nel rapporto 1:500 o 1:200 costituito da

planimetrie, sezioni e profili, con l'indicazione degli edifici e delle categorie di intervento previste. Il progetto comprenderà planimetrie in scala adeguata con l'indicazione delle unità minime di intervento, delle nuove unità abitative e funzionali, delle destinazioni d'uso, degli spazi pubblici e di uso pubblico. Lo stesso progetto dovrà inoltre essere corredato dal computo delle superfici coperte e delle superfici utili lorde, suddivise per destinazioni d'uso, e dal confronto di detti dati con le prescrizioni di P.R.G.;

- 34.2 Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti ulteriori elaborati:
- h) Planimetria d'inquadramento estratta dal P.R.G. vigente con individuazione della zona di recupero;
 - i) Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano, con analisi storico-critico-stilistica degli edifici e dei tessuti;
 - l) Planimetria quotata nel rapporto 1:1000 o 1:500 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici, nonché delle altre aree di uso pubblico;
 - m) Planimetria catastale aggiornata dell'area interessata dal Piano, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoporre a particolari vincoli;
 - n) Programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il Piano;
 - o) Norme tecniche di attuazione;
 - p) Schema di convenzione con i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora occorrenti;
 - q) Relazione di previsione delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano;
 - r) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento.
- 34.3 Nel caso in cui il Piano interessi immobili soggetti a vincolo diretto, al progetto dovrà essere allegata copia della richiesta avanzata agli Enti preposti alla tutela dei vincoli. Qualora il Piano interessi immobili ricadenti in zona vincolata ai sensi del D. Lgs. N. 490/99, esso dovrà essere redatto nelle forme di cui all'art. 19 , comma 3°, della L.R. 31/97.

ART. 35 **Elaborati dei Piani Attuativi in zona agricola.**

- 35.1 I Piani Attuativi relativi agli interventi previsti in zona agricola in applicazione dell'art. 8 comma 9° della L.R. N. 53/74, così come sostituito

dall'art. 34 della L.R. N. 31/97, dovranno contenere gli elaborati tecnici di cui ai punti a), b), c), d), f), g), l), m), n), o), p), q), s) del precedente art. 33.1.

- 35.2 In relazione al punto d) del precedente art. 33.1, il progetto planovolumetrico, costituito da planimetrie, sezioni e profili, dovrà essere esteso all'area di pertinenza dell'accessorio agricolo interessato, così come definita al successivo art. 40.10.3, con individuazione del sistema di viabilità veicolare e pedonale, allineamenti, perimetro di massimo ingombro dei fabbricati, aree a standard, calcolate in base alle norme vigenti e in relazione alla destinazione finale prevista.
- 35.3 Per interventi ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico, la documentazione a corredo del piano attuativo dovrà contenere gli elaborati di cui al precedente art. 33.2.
- 35.4 Per la disciplina dei rapporti connessi all'attuazione del piano attuativo in riferimento alle opere costituenti standard urbanistico, calcolate in base alle norme vigenti e in relazione alla destinazione finale prevista, con apposito atto deliberativo sono stabiliti i parametri, in termini economici, riferiti ai costi delle opere occorrenti, alternativi alla acquisizione delle aree.

ART. 36 **Convenzioni.**

- 36.1 La Convenzione deve prevedere i seguenti elementi, intesi come contenuto minimo e necessario, salva la facoltà della Amministrazione di aggiungere ulteriori elementi, oneri o impegni, in relazione alla specifica natura del comparto interessato e alle caratteristiche dell'intervento :
- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle quantità minime fissate dalla normativa statale e regionale in materia;
 - b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi e la quota parte di quelle di urbanizzazione secondaria;
 - c) le modalità di controllo delle opere da eseguire, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - d) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
 - e) le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i

termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;

- f) l'individuazione delle opere di urbanizzazione funzionali ai singoli lotti e le fasi temporali di esecuzione degli stessi; la Convenzione dovrà stabilire che lotti successivi al primo potranno essere realizzati solo se completate le opere di urbanizzazione relative e funzionali allo stesso;
- g) la previsione di congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione;
- h) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione;
- i) eventuali diverse o alternative modalità, nei casi contemplati dalle leggi vigenti e dal P.R.G., di reperimento dello standard, definendone e disciplinandone la tipologia e la localizzazione sulla base delle esigenze e caratteristiche dei singoli ambiti territoriali, o il valore, economico alternativo alla sistemazione e cessione gratuita.

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

ART. 37 Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) , Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) e Programmi Urbani Complessi (P.U.C.).

37.1 PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO

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

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

37.1.3 Ai fini dell'approvazione dei programmi di recupero urbano può essere promossa la conclusione di un accordo di programma di cui al successivo art. 38.

37.2 PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO

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

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

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

37.3 PROGRAMMI URBANI COMPLESSI.

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

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

37.3.3 Il Programma Urbano Complesso da realizzare sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, ha valore di programma integrato o di programma di recupero urbano.

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

37.4 DISPOSIZIONI GENERALI.

37.4.1 Il Comune, al fine di favorire la partecipazione dei soggetti privati ai programmi di riqualificazione urbana, promuove e

adotta le forme di pubblicità e di invito ritenute più idonee al conseguimento delle finalità di cui ai precedenti commi

- 37.4.2 Qualora soggetti privati siano interessati alla attuazione di un programma di cui ai precedenti commi, gli stessi possono presentare apposita istanza, sottoscritta da tutti i proprietari e corredata da una ipotesi di fattibilità urbanistica estesa all'intero comparto.
- 37.4.3 Il progetto preliminare viene istruito, per gli aspetti urbanistici, dal Servizio Gestione P.R.G. che valuta l'ammissibilità del progetto in base ai principi di unitarietà e completezza dell'intervento ed alla sua collocazione nel territorio, acquisendo inoltre il parere del Servizio Urbanistica e Edilizia Privata per quanto attiene la valutazione degli aspetti edilizi.
- 37.4.4 Qualora il Responsabile del Servizio Gestione P.R.G. non ritenga ammissibile il programma proposto ne dà formale comunicazione agli interessati, motivando la propria valutazione.

ART. 38 **Disciplina degli Accordi di Programma in Variante agli Strumenti Urbanistici Generali.**

- 38.1 Il Consiglio Comunale individua gli interventi pubblici o privati finalizzati al perseguimento di rilevanti interessi pubblici da attuare mediante l'accordo di programma, in variante agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 18.8.2000 N. 267 (già art. 27 della legge 8.6.1990 n. 142), previa la Conferenza prevista dal 3° comma del medesimo articolo 34.
- 38.2 Lo schema di Accordo di Programma, la Deliberazione del Consiglio Comunale, il quadro economico finanziario degli interventi, nonché il progetto dell'opera corredato della documentazione tecnica e grafica prevista dalle vigenti disposizioni di legge e dal presente regolamento, sono pubblicati con le modalità e i tempi previsti dai commi 4, 5, 6 e 7 dell'articolo 30 della L.R. 21.10.97 n. 31.
- 38.3 Gli atti di cui al comma 38.2 vengono trasmessi ai soggetti interessati all'accordo di programma, contestualmente all'inizio delle procedure di pubblicazione.
- 38.4 Entro e non oltre i 10 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 7, dell'art. 30 della L. R. 21.10.1997 n. 31, il Sindaco o suo delegato convoca la Conferenza di cui al comma 1, per le determinazioni

da assumere anche sulle eventuali osservazioni e repliche pervenute e per la conclusione dell'accordo.

- 38.5 L'Accordo, qualora approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale, previa adozione della Deliberazione Consiliare di ratifica dell'adesione del Sindaco all'accordo medesimo, produce gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 del D.P.R. N. 616/1977 e successive modifiche, determinando le eventuali variazioni allo Strumento Urbanistico Generale Comunale, limitatamente alle parti di territorio interessate dall'accordo medesimo, e sostituendo le relative concessioni edilizie .

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

ART. 39 Definizioni edilizie ed urbanistiche.

39.1 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. 40 Parametri Urbanistici.

40.1 ST = SUPERFICIE TERRITORIALE

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

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

40.2 SF = SUPERFICIE FONDIARIA

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

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

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

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

40.3 RC = RAPPORTO DI COPERTURA.

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

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

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

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

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

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

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

40.10.3 Nel caso di intervento edilizio diretto in zona classificata agricola, in applicazione dei commi 2, 3, 4 dell'art. 8 della L.R. 2 Settembre 1974, N. 53, così come modificato dall'art. 34 della L.R. 21 Ottobre 1997, N. 31, per area di pertinenza si intende l'area così come definita al precedente punto 1, necessaria per la realizzazione del volume edilizio; il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato a vincolo di asservimento dell'area interessata, mediante atto da trasciversi, a favore del Comune, nei Registri immobiliari, a cura e spese del proprietario dell'area o degli eventuali aventi titolo.

40.10.4 Nel caso di intervento edilizio indiretto in zona classificata agricola, nei casi previsti dall'art. 8 comma 9 della L.R. 2 Settembre 1974, N. 53, così come modificato dall'art. 34 della L.R. 21 Ottobre 1997, N. 31, per area di pertinenza, si intende quella interessata dal complesso di edifici, che per contiguità e funzionalità, integrano l'attività residenziale. Qualora non sussista la contiguità tra l'area su cui insiste il fabbricato residenziale principale e l'area su cui insiste l'annesso da recuperare e gli stessi, al momento della domanda, risultino di proprietà diversa o separati da superfici fondiarie di altra proprietà, occorre dimostrare il rapporto pertinenziale con

adeguata documentazione attestante la consistenza del fondo originario.

40.11 COMPARTO

40.11.1 Per comparto s'intende l'insieme di uno o più edifici e/o aree inedificate individuati e perimetrati nelle zone degli strumenti urbanistici destinate ad interventi di nuova edificazione, di conservazione, di risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi. Per costituire il consorzio (art. 23 legge n. 1150/42) basta il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto. I consorzi, così costituiti, conseguono la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

40.12 UE = UNITÀ EDILIZIA.

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

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

40.13 UMI = UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO.

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

40.13.2 Le UMI comprendono unità edilizie di cui al precedente comma 40.12 e le relative pertinenze aggregate in maniera tale da formare complessi prevalentemente omogenei.

40.13.3 Gli interventi globali di restauro o ristrutturazione devono essere progettati e realizzati in modo unitario, per le UMI

individuare dal P.R.G.S. nell'ambito della zona <A>. E' possibile la realizzazione di interventi unitari per comparti o subcomparti comprendenti più unità edilizie.

ART. 41 Parametri Edilizi.

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

41.1 ORGANISMO EDILIZIO.

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

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

41.2 PIANO DI UN EDIFICIO

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

41.2.2 Posizione del piano rispetto al terreno.

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

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

- 41.3 **PIANO FUORI TERRA.**
- 41.3.1 Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.
- Sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a ml. 0.30 rispetto alla quota del terreno circostante.
- 41.4 **PIANO INTERRATO**
- 41.4.1 Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante.
- Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a ml. 0.90.
- 41.5 **PIANO SEMINTERRATO**
- 40.5.1 Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a ml. 0.90 rispetto al terreno circostante.
- 41.6 **PIANO AMMEZZATO .**
- 41.6.1 Si definisce "piano ammezzato" un piano interposto tra il primo piano fuori terra e i successivi, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani.
- 41.7 **SAGOMA DEL FABBRICATO**
- 41.7.1 Si definisce come sagoma del fabbricato il solido delimitato da:
- le facce esterne delle murature perimetrali della costruzione;
 - gli elementi della costruzione che, anche se privi di murature perimetrali, costituiscono comunque Volume o S. L.P.;
 - la copertura piana o inclinata.
- 41.7.2 Non concorrono alla determinazione della sagoma :
- i balconi, le tettoie a sbalzo ed in genere tutti quegli elementi che non costituiscono S. L. P. o Volume;
 - la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima,
 - le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o

seminterrati.

41.8 **SLP = SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO**

- 41.8.1 E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali (murature, locali di servizio, scale interne e esterne) con esclusione di:
- a) porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico;
 - b) balconi a sbalzo e terrazze scoperte;
 - c) pensiline;
 - d) locali per volumi tecnici;
 - e) parcheggi coperti entro terra;
 - f) soppalchi;
 - g) cavedi o spazi assimilabili.

41.9 **SC = SUPERFICIE COPERTA.**

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

41.10 **HMX = ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO**

- 41.10.1 **HMX** è la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio e misura la distanza in metri lineari tra il riferimento di sommità e quello di base dell'edificio, secondo le seguenti quote:
- a) in alto : la linea di l'intersezione tra il filo esterno della facciata e l'intradosso del solaio di copertura, piano od inclinato (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta della piccola orditura nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili);
 - b) in basso : la minima quota del piano di campagna in aderenza al perimetro dell'edificio, a terreno sistemato, o la quota del piano del marciapiede perimetrale, qualora non superi i cm. 15 di altezza.
- 41.10.2 La modifica della quota del piano di campagna naturale di norma non può eccedere in rilevato ml. 2.00 e in sbancamento

ml. 3.00.

41.10.3 L'altezza massima viene misurata con esclusione della quota della rampa di accesso al piano interrato, quando questa non superi la larghezza di ml. 4.50, misurata parallelamente al prospetto del fabbricato.

41.10.4 In caso di copertura piana il limite superiore dell'altezza è definito dall'estradosso del solaio. Ai fini della valutazione dell'altezza massima non sono conteggiati:

- i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml. 1.50;
- i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici in genere, nel rispetto del successivo comma. 41.10.6.

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

41.10.6 Possono superare l'altezza massima consentita i volumi tecnici di cui al successivo punto 41.15. Tali volumi, per i fabbricati con copertura orizzontale dovranno essere contenuti entro un'inclinata del 35%, generata all'estradosso dal filo esterno delle pareti degli edifici. L'inserimento di volumi tecnici dovrà rispettare la composizione architettonica unitaria prevista nel progetto.

41.11 **HMP = ALTEZZA MEDIA PONDERALE.**

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

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

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

41.12.1 Il computo del volume ammesso dal P.R.G. si opera sulla base della superficie fondiaria o territoriale di cui agli artt. 40.1 e 40.2 e delle relative densità edilizie previste dal medesimo strumento urbanistico di previsione generale.

41.12.2 Il volume degli edifici ai fini del rispetto della densità dello strumento urbanistico di previsione generale è quello fuori terra, a terreno sistemato, a condizione che il profilo del terreno sistemato non ecceda in sbancamento i ml. 3.00 ed in

riporto i ml. 2.00. Nel caso che gli scavi e i riporti superino tali limiti, la parte eccedente viene computata ai fini del volume massimo consentito.

- 41.12.3 Il conteggio del volume si effettua moltiplicando la superficie coperta di ogni piano (SC_i) per la relativa altezza (H_i), secondo la seguente formula :

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

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

- 41.12.5 Nel caso di terreni in pendenza, il volume dell'edificio viene calcolato come prodotto della superficie coperta (SC) per l'altezza media ponderale (HMP), così come definita al precedente art. 41.11 secondo la seguente formula :

$$V = SC \times HMP$$

- 41.12.6 Sempre ai fini del calcolo del volume sono considerati gli attici, i sottotetti per la parte abitabile, la porzione di sottotetto compresa tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la sovrastante quota di imposta delle falde di copertura, secondo le modalità stabilite al successivo art. 41.14 . Per i porticati e logge, ai fini del calcolo della volumetria, verrà considerato il volume relativo alla eccedenza del 20% rispetto alla superficie coperta del fabbricato medesimo, nei limiti e secondo quanto stabilito al successivo art. 41.16 .

- 41.12.7 I porticati di uso pubblico, così come definiti al successivo art. 41.16.4, sono esclusi dal calcolo del volume.

- 41.12.8 Sono esclusi dal computo i volumi tecnici, nei limiti stabiliti al successivo art. 41.15 .

- 41.12.9 Gli annessi agricoli parzialmente o totalmente aperti costituiscono volume urbanistico, ad eccezione delle serre in conformità alla direttiva emanata dalla Giunta regionale con atto deliberativo 12.11.97 n. 7304, in applicazione della Legge Regionale 21.10.1997 n. 31. Le serre di tipo a) e b) di cui alla citata D.G.R. N. 7304/97, direttamente connesse con l'attività di coltivazione del suolo e con le altre attività principali del

fondo agricolo, non costituiscono volume urbanistico e sono realizzabili nel rispetto delle norme del Codice Civile e della normativa di tutela paesistica e ambientale.

41.13 **VI = VOLUME INTERRATO.**

- 41.13.1 Si definisce volume interrato, il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, del piano di campagna naturale o del piano di sistemazione di progetto.
- 41.13.2 Il volume interrato non viene computato, ai fini del calcolo del volume ammissibile in base allo strumento urbanistico di previsione generale, nel rispetto delle restrizioni di cui al successivo art. 41.13.4 e salve ulteriori specifiche disposizioni del presente Regolamento e specifiche prescrizioni del P.R.G. riferite a singole zone.
- 41.13.3 In caso di accesso al piano interrato tramite rampa, la porzione fuori terra non viene computata ai fini del calcolo dei volumi e dell'altezza massima, se la rampa stessa non superi la larghezza di ml. 4.50, misurata parallelamente al prospetto del fabbricato
- 41.13.4 I volumi interrati ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, o eccedenti la stessa nei limiti di seguito stabiliti, non sono computati ai fini del calcolo del volume ammissibile, se destinati ad autorimessa o ad usi accessori. In rapporto alla superficie coperta fuori terra del fabbricato, di cui al precedente art. 41.10, il presente Regolamento stabilisce il limite del 50% per la realizzazione di volumi interrati, eccedenti la sagoma del fabbricato. 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 nel rispetto delle alberature esistenti, salvaguardandone gli apparati radicali.
- 41.13.5 Per la realizzazione di locali completamente interrati eccedenti la superficie coperta del fabbricato, è prescrittivo il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade, nei termini stabiliti dal

successivo art. 44 e il rispetto, in rapporto all'area libera di pertinenza delle costruzioni, della percentuale di area permeabile che non può essere inferiore al 30 % della superficie fondiaria sgombra da costruzioni.

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

41.13.7 In caso di realizzazione di fabbricati indipendenti costituiti da un solo piano interrato o seminterrato, il volume verrà conteggiato al 100% della parte fuori terra e al 50% della parte interrata. La parte entro terra non viene conteggiata ai fini del calcolo dei volumi se destinata ad autorimessa pertinenziale con vincolo di destinazione registrato e trascritto.

41.13.8 In relazione al precedente comma 41.13.4 si definisce superficie accessoria interrata la superficie che, in relazione alle varie categorie di usi, non sia utilizzata per le funzioni fondamentali (abitativa, produttiva e altre funzioni d'uso), quali magazzini, depositi, cantine, locali per impianti tecnologici e altre funzioni accessorie che non comportino la presenza continuativa di persone in attività lavorativa o di riposo.

41.14 **VST = VOLUME SOTTOTETTO**

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

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

b) Nell'ipotesi di copertura inclinata con pendenza inferiore al 35% e di altezza media* interna del sottotetto maggiore a 2.70 ml., il volume relativo viene calcolato come prodotto della superficie coperta del piano sottotetto per l'altezza media delle falde.

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

41.15 VT = VOLUME TECNICO

- 41.15.1 Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità e sicurezza degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
- 41.15.2 Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici , i volumi destinati a contenere:
- Centrali termiche e di condizionamento dell'aria;
 - Cisterne, serbatoi di accumulo, pompe di sollevamento e trattamento delle acque per usi domestici e irrigui;
 - gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
 - i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento;
 - le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
 - gli impianti tecnologici in genere;
 - tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.
- 41.15.3 I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato con il

architettonicamente e morfologicamente armonizzato con il resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

41.16 **L = LOGGE E PORTICATI.**

- 41.16.1 Si definiscono logge gli spazi accessori prospettanti direttamente all'esterno delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.
- 41.16.2 Non sono qualificabili come logge, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che presentino su due o più lati infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.
- 41.16.3 Si definiscono come porticati le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio, a sistemazione avvenuta.
- 41.16.4 Si definiscono come porticati ad uso pubblico quelli prospettanti su strade o piazze pubbliche e accessibili dalle stesse.
- 41.16.5 La superficie coperta di logge e portici, ai fini delle definizioni precedenti e ai fini della verifica della S.C e S.U.L. ammissibile, viene valutata al 100 %.
- 41.16.6 Ai fini del calcolo della volumetria ammissibile, fatte salve disposizioni diverse contenute nelle norme di P.R.G. e nel presente Regolamento, non viene computato il volume di logge e portici la cui superficie coperta non ecceda il 20% della superficie coperta del fabbricato. Il volume relativo alla eccedenza del 20% rispetto alla superficie coperta del fabbricato medesimo viene computato al 100 %.
- 41.16.7 Per i porticati e le logge da realizzare nelle zone di completamento (zone B di P.R.G.), il calcolo della volumetria di cui al precedente punto, verrà riferito anziché alla superficie coperta del fabbricato, alla superficie coperta di ogni singolo piano. Non viene computato, pertanto, il volume di logge e portici la cui superficie coperta sia inferiore o uguale al 20% della superficie coperta del singolo piano. Il volume relativo alla eccedenza del 20% rispetto alla superficie coperta del piano medesimo viene computato al 100 %.
- 41.16.8 Nel caso di logge esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G.S. e ricadenti nelle stesse zone di cui al precedente comma, ai fini di recuperi volumetrici in funzione di interventi di ristrutturazione, è consentito, senza che ciò determini incremento di volume, il tamponamento delle

stesse, alla condizione che l'intervento non comporti alterazione delle sagome esistenti e della caratteristiche unitarie del fabbricato. Tali interventi sono esclusi per le logge realizzate in aggetto.

ART.42 Parametri Ecologici e Ambientali.

42.1 Tra i parametri ecologici di cui alla legge 21.10.1997 n. 31, art. 2, comma 2, punto f), vanno considerati, nel rispetto delle previsioni del PUT e del PTCP i seguenti elementi e requisiti essenziali:

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

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

- a. determinazione della qualità dell'aria, intesa come rapporto tra densità di traffico motorizzato e densità abitativa e tra quest'ultima e la densità degli spazi verdi e delle alberature nel rispetto del Piano regionale di risanamento e tutela della qualità dell'aria, redatto ai sensi del D.P.R. 24.5.1988 n. 203 nonché al rispetto dei livelli di attenzione e di allarme di cui al D.M. 25.11.1994, qualora ne ricorrano le condizioni;
- b. determinazione della qualità dell'acqua, nel rispetto del Piano regionale di risanamento delle acque, redatto ai sensi del D. Lgs. 11.05.1999 N. 152 e successive modifiche ed integrazioni;
- c. determinazione del contenimento dei rumori e delle vibrazioni, nel rispetto dei principi e parametri fondamentali in materia di tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico indicati dalla Legge Quadro 26.10.1995 n. 447 e D.P.C.M. 05.12.1997 e successivi provvedimenti attuativi sia nazionali che regionali.
- d. determinazione del contenimento del consumo energetico, con adozione di soluzioni tecniche che contribuiscano al miglioramento del comfort ambientale e alla riduzione delle emissioni inquinanti nell'ambiente;
- e. determinazione del contenimento di inquinamento elettromagnetico, derivante da campi elettromagnetici di tipo indotto, come quelli generati dai processi di produzione, trasmissione ed uso dell'energia elettrica;
- f. determinazione della superficie minima non pavimentabile, intesa come superficie non pavimentata, non bitumata e non impegnata da costruzioni fuori e dentro terra che comunque consenta l'assorbimento di parte delle

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

- 42.3 Nell’ottica di uno sviluppo compatibile con le risorse territoriali il bilancio degli effetti delle azioni di trasformazione territoriale sulle risorse essenziali del territorio, consiste fondamentalmente in una analisi quali-quantitativa dei costi sostenuti e dei benefici indotti in termini di grado di compromissione delle risorse, di invarianti ambientali paesaggistiche, di possibilità di recupero o ripristino ambientale.
- 42.4 Per valutazione ambientale degli interventi, si intende, pertanto, la “misurazione” con determinati parametri, degli impatti sul territorio e degli effetti sull’ambiente delle opere da realizzare e l’individuazione delle mitigazioni possibili per ridurre gli stessi, scegliendo tra le soluzioni alternative, derivanti dall’analisi dei costi/benefici e costi/efficacia, quelle più idonee.
- 42.5 Tale valutazione, ai fini della ammissibilità degli interventi, è obbligatoria nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento, fatte salve le specifiche disposizioni della strumentazione urbanistica generale. In relazione al rispetto dei singoli parametri indicati ai punti a)- f) del precedente articolo 42.2, il presente Regolamento, stabilisce , in base al tipo di intervento e all’area funzionale, la documentazione necessaria per il rilascio delle concessioni edilizie o per l’approvazione della strumentazione attuativa.
- 42.6 Allo scopo di favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni per la loro fruizione, gli edifici sono progettati, realizzati e mantenuti secondo quanto prevede la disciplina vigente in materia, in modo da proteggerli dall’inquinamento elettromagnetico e da radiazioni, dall’inquinamento atmosferico e da vibrazioni, in modo da evitare che essi stessi siano fonte di inquinamento elettromagnetico, nonché fonte di inquinamento atmosferico e da vibrazioni.
- 42.7 Ai fini del presente Regolamento, è definita superficie permeabile ogni superficie sgombra da costruzioni sopra e sotto il suolo, in grado di garantire l’assorbimento di acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con essenze arboree e/o arbustive; ne fanno parte anche i vialetti pedonali di larghezza massima di ml. 1.20 purché realizzati con materiali permeabili, ghiaia o simili, poggiati su sottofondo non cementizio.
- 42.8 Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione produttiva, ferme restando le quantità di verde previste dal P.R.G. e dalle norme vigenti in

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

- 42.9 La realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della area libera residua di pertinenza della costruzione.
- 42.10I nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata , devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico – ambientale.
- 42.11 Nell'intero territorio comunale il rilascio o l'adozione di atti abilitativi alla realizzazione di nuove edificazioni o trasformazioni morfologiche d'uso di aree pubbliche o private, è subordinato alla individuazione degli interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione superficiale. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili sono soggetti alle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui al precedente punto 42.7.
- 42.12Le disposizioni di cui al punto f), si applicano anche nel caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento o di ristrutturazione urbanistica che interessino aree od edifici che già presentino superficie permeabile inferiore a quella prescritta. In tali casi la superficie permeabile dovrà essere incrementata sino al raggiungimento di detta misura minima
- 42.13 In relazione alle disposizioni di cui al punto d), in attesa della approvazione dello specifico piano comunale di cui all'art. 5, quinto comma, della L. 10/91, al fine di favorire lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, il risparmio energetico ed il corretto impiego dell'energia nella sua varie forme, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi di cui al Capitolo XXII del presente Regolamento.
- 42.14 Gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente in materia di consumi energetici, tutela delle acque e requisiti acustici passivi .
La progettazione degli edifici nelle aree di nuovo impianto, come definite al comma 55.4, dovrà tenere conto delle linee guida e raccomandazioni di cui al Cap. XXII del presente Regolamento, uniformandosi alle medesime ove possibile ed opportuno.
- 42.15 Agli interventi edilizi che prevedano, dal punto di vista energetico, una

elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale, si applicano gli incentivi economici e di carattere edilizio-urbanistico di cui all' articolo 150 del presente Regolamento.

CAPITOLO VI : NORME SULLE DISTANZE.

ART. 43 Distanze tra fabbricati.

43.1 DISTANZA TRA FABBRICATI

- 43.1.1 Per distanza tra fabbricati si intende il minimo segmento congiungente le pareti fronteggianti di due edifici quando tali pareti siano rilevanti ai fini delle determinazioni di detta distanza, in funzione della presenza di aperture e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e dal presente Regolamento.
- 43.1.2 Quando due edifici non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dal presente Regolamento. La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio antistante, senza tenere conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non siano rilevanti ai fini della sagoma dell'edificio, così come definita al precedente art. 41.7.
- 43.1.3 Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili. Non costituiscono invece pareti finestrate :
- a) le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta ;
 - b) le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili quando dette aperture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali e che pertanto potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;
 - c) i tratti di parete privi di aperture, per la parte fronteggiante l'edificio antistante ;
 - d) le pareti prive di aperture.
- 43.1.4 In relazione al precedente punto, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente che comporti modifica alla

destinazione d'uso dei locali e alla qualificazione delle superfici finestrate o non, è soggetto alla verifica delle distanze di cui al presente articolo.

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

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

43.1.6 La distanza minima in tutte le zone tra pareti finestrate e muri di sostegno non può essere inferiore ai due terzi dell'altezza del muro di sostegno stesso.

ART. 44 Distanze dai confini e dalle strade.

44.1 DISTANZA DAI CONFINI

44.1.1 I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. del P.R.G.

In assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G., la distanza dai confini di proprietà, per immobili o complessi isolati e non contigui, dovrà essere, comunque, non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici di cui al precedente art. 43.

44.1.2 Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più

avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tenere conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) non incidenti sulla sagoma dell'edificio come definita al precedente art. 41.7.

- 44.1.3 Ai fini della distanza minima in questione si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue, non rilevando eventuali diverse delimitazioni (limiti di zona omogenea e simili) od altri spazi di uso pubblico, in relazione ai quali si applicano le specifiche prescrizioni di cui all'art. 44.3.
- 44.1.4 Fermo restando il rispetto delle distanze tra fabbricati, la distanza del fabbricato dai confini, può essere ridotta se è intercorso un accordo fra i proprietari con atto registrato e trascritto.
- 44.1.5 Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini si applicano anche alle porzioni completamente interrato degli edifici, salvo l'accordo di cui al precedente comma. La distanza minima dai confini per le porzioni completamente interrato è di ml. 3.00, fatte salve le norme del Codice Civile e le distanze minime a protezione del ciglio stradale.
- 44.2 COSTRUZIONI IN ADERENZA AL CONFINE.
- 44.2.1 Nelle zone di completamento (B), è consentito costruire in aderenza all'edificio confinante (con le modalità fissate dal Codice Civile), se quest'ultimo è situato al confine, oppure, costruire in aderenza, con il consenso del proprietario soggetto a registrazione e trascrizione, se l'edificio esistente trovasi ad una qualsiasi distanza dal confine stesso.
- 44.2.2 Nelle stesse zone, non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine medesimo previo accordo tra i proprietari confinanti. L'accordo tra i confinanti deve risultare da apposito atto registrato e trascritto allegato al progetto. E' fatto salvo il rispetto delle norme sulle distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti.
- 44.3 DISTANZA DALLE STRADE.
- 44.3.1 Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada.
- 44.3.2 Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte

strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere, salva diversa prescrizione del codice della strada, alla larghezza della strada maggiorata di:

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

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

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

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

ART. 45 Distanze dai corsi d'acqua.

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

45.1.2 Nei casi di corsi d'acqua arginati valgono le disposizioni vigenti in materia (R.D. 25.07.1904 N. 523) 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.

- 45.1.3 All'esterno dei centri abitati e all'interno delle fasce di rispetto di ml. 100 dei laghi e corsi d'acqua indicati nelle carte NN. 46 e 47 del P.U.T. sono ammessi gli interventi di cui all'art. 48 comma 5 della L.R. 24 Marzo 2000, N. 27.

CAPITOLO VII : NORME E CRITERI GENERALI

ART.46 **Interventi di nuova costruzione.**

46.1 CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEGLI INDICI

- 46.1.1 Il rispetto sia dell'indice di utilizzazione fondiaria che degli ulteriori indici e parametri stabiliti dal P.R.G., fatte salve le possibilità di deroga previste dalle N.T.A. del P.R.G. e dal presente Regolamento, è condizione essenziale per la conformità dell'intervento alle previsioni del P.R.G..
- 46.1.2 Nell'applicazione degli indici di zona la capacità edificatoria del terreno deve essere calcolata al netto della Volumetria o della S.U.L. degli edifici esistenti, calcolati come prescritto dal presente Regolamento.
- 46.1.3 Le modificazioni nella titolarità delle aree, intervenute successivamente alla data di adozione del P.R.G. (5 Agosto 1998) da parte del Consiglio Comunale, non influiscono sulla dimensione della superficie di pertinenza delle aree relative alle costruzioni esistenti od autorizzate, così come definito al precedente art. 40.10, come pure le modifiche di carattere patrimoniale: la superficie di terreno già vincolata in quanto assoggettata all'indice di edificabilità non può essere successivamente computata per lo stesso fine.
- 46.1.4 Ai fini di cui al comma precedente, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, nel caso di richiesta di nuove volumetrie desumibili da indice fondiario o territoriale o da altro parametro edificatorio, queste, ai fini della volumetria di progetto, andranno depurate dei volumi che insistevano nella proprietà allo stato fissato dalla data di adozione del P.R.G. e dunque al 05.08.1998, al fine di garantire il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi della zona. A tal fine il richiedente avente titolo, all'atto della presentazione della domanda, dovrà produrre adeguata documentazione attestante il rispetto delle presenti disposizioni.
- 46.1.5 Laddove la normativa di zona preveda ulteriori parametri e prescrizioni ai fini dell'ammissibilità degli interventi, l'area pertinente a costruzioni esistenti, eseguite o autorizzate, non può essere computata per il rilascio di altre concessioni quando ciò violi le ulteriori prescrizioni di P.R.G. (quali per esempio

il lotto minimo previsto per le singole zone omogenee).

- 46.2 CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEGLI INDICI IN ZONA AGRICOLA.
- 46.2.1 Nell'applicazione degli indici della zona agricola la capacità edificatoria del terreno deve essere calcolata al netto della Volumetria o della S.U.L. degli edifici esistenti, calcolati come prescritto all'art. 41, con riferimento al fondo originario, quale risultante alla data precedente all'atto di acquisizione, e documentato da certificazione catastale.
- 46.3 TOLLERANZE DI COSTRUZIONE
- 46.3.1 Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere gli scostamenti relativi alle misurazioni lineari, di cui al successivo comma.
- 46.3.2 Le costruzioni, devono rispettare integralmente gli indici e parametri urbanistici previsti dal P.R.G.
Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto previsto dal comma precedente o diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto:
- per altezze fino a ml. 10.00 : ± 1%.
 - per altezze oltre i ml. 10.00 : ± 0.5%.
 - per lunghezze fino a ml. 10.00 : ± 1%.
 - per lunghezze oltre i ml. 10.00 : ± 0.5%.
- 46.3.3 Le tolleranze di cui ai commi precedenti non sono cumulabili ed in ogni caso deve essere rispettata la congruenza tra le medesime.
- 46.3.4 Gli scostamenti relativi alle misurazioni lineari di cui al comma 46.3.2 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.47 Interventi sugli edifici esistenti.

- 47.1 Negli edifici e zone nelle quali il P.R.G. ammetta un incremento percentuale della S. L.P. esistente o del Volume, la capacità edificatoria si

determina applicando a quest'ultima, una ed una sola volta, l'incremento ammesso dalle N.T.A. del P.R.G.

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

ART. 48 **Ruderi o edifici parzialmente o totalmente crollati.**

- 48.1 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.
- 48.2 La ricostruzione potrà avvenire sulla base di adeguata documentazione, catastale e fotografica esauriente dello stato dei e 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.
- 48.3 Tale documentazione integra quanto possa essere riscontrabile dallo stato dei luoghi.
- 48.4 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.49 **Demolizioni e ricostruzioni.**

- 49.1 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.
- 49.2 Per la ricostruzione valgono le norme di cui al precedente art. 48.2.
- 49.3 Nel caso di edifici ricadenti nelle zone <A> e <E>, la ricostruzione potrà avvenire nel rispetto delle norme di tutela speciale contenute al Cap. XIX, Cap. XX e XXI del presente Regolamento.

ART.50 Costruzione di impianti e stazioni di servizio.

- 50.1 Nelle aree limitrofe alla sede stradale specificatamente individuate dal P.R.G.-S. e P.R.G.-O. come zone F3c - Distributori e depositi di carburanti, è ammessa, previo parere sulla compatibilità ambientale e urbanistica dei competenti Settore Comunali e nullaosta degli Enti proprietari delle strade, la realizzazione di impianti e stazioni di servizio per il traffico veicolare, ed ogni attività comunque connessa, nel rispetto delle funzioni compatibili e dei parametri ammissibili stabiliti dalla specifica normativa di zona e dalle specifiche disposizioni regionali.
- 50.2 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.
- 50.3 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.51 Interventi di Enti Pubblici o Enti erogatori di servizi pubblici.

- 51.1 Le strutture e le attrezzature per impianti, macchinari, sistemi tecnologici di distribuzione, stazioni di trasferimento dei rifiuti, di Enti erogatori di Pubblici servizi, esclusi gli impianti primari e i locali per uffici, sedi commerciali e simili, sono realizzabili, conformemente a quanto stabilito dall'art. 21 comma 4° delle N.T.A.- S., ovunque nel territorio comunale, fermo restando il rispetto delle norme e disposizioni relative ai vincoli in materia ambientale, paesaggistica, idrogeologica.
- 51.2 Le norme di cui al presente articolo si applicano anche agli edifici o parti di essi, i quali, ancorché di proprietà privata, ospitano attività, attrezzature o impianti pubblici. In tal caso dovrà essere garantita la permanenza della condizione di pubblica utilità mediante convenzione che preveda la rimessa in pristino alla scadenza della condizione di pubblica utilità.
- 51.3 Le strutture e le attrezzature per impianti, macchinari, sistemi tecnologici di Enti erogatori di pubblici servizi (cabine elettriche, cavi e raccordi, ecc.), escluso i locali ed ambienti per uffici, sedi commerciali e locali accessori, sono realizzabili ovunque sul territorio comunale fermo

restando il rispetto delle norme le disposizioni relative ai vincoli esistenti in materia di ambientale, paesaggistica, idrogeologica, geologica, previa deliberazione della Giunta Comunale.

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

ART.52 Ville, edifici, e nuclei aventi valore storico-architettonico.

- 52.1 In applicazione dell'art. 32 delle N.T.A del P.R.G.-S., i fabbricati o complessi edilizi classificati in catasto come ville, o, comunque derivanti da siffatta classificazione catastale (eremi, conventi, monasteri, strutture comunitarie ecc.), i fabbricati o porzioni di essi già classificati come tali nel Catasto Gregoriano e gli immobili di cui all'art. 6 della L.R. N. 53/74 e art. 8 comma 8 della stessa legge, così come sostituito dall' art. 34 della L.R. N. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni, sono soggetti alla normativa di cui all'art. 16 delle N.T.A.-S., alle norme di Tutela Speciale di cui ai Capitoli XIX e XX del presente Regolamento e alle specifiche prescrizioni regionali.
- 52.2 Le disposizioni di cui al precedente comma si applicano agli immobili e alle relative pertinenze, qualunque sia la loro collocazione territoriale e qualunque sia la destinazione di zona, nell'ambito della quale essi ricadono.
- 52.3 Gli interventi dovranno attenersi alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale, alla tutela e al mantenimento dei caratteri architettonici e decorativi, al ripristino delle parti alterate e alla eliminazione delle superfetazioni degradanti, previo studio critico-morfologico e adeguata documentazione.

CAPITOLO VIII : DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 53 Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale.

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

ART.54 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

54.1 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

- 54.1.1 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo le disposizioni e definizioni date dall'art. 31 della L. 457/78, dalla L.R. N.31/97 e dalle N.T.A. del P.R.G., si distinguono in :
- a) manutenzione ordinaria (MO).
 - b) manutenzione straordinaria (MS).
 - c) restauro (R) e risanamento conservativo (RC).
 - d) ristrutturazione edilizia (RE).
 - e) ristrutturazione urbanistica (RU).
- 54.1.2 In relazione alle categorie sopra elencate e alle distinzioni operate dalla legge valgono, per la definizione degli interventi, le disposizioni contenute nel presente Regolamento, ai successivi articoli.
- 54.1.3 Le categorie definite ai successivi articoli sono classificate per ordine crescente, in relazione alla entità degli interventi ammessi. La qualificazione tecnica di un intervento e l'attribuzione di una determinata categoria, ove non sia

diversamente disposto, consente anche tutte le categorie che la precedono.

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

54.2 MANUTENZIONE ORDINARIA (MO).

54.2.1 Si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria" quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione, con materiali analoghi agli originali, delle finiture degli edifici e dei manufatti edilizi e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 31, lettera a, legge 457/78).

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

54.2.3 Sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

a) Opere interne:

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

b) Opere esterne:

- Pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con

- materiali e tecnologie analoghi a quelli esistenti;
- Riparazione di tetti, dei manti di copertura e della gronda;
- Riparazione o installazione di manti impermeabili e/o pannelli isolanti;
- Riparazione o sostituzione di canali di gronda e pluviali;
- Riparazione di opere di sistemazione esterna, quali pavimentazioni, gradini, ringhiere e balaustre, senza modifica dei materiali;
- Realizzazione di fognature, acquedotti e altri servizi a rete, internamente al lotto di pertinenza del fabbricato.

54.3 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS).

54.3.1 Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (art. 31, lettera b, legge 457/78).

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

54.3.3 Gli interventi di manutenzione straordinaria possono riguardare:

a) Opere interne:

- Apertura e chiusura di porte
- Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore;
- Costruzione di nuovi servizi igienici;
- Demolizione e/o sostituzione senza traslazione dei solai;
- Creazione di soppalchi destinati ad abitazione non permanente, nei limiti e alle condizioni stabiliti dall'art.102 del presente Regolamento. Non sono considerati aumento di Su nelle tipologie produttive, le strutture metalliche auto portanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli.

b) Opere esterne:

- Sottomurazioni e interventi nel sottosuolo;

- Rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, fermi restando la quota di colmo e di gronda che dovranno essere adeguatamente documentati negli elaborati di progetto. E' ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento della copertura per un'altezza massima di 10 cm., fermi restando la posizione del solaio interno e la quota di gronda;
 - Pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie, comprese le attrezzature per il tempo libero;
 - Pensiline su edifici esistenti, pergolati, gazebo totalmente aperti e senza copertura;
 - Sostituzione o realizzazione di intonaci e tinteggiature con caratteristiche diverse dalle preesistenti;
 - Nuove canne fumarie, condotte di esalazione e aerazione;
 - Scale esterne aperte e scoperte;
 - Consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione.
- 54.3.4 Non è ammessa, di norma, la manutenzione straordinaria delle parti di edificio realizzate in superfetazione.
- 54.3.5 La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne.
- 54.4 RESTAURO (R) E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC).
- 54.4.1 Si definiscono "interventi di restauro e risanamento conservativo " quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili (art. 31 della legge 457, lettera c). Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 34 del D. Lgs. 29 Ottobre 1999, N. 490.
- 54.4.2 Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere tendenti a conservare l'unità formale e strutturale, ma anche a valorizzare i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nel rispetto delle valenze storico-artistiche ambientali e documentarie, nonché a ripristinare o ad adeguare nell'uso attuale gli immobili , secondo le proprie possibilità di trasformazione, assicurando, comunque, la conservazione e la

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

54.5 ARTICOLAZIONE DEGLI INTERVENTI.

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

1. RESTAURO (R).

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

Il Restauro comprende :

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

originari.

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

54.5.2 E' fatto comunque obbligo di eliminare le superfetazioni e le aggiunte recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

2. RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC).

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

Il Risanamento Conservativo comprende :

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

Non rientrano nella categoria del risanamento conservativo il frazionamento delle unità immobiliare, salvo il caso di frazionamenti funzionali con ripristino di situazioni preesistenti documentate e compatibili con le esigenze di conservazione

dell'organismo architettonico.

E' fatto comunque obbligo di eliminare le superfetazioni e le aggiunte recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

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

54.6 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE).

54.6.1 Si definiscono "interventi ristrutturazione edilizia" quelli volti a trasformare gli di organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (art. 31, lettera d, legge 457/78).

54.6.2 Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

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

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

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

- g) demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione, secondo i parametri fissati dalla normativa urbanistica generale o attuativa, a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito e a condizione che lo stesso avvenga all'interno della sagoma preesistente;
- h) Interventi di ricostruzione "in situ", con la completa demolizione e la successiva fedele ricostruzione dell'intero

organismo edilizio esistente, nella medesima area di sedime e secondo gli stessi limiti planovolumetrici, nel rispetto, pertanto della sagoma, dei volumi, e delle caratteristiche dei materiali;

- i) sopraelevazioni e ampliamenti connessi funzionalmente alla ristrutturazione dell'edificio preesistente.

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

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

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

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

54.7 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE- D1).

54.7.1 Riguarda gli edifici di origine storica o di tipo tradizionale costruiti, ricostruiti o comunque ristrutturati in epoca antecedente al 1863, così come risultanti dal Catasto Gregoriano e dalla cartografia del P.R.G.. Per gli edifici in esame, sono ammesse le categorie di intervento di cui ai precedenti artt. 54.2, 54.3, 54.4 e la ristrutturazione edilizia, nei limiti stabiliti dal presente articolo.

54.7.2 Ai fini del presente regolamento si definisce "ristrutturazione edilizia D1" l'insieme di interventi edilizi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad una riorganizzazione funzionale interna. In particolare, rientrano nella presenta categoria, gli interventi che prevedono, nell'ambito della medesima unità edilizia, la conservazione e il restauro degli elementi tradizionali qualificanti e di particolare pregio, e la ristrutturazione delle parti e degli elementi rimanenti, sia

- interni che esterni all'edificio, alterati a causa di modifiche recenti o comunque privi di qualità significative.
- 54.7.3 La ristrutturazione edilizia RE-D1 comprende le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna di singoli edifici o Unità Edilizie o parti di essi, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti, a condizione che non siano alterati i caratteri tipologici originari, i volumi, la collocazione dei solai e gli elementi verticali strutturali e collegamenti verticali, e a condizione che siano conservati i caratteri architettonici e decorativi interni ed esterni degli edifici, nel rispetto dei principi conservativi e del restauro.
- 54.7.4 Dovranno essere conservati, ed eventualmente restaurati con opere di consolidamento e reintegrazione, le murature e in genere le strutture che formano l'ossatura portante dell'organismo edilizio originale o frutto di successive ristrutturazioni storiche.
- 54.7.5 Dovranno essere conservati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte e finestre che, per connotazioni stilistiche e costruttive e reciproci rapporti formali, sono da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio, sia esso originale o frutto di successive ristrutturazioni organiche. Dovranno di conseguenza essere conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati tutti gli elementi costruttivi e decorativi che determinano ed evidenziano il contorno di tali vani, come ad esempio gli stipiti, le cornici, le soglie, gli archi, ed ogni altro elemento originale .
- 54.7.6 La ristrutturazione edilizia RE-D1 può comprendere modeste modifiche alla configurazione dei prospetti , purché non incidenti sugli elementi architettonici e plastico-decorativi sopra descritti. Le opere possono riguardare il ripristino di aperture precedentemente tamponate, valorizzando il carattere formale storicamente prevalente, quale risultante dall'analisi di cui al punto e) dell'art. 9.4.2, con valutazione da parte della C.E.C. Integrata , della congruità del nuovo assetto.
- 54.7.7 Nei prospetti compiutamente definiti di qualsivoglia epoca storica, non è consentita la realizzazione di nuove aperture, né il ripristino di eventuali vani preesistenti. In caso di qualsiasi richiesta di intervento sui prospetti così definiti, dovranno essere chiuse od opportunamente ridotte le aperture di origine

recente che risultino incongrue e pregiudizievoli per l'unitarietà e integrità dell'intero prospetto o di singoli elementi architettonici o decorativi, a seguito delle analisi di cui al punto e) dell'art. 9.4.2, con valutazione da parte della C.E.C. Integrata, della congruità del nuovo assetto.

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

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

- f) gli interventi di ristrutturazione edilizia parzialmente conservativa da realizzare nell'ambito della medesima unità edilizia, con la conservazione e il restauro degli elementi tradizionali qualificanti o di particolare pregio, e la ristrutturazione delle parti e degli elementi rimanenti, sia interni che esterni all'edificio, alterati a causa di modifiche recenti o comunque privi di qualità significative.
- g) gli interventi modificativi e integrativi compatibili con l'edificio, che per le parti cui sono riferiti, per la modesta entità, la fattura o la particolare disposizione, comportano modifiche indispensabili ai fini statici o funzionali ma esteticamente poco apprezzabili e comunque non pregiudizievoli per la conservazione degli elementi qualificanti o di particolare pregio né per la qualità architettonica e storico artistica dell'intera unità edilizia.
- h) la stamponatura di aperture precedentemente murate purché il nuovo assetto non venga giudicato incongruo rispetto all'assetto consolidato, nel rispetto di quanto stabilito al precedente articolo 54.7.7 e limitate modifiche alle aperture esterne purché non incidenti su elementi in pietra, cornici, decorazioni, elementi plastici, archi ecc..
- i) la realizzazione di nuove aperture, su fronti secondari di fabbricati di modesto valore architettonico e storico-artistico, alla condizione che le integrazioni e le aggiunte necessarie allo adeguamento funzionale della unità edilizia, non siano pregiudizievoli per la tutela dei caratteri del contesto nel quale è inserita l'unità edilizia e siano realizzate secondo modalità e soluzioni atte a garantire un intervento migliorativo che non pregiudichi l'integrità delle parti rimanenti, secondo la valutazione esclusiva della C.E.C. Integrata , sulla congruità del nuovo assetto. Il progetto dovrà contenere la documentazione di cui al punto e) del precedente art. 9.4.2.
- j) il cambio di destinazione d'uso fra le funzioni definite compatibili dal PRG, fatte salve le specifiche disposizioni statali e regionali, e con esclusione degli edifici e complessi edilizi classificabili nelle edilizia speciale, per i quali è escluso ogni cambio di destinazione d'uso che non rientri nelle previsioni di un piano urbanistico generale o attuativo.

In mancanza di strumentazione attuativa, nell'edilizia prevalentemente residenziale i cambi di destinazione d'uso relativi alla trasformazione di unità abitative in esercizi pubblici per il ristoro e il commercio al dettaglio, laboratori artigianali, attività ricettive e ricreative, uffici e sedi di attività culturali, amministrative e di rappresentanza pubbliche e private, non potranno interessare una superficie superiore al 50 per cento delle superfici utili complessive di ciascun edificio; gli esercizi per il commercio al dettaglio e laboratori artigianali dovranno, inoltre, limitarsi ai piani terreni o seminterrati. Sono escluse le attività insalubri, nocive, rumorose, moleste o comunque incompatibili con il mantenimento della prevalente funzione residenziale e dei caratteri propri del contesto edilizio storico.

- k) il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari nell'ambito della stessa Unità edilizia, così come definita al precedente art. 40.12, alla condizione che l'adeguamento funzionale delle unità interessate, non sia pregiudizievole per la tutela dei caratteri storico - tipologici dell'unità edilizia e non comporti alterazione di vani aventi caratteristiche di pregio, sia in relazione alla configurazione degli stessi quali saloni principali o di rappresentanza sia in relazione alla presenza di soffitti "a cassettoni", decorazioni, volte di pregio architettonico.

54.7.9 Per l'edilizia tradizionale prevalentemente integra e per gli edifici tipologicamente ricorrenti di origine storica a destinazione prevalentemente residenziale, realizzati ed eventualmente modificati o ristrutturati in epoca comunque anteriore alla seconda guerra mondiale, che presentino, insieme ad elementi di particolare pregio o qualità storico artistica, un sistema organico e prevalentemente integro di materiali, tecniche costruttive, tipologie architettoniche e decorative, tale da rappresentare, sia individualmente che in rapporto al contesto in cui sono inseriti, una caratteristica testimonianza della tradizione e della cultura edilizia locale, sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione degli elementi tradizionali qualificanti e di pregio, favorendo gli interventi che, mediante tecniche e modalità adeguate, ne garantiscano la permanenza nel tempo, senza modificarne in maniera

apprezzabile la sostanza e l'aspetto esteriore.

- 54.7.10 Alle aree di pertinenza dei fabbricati di cui al precedente comma 54.7.1, si applicano le categorie d'intervento e le specifiche normative previste per gli edifici cui sono riferite. Le aree di pertinenza e in generale le aree inedificate private, devono essere mantenute tali, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 6 comma 2°, punti 3-4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. – Parte Operativa. Dovranno essere comunque oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni originali esistenti ad orto e giardino, tipici della struttura urbana orvietana.
- 54.8 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE-D2).
- 54.8.1 Riguarda gli edifici di tipo tradizionale costruiti o ricostruiti in epoca posteriore al 1863, e comunque individuati nelle tavole del P.R.G.-S come "Edilizia Post-Unitaria ". Ai fini del presente regolamento si definisce "ristrutturazione edilizia D2" l'insieme di interventi edilizi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad una riorganizzazione funzionale interna, senza aumento di superficie utile, con modifiche alle strutture verticali e orizzontali, purché non comportanti variazioni agli allineamenti e alla partitura delle aperture esterne preesistenti.
- 54.8.2 Rientrano, in generale, nella categoria della Ristrutturazione D2:
- a) la realizzazione di modeste modifiche alle quote dei solai, in assenza di soffitti voltati, decorati, a cassettoni, o lignei aventi pregio storico, purché non comportanti variazioni agli allineamenti e alla partitura delle aperture esterne preesistenti.
 - b) le opere finalizzate all'uso abitativo di locali sottotetto ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare sottostante o con realizzazione di unità immobiliari autonome ancorché non servite dal collegamento verticale originario.
 - c) la realizzazione di modifiche alle quote dei solai di calpestio senza incremento del numero degli stessi, in assenza di volte, soffitti decorati, cassettoni, decorazioni, rilievi, ecc., fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie e purché non comportanti variazioni sostanziali agli allineamenti e alla partitura delle aperture esterne

preesistenti.

- d) realizzazione di nuove aperture esterne o modifiche alle esistenti, su fronti secondari, purché congruenti con le partiture e gli allineamenti preesistenti; il progetto dovrà contenere la documentazione di cui al punto e) del precedente art. 9.4.2.
- e) il cambio di destinazione d'uso fra le funzioni d'uso definite compatibili dal PRG, fatte salve le specifiche disposizioni statali e regionali, e con esclusione degli edifici e complessi edilizi classificabili nelle edilizia speciale, per i quali è escluso ogni cambio di destinazione d'uso che non rientri nelle previsioni di un piano urbanistico generale o attuativo;
- f) il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari nell'ambito della stessa Unità edilizia, così come definita al precedente art. 40.12, alla condizione che l'adeguamento funzionale delle unità interessate, non sia pregiudizievole per la tutela dei caratteri storico - tipologici dell'unità edilizia e non comporti alterazione di vani aventi caratteristiche di pregio, sia in relazione alla configurazione degli stessi quali saloni principali o di rappresentanza sia in relazione alla presenza di soffitti "a cassettoni", decorazioni, volte di pregio architettonico.

54.8.3 Alle aree di pertinenza dei fabbricati di cui al precedente comma 51.8.1, si applicano le categorie d'intervento e le specifiche normative previste per gli edifici cui sono riferite. Le aree di pertinenza e in generale le aree inedificate private, devono essere mantenute tali, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 6 comma 2°, punti 3-4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. – Parte Operativa. Dovranno essere comunque oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni originali esistenti ad orto e giardino, tipici della struttura urbana orvietana.

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

54.9.1 Per gli interventi che eccedono le categorie e le specifiche limitazioni previste per gli edifici cui sono riferite, ristrutturazione edilizia RE-D1 e RE-D2, di cui ai precedenti articoli 54.7 e 54.8, il piano di recupero, o altro strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata, disciplina in modo

unitario le ulteriori categorie di intervento ammissibili nell'ambito dei comparti o subcomparti comprendenti più unità edilizie, così come individuati dal P.R.G.-S, nel rispetto delle specifiche identità e con definizione dell'ampiezza, del grado di innovazione e delle finalità prevalenti degli interventi e delle opere che è possibile realizzare nell'ambito dell'unità edilizia stessa..

54.9.2 Per gli interventi che eccedono i limiti della ristrutturazione edilizia RE-D1 e RE-D2, di cui ai precedenti articoli 54.7 e 54.8, il piano di recupero, o altro strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata, individua e definisce gli interventi di ristrutturazione ammissibili nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti e del vigente piano regolatore generale.

54.9.3 Per l'edilizia recente o ad essa assimilata, e per le relative aree di pertinenza , sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31, lettere a), b), c) della L. N. 457/78, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al precedente art.54.8.2; il piano di recupero, o altro strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata, individua e definisce gli interventi di ristrutturazione edilizia ammissibili nel rispetto delle norme urbanistiche e del vigente piano regolatore generale, compresa la demolizione e l'eventuale ricostruzione delle parti sostanzialmente manomesse ed alterate, o comunque prive di caratteri qualificanti, con sostituzioni, modifiche o ricostruzioni da realizzare comunque nell'ambito dell'area di sedime e dei limiti planovolumetrici.

54.10 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU).

54.10.1 Si intendono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi comprendenti anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 31, lettera e, L. N. 457/78).

54.10.2 La ristrutturazione urbanistica, nei casi ammessi dalle normativa vigente, è un insieme coordinato di interventi edilizi ed urbanizzativi effettuati su una porzione di tessuto urbano, nei limiti utilizzativi esistenti o previsti dallo strumento urbanistico generale, finalizzati alla razionalizzazione del parcellario, al riordino planovolumetrico e funzionale

dell'edificato, compresi il risanamento igienico – edilizio e il ripristino degli edifici, la riorganizzazione e l'integrazione infrastrutturale, il recupero e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali della zona oggetto di intervento.

- 54.10.3 Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplini l'attuazione e la normativa.
- 54.11 SPECIFICHE CATEGORIE DI INTERVENTO
- 54.11.1 Ai sensi dell'art. 26 della L. 10/91, i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al ripristino ed all'uso razionale dell'energia, in edifici ed impianti industriali, sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria.
- 54.11.2 Ai sensi dell'art. 7, secondo comma, della L. 13/89, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe ed ascensori esterni ovvero i manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria.
- 54.12 INTERVENTI AMMISSIBILI IN ATTESA DELLA FORMAZIONE DI P.A.
- 54.12.1 Nelle zone in cui lo strumento urbanistico generale o la normativa nazionale o regionale, subordini gli interventi alla formazione di strumenti urbanistici attuativi (P.A), in attesa della formazione degli stessi, resta fermo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia di interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente.

ART.55 Interventi di nuova costruzione.

- 55.1 Gli interventi di nuova edificazione si distinguono in :
- a) nuova costruzione, e cioè nella realizzazione di edifici in aree già urbanizzate o comunque nelle quali lo strumento urbanistico ammette l'intervento edilizio diretto;
- b) nuovo impianto, e cioè nel complesso delle opere necessarie alla realizzazione di nuove costruzioni in aree da urbanizzare o comunque nelle quali lo strumento urbanistico prescrive la preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo.
- 55.2 Gli interventi di cui al comma precedente sono ammissibili nelle diverse zone del territorio comunale secondo quanto stabilito dal Piano Regolatore Generale o dalla legislazione statale o regionale esplicitamente prevalente.

- 55.3 NUOVA COSTRUZIONE
- 55.3.1 L'intervento di nuova costruzione consiste nella edificazione di qualsiasi manufatto entro e fuori terra, realizzato in muratura o con l'impiego di altro materiale, che indipendentemente dalla durata, dalla amovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.
- 55.3.2 La nuova costruzione comprende tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non ricadenti nelle categorie precedenti; non comprende gli ampliamenti e le sopraelevazioni, rientranti nei limiti degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente articolo 54.
- 55.3.3 Interventi di ricostruzione "in situ", con la completa demolizione e la successiva ricostruzione dell'intera unità edilizia esistente, nella medesima area di sedime e secondo gli stessi limiti planovolumetrici, costituisce intervento di ristrutturazione globale di cui al precedente art. 54.6.
- 55.4 NUOVO IMPIANTO
- 55.4.1 L'intervento di nuovo impianto comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione di nuove aree urbane secondo la destinazione prevista dal P.R.G.
- 55.4.2 L'intervento di nuovo impianto è sempre soggetto all'approvazione preventiva di un P.A..
- 55.4.3 Negli interventi di nuovo impianto, dovrà essere attentamente studiata la viabilità carrabile e ciclo-pedonale con presentazione di un progetto complessivo di sistemazione delle aree scoperte esteso all'intero ambito.
- 55.4.4 Negli interventi di nuovo impianto, dovranno essere attentamente studiati gli spazi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti; i punti di raccolta dovranno essere dotati di adeguato spazio di sosta provvisoria per l'automezzo destinato alla raccolta e dovranno essere progettati in maniera tale da costituire isole funzionali opportunamente schermate da siepi e alberature che limitino l'impatto visivo e favoriscano l'abbattimento delle polveri.

ART.56 Sistemazione delle aree scoperte.

- 56.1 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.

56.2 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 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.

56.3 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.

56.4 In relazione al punto d) del precedente comma 56.2, si definiscono manufatti leggeri, quei manufatti cui, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro, non sono determinanti ai fini urbanistici. Sono tali i gazebo, di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi di cui al successivo comma 56.6, costituiti da struttura verticale astiforme in metallo o in legno, con copertura in tela, vetro, legno, ferro completamente aperta su tutti i lati e avente altezza al colmo non superiore a 3.00 ml. e superficie coperta non superiore a 20 mq., salvo maggiori superfici e possibilità di chiusura laterale, per i casi di cui al successivo comma 56.6.

56.5 Ove consentito dalla Normativa di PRG, possono essere realizzate opere e attrezzature esterne quali spazi per lo sport (campi da tennis, piscine, ecc.) a condizione che il nuovo impianto risulti perfettamente occultato alla vista e venga rispettata la morfologia e le caratteristiche del luogo nel senso di

prevedere un inserimento nell'ambiente secondo allineamenti e giaciture preesistenti e riducendo al minimo le operazioni di scavo e riporto. Per le piscine, da schermare opportunamente con essenze arboree ed arbustive autoctone, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici e di uso di materiali atti a garantire un armonico inserimento nel contesto. La superficie occupata da tali strutture è considerata superficie impermeabile ai fini della verifica della percentuale minima di permeabilità delle aree libere.

- 56.6 Limitatamente agli immobili ospitanti attività esistenti 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. Le opere avranno carattere temporaneo o stagionale, e dovranno essere soppresse alla eventuale chiusura dell'esercizio stesso o modifica alla destinazione d'uso dei locali: pertanto le strutture saranno realizzate con materiali consoni all'ambiente ma idonei alla loro rapida amovibilità, quali legno, materiali sintetici, metallici, con esclusione dell'alluminio anodizzato. L'autorizzazione sarà subordinata alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato e trascritto, con il quale il richiedente e titolare dell'esercizio si impegni a rimuovere la struttura al cessare dell'attività. Per interventi stagionali l'autorizzazione dovrà contenere i termini temporali entro i quali la struttura sarà autorizzata a sussistere. Lo spazio che potrà essere coperto non potrà superare la superficie utile utilizzabile al pubblico esistente dell'esercizio, e in ogni caso mq.150., e non potrà presentare una altezza utile assoluta o media superiore a ml. 3.00.

Art. 57 Recinzioni.

- 57.1 Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.
- 57.2 Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di favorire una adeguata schermatura e il minore impatto sull'ambiente.
Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.
- 57.3 Oltre quanto previsto dall'articolo 56.1, per le aree di pertinenza, tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando

siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.

CAPITOLO IX : PARCHEGGI E AUTORIMESSE PRIVATE

ART. 58 Parcheggi privati : norme generali.

- 58.1 Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati, a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art. 41-sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89, fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori.
- 58.2 Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio privati in misura pari ad un metro quadrato ogni 10 mq. di costruzione e comunque deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio. Il presente Regolamento prescrive in quali casi detta dotazione minima debba essere conseguita anche per interventi diversi dalla nuova costruzione e dalla ristrutturazione urbanistica.
- 58.3 Le aree a parcheggio pubblico a servizio degli insediamenti sono quantificate dallo strumento urbanistico generale o attuativo, nel rispetto della L.R. 21.10.97 n. 31 e del PUT. Nel caso di intervento con piano attuativo le aree destinate a parcheggi pubblici sono cedute, salvo diverse disposizioni di legge, gratuitamente al Comune debitamente sistemate, nei modi e nei termini stabiliti dalla convenzione.
- 58.4 Gli spazi per parcheggi privati costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'art. 9, primo comma, lettera f), della legge 28 gennaio 1977 n. 10. I requisiti e gli standard di qualità per i parcheggi, devono sempre rispettare le disposizioni previste dall'art. 14 della L.R. 16.12.97 n. 46.

ART. 59 Modalità di calcolo della superficie per parcheggi.

- 59.1 Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per parcheggi richiesta è quello definito all'art. 41.12 del presente Regolamento.
- 59.2 Ai fini del dimensionamento degli spazi di sosta o parcheggio, per spazio di parcheggio si intende il posto macchina delle dimensioni minime di ml.2.30 x 4.50, sia per le destinazioni d'uso residenziali, come per quelle diverse. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal

computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio.

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

ART. 60 Categorie di parcheggi privati.

- 60.1 Il parcheggio privato deve essere previsto in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di nuova costruzione e va localizzato nella stessa costruzione o nelle sue aree di pertinenza.
- 60.2 Per il dimensionamento degli spazi di parcheggio privati nei nuovi edifici, anche per attività di carattere produttivo, commerciale, direzionale e ricettivo/turistiche, dovrà provvedersi al reperimento di mq.1 per ogni 10 mc. del volume destinato a servizi o spazi accessori, o comunque spazi non destinati ai clienti.
- 60.3 Nei nuovi insediamenti o in caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti che dia luogo a nuove attività o ampliamento di quelle esistenti, anche se con cambiamento della destinazione d'uso, dovrà provvedersi, oltre alla verifica delle condizioni di cui al precedente punto 60.2, al dimensionamento di spazi di parcheggio privati di uso pubblico secondo i seguenti parametri:
- attività produttiva : 30% della superficie utile;
 - attività commerciale: 30% della superficie utile;
 - attività turistico-ricettive.: 1 posto macchina per camera o ogni 4 posti tavola;
 - attività direzionale: 30% della superficie utile.
- 60.4 Ai fini della determinazione del numero dei posti macchina in base alle quantità sopraddette, in caso di una frazione di spazio di parcheggio si approssimerà all'intero per eccesso.
- 60.5 Le quantità di spazi da riservare a parcheggio dovranno essere sempre rispettate, salvo specifiche disposizioni per singole zone, in applicazione di disposizioni di legge. Nel caso in cui non risulti possibile, a qualunque titolo, reperire una superficie sufficiente per spazi di parcheggio, in applicazione di quanto disposto dai precedenti commi dovrà provvedersi al versamento, ai fini del rilascio della concessione edilizia, di un corrispettivo secondo gli importi che verranno stabiliti congiuntamente alla

deliberazione consiliare per la determinazione dell'onere di concessione.

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

ART. 61 Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L. 122/89.

- 61.1 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 è soggetta ad autorizzazione gratuita. 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.
- 61.2 Nel sottosuolo degli immobili ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati e rialzati, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga al presente Regolamento edilizio nonché agli strumenti urbanistici ed alle previsioni attuative del P.R.G.. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, compatibilmente con la tutela dei corpi idrici e dell'uso della superficie sovrastante.
- 61.3 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 atti di vincolo registrati e trascritti. Tale dimostrazione consisterà in un atto unilaterale, ove il proprietario del bene principale e il proprietario del bene secondario coincidano, in un atto bilaterale o plurilaterale, ove le proprietà non risultassero coincidenti.

ART. 62 Programma urbano dei parcheggi.

- 62.1 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.

- 62.2 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.
- 62.3 L'atto di approvazione del programma costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità delle opere da realizzare.
- 62.4 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.

ART. 63 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi.

- 63.1 Il titolare della Concessione od Autorizzazione Edilizia, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, deve darne comunicazione al Comune, depositando presso l'ufficio comunale competente apposita dichiarazione. Se non già specificato nella richiesta di concessione o autorizzazione, la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice.
- 63.2 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.
- 63.3 Le eventuali sostituzioni del costruttore e del Direttore dei Lavori debbono essere tempestivamente denunciate all'Amministrazione Comunale dal richiedente e dagli interessati.
- 63.4 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 della concessione.
- 63.5 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. Copia dei calcoli e del progetto vistata dalla Provincia è tenuta sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.
- 63.6 Se non già specificato nella richiesta di concessione od autorizzazione, 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. 64 Cantieri di lavoro.

- 64.1 In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati :
- le opere in corso di realizzazione;
 - la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
 - il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
 - il nominativo del progettista;
 - il nominativo del direttore dei lavori;
 - il nominativo dell'esecutore dei lavori;
 - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
 - estremi della denuncia di avvenuto deposito alla Provincia ai sensi delle leggi 5.11.1971, n. 1086 e 2.2.74 n. 64;
 - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
- 64.2 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.
- 64.3 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.
- 64.4 Gli obblighi di cui ai precedenti commi sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono il preventivo rilascio di permesso a costruire e sono soggette al deposito di D.I.A. o a semplice comunicazione.
- 64.5 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. 65 Occupazione di suolo pubblico e recinzioni.

- 65.1 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.

- 65.2 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.
- 65.3 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. 66 Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali.

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

ART. 67 Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività.

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

- categoria professionale.
- 67.2 Il progettista, nell'ambito della propria specifica competenza, ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera e della conformità del progetto alle prescrizioni delle leggi vigenti e degli strumenti urbanistici.
- 67.3 Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della loro posa in opera.
- 67.4 Il costruttore deve essere abilitato all'esercizio dell'impresa nei modi previsti dalle leggi in vigore.
- 67.5 Il costruttore, il direttore del cantiere nonché i soggetti previsti dal decreto legislativo 14.8.1996, n. 494 hanno in ogni caso la piena responsabilità, per quanto di rispettiva competenza, della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dalla esecuzione dei lavori.
- 67.6 Il responsabile dell'Ufficio Urbanistico edilizio preposto al rilascio di concessioni edilizie, 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.
- 67.7 Il titolare dell'atto abilitativo alla esecuzione delle opere, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel capo primo della legge 28.2.1985 n. 47, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.
- 67.8 Il direttore dei lavori non è responsabile quando abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della legge 28.2.1985 n. 47, fornendo contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve, inoltre, rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Comune. In caso contrario il responsabile dell'Ufficio Urbanistico edilizio preposto al rilascio delle concessioni edilizie segnala al consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.
- 67.9 Qualora i lavori vengano realizzati in economia direttamente dal titolare

della concessione o autorizzazione la responsabilità ricadrà interamente sullo stesso e sul direttore dei lavori.

ART. 68 Richiesta di punti fissi di allineamento e quote.

- 68.1 In sede di rilascio della concessione edilizia, 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 a 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, per le opere da realizzare.
- 68.2 Delle operazioni di cui al comma precedente è redatto un apposito verbale firmato dal tecnico comunale, dal direttore dei lavori e dal concessionario; una copia del verbale è rilasciata al concessionario, 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. 69 Prescrizioni per il cantiere.

- 69.1 Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.
- 69.2 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.
- 69.3 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.
- 69.4 L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.
- 69.5 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.

- 69.6 Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento nelle aree esterne al cantiere.
- 69.7 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. 70 Documenti da conservare presso il cantiere.

- 70.1 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.
- 70.2 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.71 Comunicazione di ultimazione lavori.

- 71.1 L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal concessionario e dal direttore dei lavori.
- 71.2 Quando, per inerzia del concessionario 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.72, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsabilità previste dalla legge, con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 6 della L. 47/85.

ART. 72 Sanzioni Amministrative.

- 72.1 Fermo restando quanto previsto da leggi e disposizioni vigenti in materia di

sanzioni penali e amministrative, per le infrazioni alle norme del presente Regolamento si applicano le seguenti sanzioni:

1. mancata comunicazione dell'inizio lavori:
 - per interventi soggetti a concessione £. 200.000 (pari a euro 103.29) .
 - in tutti gli altri casi £. 150.000 (pari a euro 77.47).
 2. mancata comunicazione del direttore e/o dell'assuntore dei lavori.
 - per opere soggette a concessione edilizia £. 200.000 (pari a euro 103.29).
 - in tutti gli altri casi £. 150.000 (pari a euro 77.47).
 3. mancata comunicazione di sostituzione del direttore e/o dell'assuntore dei lavori:
 - per opere soggette a concessione £. 500.000 (pari a euro 258.23) .
 - in tutti gli altri casi £.200.000 (pari a euro 103.29).
 4. mancanza dei tipi di progetto in cantiere e delle certificazioni e documenti prescritti:
 - per opere soggette a concessione edilizia £. 300.000 (pari a euro 154.94).
 - in tutti gli altri casi £. 200.000 (pari a euro 103.29).
 5. mancata esposizione del cartello dei lavori concessi, autorizzati o asseverati :
 - mancata esposizione £. 500.000 (pari a euro 258.23).
 - esposizione del cartello incompleto £. 200.000 (pari a euro 103.29).
 6. mancanza totale o parziale di recinzione del cantiere :
 - £. 1.000.000 (pari a euro 516.46).
 7. assenza di segnalazioni notturne e/o chiusura dei cancelli del cantiere:
 - £.500.000 (pari a euro 258.23).
 8. occupazione non autorizzata di spazi pubblici mediante materiale edilizio di scarto o risulta:
 - all'esterno del cantiere, £. 500.000 (pari a euro 258.23).
 9. carenze nella manutenzione della recinzione del cantiere :
 - £.500.000 (pari a euro 258.23).
 10. mancato allontanamento di arredi o oggetti, o materiali di risulta dallo spazio pubblico temporaneamente concesso, nei termini stabiliti:
 - £.300.000 (pari a euro 154.94).
 11. mancata manutenzione delle aree scoperte o inedificate :
 - £. 1.000.000 (pari a euro 516.46).
 12. mancata comunicazione di ultimazione dei lavori :
 - per interventi soggetti a concessione £.200.000 (pari a euro 103.29).
 - in tutti gli altri casi £. 150.000 (pari a euro 77.47).
- 72.2 Le sanzioni di cui al presente articolo non costituiscono ammenda o sanatoria dell'illecito riscontrato, e sono applicate in forma reiterata ad ogni

constatazione dell'infrazione o del permanere della stessa.

CAPITOLO XI : ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART.73 Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

- 73.1 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.
- 73.2 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.
- 73.3 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.
- 73.4 Il rilascio del permesso a 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. 74; il rilascio del permesso a 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.74 Norme di riferimento.

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

- a) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici : L.N. 118/71, D.P.R. N.503/96 e successivi D. Lgs..
- b) per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: L. N. 13/89 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 N. 236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche previste dall'art. 12 del decreto stesso.
- c) per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 24 della L. 05.02.1992 N. 104.

74.2 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.75 Modalità e prescrizioni tecniche.

- 75.1 Nella realizzazione di nuovi interventi edilizi o nella ristrutturazione di fabbricati esistenti, ove sia prevista la realizzazione di opere finalizzate al rispetto delle prescrizioni di cui al precedente articolo, per la attuazione di quelle innovazioni negli edifici privati ai sensi dell'art.2 della legge stessa, non verranno computate le volumetrie destinate a logge, porticati o passaggi coperti rispondenti ai requisiti suddetti. Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del presente regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime. Per i progetti che riguardino immobili vincolati o comunque ricadenti in aree sottoposte a vincolo, sono fatti salvi i nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo stesso.
- 75.2 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.
- 75.4 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.
- 75.5 Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.
- 75.6 Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.
- 75.7 In sede di progetto possono essere proposte soluzioni alternative, purché rispondenti ai criteri di progettazione e alle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali. La conformità del progetto alle prescrizioni dettate dalla legge, e l'idoneità delle eventuali soluzioni alternative sono certificate dal professionista abilitato.
- 75.8 Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui al precedente comma 75.6.
- 75.9 Soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.
- 75.10 Le opere di cui al presente articolo e la loro rispondenza ai requisiti di legge verranno verificate in sede di rilascio di certificato di abitabilità o agibilità e sui percorsi e relative attrezzature finalizzate andranno apposti i segnali e i simboli di accessibilità.

ART.76 Dichiarazione di Conformità.

- 76.1 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.

- 76.2 Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui agli artt. 75.7, 75.8 e 75.9, 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.77 Deroghe.

- 77.1 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.
- 77.2 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 provvisorie, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5 Gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.
- 77.3 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.
- 77.4 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.
- 77.5 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 : ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

ART.78 Certificato di abitabilità o agibilità.

- 78.1 Per il combinato disposto degli art. 4, comma 1, del D.P.R. 22 aprile 1994 n.425 e dell'art. 10 della L.R. 23 maggio 1994 n. 39, e successive modifiche, la certificazione di abitabilità (per le unità immobiliari ad uso residenziale) o di agibilità (per le unità immobiliari con altra destinazione) é necessaria per poter utilizzare gli immobili. La certificazione, attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti ivi installati.
- 78.2 Il certificato viene rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
- a) nuova costruzione di edifici o parti di essi;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti o parti di essi che possano influire sulle condizioni di cui al precedente comma.
- 78.3 E' fatta eccezione per gli edifici realizzati precedentemente all'anno 1949 e che non siano stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione. Per detti edifici si applicano le disposizioni di cui all'art. 84 .
- 78.4 La richiesta della certificazione di abitabilità/agibilità può essere presentata dal proprietario o dall' intestatario del titolo abilitativo.

ART.79 Richiesta del certificato di abitabilità o agibilità.

- 79.1 La richiesta del certificato di abitabilità o agibilità deve essere redatta secondo il modello predisposto dall'ufficio e sottoscritta dal richiedente avente titolo.
- 79.2 Il titolare della concessione o dell'autorizzazione edilizia dovrà provvedere dopo la denuncia di ultimazione dei lavori, il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità con le modalità previste dall'art. 221 del R.D. n. 1265/1934 modificato con DPR n. 425/1994 e successive ulteriori modificazioni e integrazioni
- 79.3 La domanda deve essere corredata della documentazione obbligatoria di cui al successivo art.80. La richiesta viene accettata solo se completa della documentazione obbligatoria e corretta sotto il profilo formale, diversamente la stessa viene restituita al richiedente con le opportune determinazioni.
- 79.4 Al momento della presentazione della domanda, l'ufficio preposto all'accettazione rilascia una ricevuta che attesta l'avvenuto deposito della

richiesta e la correttezza della medesima sotto il profilo formale. Dalla data di tale ricevuta iniziano a decorre i termini previsti dall'art. 4, terzo comma, del D.P.R. 425/94 per la tacita attestazione dell'abitabilità.

ART. 80 Documentazione obbligatoria.

80.1 La documentazione da allegare alle istanze per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità è costituita da :

- a) stampato predisposto dall'ufficio, sottoscritto dal richiedente e compilato in ogni sua parte;
- b) dichiarazione tecnico-descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta anche dal collaudatore per le rispettive competenze, sottoscritta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale. La relazione conterrà la dichiarazione di conformità, di cui all'art. 4 comma 1 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, resa dal direttore dei lavori, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali.; che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato e alle varianti autorizzate, che è stata verificata l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
- c) dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali, Nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici.
- d) certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (obbligatorio, ai fini della certificazione di abitabilità, per gli edifici residenziali e per gli edifici civili con altezza in gronda superiore a ml. 24, per gli edifici industriali con ascensore o montacarichi con corsa sopra il piano terra superiore a ml. 20, per tutti gli immobili con impianto di produzione di calore con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h e per le autorimesse con capacità superiore a nove autoveicoli). Qualora il certificato, seppur richiesto, non sia stato ancora rilasciato potrà essere sostituito da copia della richiesta con attestazione di presentazione della medesima presso il locale Comando dei Vigili del Fuoco.
- e) collaudo impianti tecnologici, nei casi previsti da norme specifiche e

per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore della L. 46/90 (13 marzo 1990) per i quali non sussistono gli adempimenti indicati nel punto successivo (in quest'ultimo caso e solo per gli edifici residenziali é fatta salva la possibilità di ricorrere alla autocertificazione, come disposto all'art. 6 del regolamento di cui al D.P.R. 18 aprile 1994, n. 392).

f) copia dell'attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio comunale competente delle dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte ai sensi della L. 46/90 (per gli impianti eseguiti dopo il 13 marzo 1990) redatte dagli installatori degli impianti stessi secondo gli appositi modelli ministeriali e complete degli allegati obbligatori, relative ai seguenti impianti :

f.1 impianti produzione, trasporto, distribuzione energia elettrica (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "e");

f.2 impianti radiotelevisivi ed elettrici, antenne ed impianti di protezione da scariche atmosferiche (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "e");

f.3 impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluidi (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 Luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge 10/91);

f.4 impianti idrosanitari e di trasporto, trattamento uso, accumulo e consumo di acqua (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge 10/91);

f.5 impianti trasporto e utilizzazione gas;

f.6 impianti di sollevamento (ascensori, montacarichi, scale mobili e simili);

f.7 impianti di protezione antincendio (se già non presentato al Comando dei Vigili del Fuoco per il certificato di cui alla precedente lettera "d").

g) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione al Catasto ai sensi dell'art.3 del D.P.R. n. 425/1994, consistente in denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio tecnico erariale o certificato di visura per partita attuale.

h) dichiarazione di tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art.11 del DM n. 236/89 e successive modificazioni e integrazioni che attesti l'esecuzione delle

opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche Alla dichiarazione devono essere allegati gli elaborati tecnici previsti dall'art. 10 del D.M. 236/89 in tutti i casi in cui il progetto a suo tempo approvato non sia stato redatto secondo le indicazioni dell' art. 10 oppure quando in corso d'opera siano state apportate modifiche comunque suscettibili di limitare l'uso dell'immobile a un portatore di handicap.

- i) copia del certificato di collaudo statico per le costruzioni di cui all'art. 1, 7 e 8 della L. 5 Novembre 1971, N. 1086.
 - l) autorizzazione alla emissione in atmosfera ai sensi del D.P.R. n. 203/1988 e successive modifiche ed integrazioni.
 - m) dichiarazione, da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (dichiarazione necessaria solo quando nell'immobile si svolgono le attività elencate nell'allegato 1 al DPR 25/07/1991 e successive modifiche).
 - n) dichiarazione sulla regolarità di esecuzione delle opere previste per lo scarico attraverso la sub-irrigazione (da prodursi quando ricorre il caso specifico).
- 80.2 La documentazione di cui al comma precedente, quando non diversamente specificato, deve essere presentata in originale o copia conforme.

ART. 81 Procedimento di rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

- 81.1 Entro dieci giorni dalla ricezione della domanda, l'Ufficio competente comunica il nominativo del responsabile del procedimento, ai sensi degli artt. 4 e 5 della L. 7 Agosto 1990, N. 241 e successive modifiche. Entro trenta giorni dalla data di presentazione, l'ufficio provvede all'istruttoria delle domande pervenute, eventualmente effettuando, secondo le modalità di cui al successivo art. 82, l'ispezione di cui all'art. 4, secondo comma, del D.P.R. 425/94.
- 81.2 Il certificato di abitabilità/agibilità viene rilasciato entro lo stesso termine di trenta giorni in conformità a quanto disposto dall'art. 4, 2° comma, del D.P.R. 425/94.
- 81.3 In caso di silenzio dell'Amministrazione, decorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, completa di tutta la documentazione di cui al precedente art. 80.1, l'abitabilità/agibilità si intende assentita. In tal caso tiene luogo della relativa certificazione, la ricevuta attestante l'avvenuta presentazione della domanda.

- 81.4 I termini di cui ai commi precedenti possono essere interrotti una ed una sola volta esclusivamente nel caso in cui necessiti integrare o completare la documentazione presentata con ulteriori documenti ed atti che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e che la medesima non possa acquisire autonomamente. I termini interrotti da detta richiesta, iniziano a decorrere nuovamente dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
- 81.5 Quando il certificato di abitabilità non sia stato rilasciato entro i termini di cui al comma precedente e si sia invece formato per il silenzio dell'amministrazione, l'ufficio preposto potrà effettuare, nei successivi centottanta giorni e con le modalità di cui al successivo art. 82, le verifiche di cui all'art. 4, comma terzo, del D.P.R. 425/94. Nel caso in cui da tali verifiche risulti la carenza di requisiti richiesti alla costruzione l'immobile viene dichiarato inabitabile/inagibile con adozione di idoneo provvedimento da parte dell'Ufficio preposto.

ART. 82 Verifiche.

- 82.1 Le ispezioni di cui all'art. 4, comma 2, del D.P.R. 425/94, tese a verificare l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile, sono effettuate a campione, con le modalità prescritte dal presente articolo.
- 82.2 I sopralluoghi sono effettuati, di regola, entro trenta giorni dalla presentazione delle domande e, comunque, laddove ciò non fosse possibile, entro e non oltre centottanta giorni dalla tacita formazione del provvedimento, decorrente dal quarantacinquesimo giorno successivo alla presentazione della domanda.
- 82.3 In tale ipotesi, l'autorità competente, nei successivi 180 giorni, potrà disporre una ispezione e dichiarare la non abitabilità in assenza dei presupposti previsti dalla normativa vigente in materia. Nel caso in cui l'esito degli accertamenti sia positivo, sarà rilasciata la certificazione di abitabilità/agibilità. In caso contrario sarà comunicato all'interessato quanto emerso nel corso dei controlli, adottando il dovuto provvedimento, con dichiarazione della non abitabilità in assenza dei presupposti previsti dalla normativa vigente in materia.
- 82.4 Per le domande oggetto di istruttoria solo sulla base della documentazione agli atti, sempre che dall'istruttoria non emergano elementi ostativi, il certificato di abitabilità/agibilità potrà essere rilasciato in forma esplicita entro il termine di cui al comma 81.2 oppure formarsi nel silenzio dell'Amministrazione come stabilito al comma 81.3.

ART. 83 Domande per immobili oggetto di condono edilizio.

- 83.1 Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di abitabilità o agibilità viene rilasciato a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/85 e della Circolare Ministeriale 30/07/1985, N. 3357/25.
- 83.2 In conformità alle medesime disposizioni, il rilascio del certificato avviene anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari sempre che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni. Dette disposizioni devono considerarsi inderogabili mentre la mancata osservanza di altre norme regolamentari (ivi comprese quelle di cui all'art. 34 della L. 457/78, giusto quanto disposto dal richiamato art. 9 della Circolare Ministeriale 3357/25) non costituisce ostacolo al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.
- 83.3 La rispondenza alle norme inderogabili di cui al comma precedente deve essere dimostrata da idonea documentazione allegata all'istanza di condono o comunque successivamente trasmessa ad integrazione della medesima. Per quanto attiene, in particolare, le norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera "b" del terzo comma dello stesso art. 35.
- 83.4 In carenza della documentazione di cui al comma precedente il certificato di abitabilità o agibilità non può essere rilasciato.

ART. 84 Attestazione di abitabilità/agibilità di immobili di vecchia costruzione.

- 84.1 Per gli edifici, o loro parti, di vecchia costruzione, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, o perizia giurata, resa da un tecnico abilitato o autocertificazione resa dal possessore del bene che attesti :
- la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile con specifico riferimento alla destinazione d'uso;
 - il possesso dei requisiti di salubrità;
 - il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione dell'inquinamento idrico ed atmosferico;
 - la regolare iscrizione in catasto del bene;
 - la regolare numerazione civica dell'immobile.

CAPITOLO XIII : REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

ART. 85 Ambito di applicazione

- 85.1 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.
- 85.2 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. 86 Requisiti relativi all'impermeabilità delle costruzioni.

- 86.1 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.
- 86.2 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.
- 86.3 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.
- 86.4 Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91, deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo.
- 86.5 Entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti Uffici Comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 comma 5 della L. 46/90.

ART. 87 Condotti di evacuazione dei prodotti di combustione.

- 87.1 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.
- 87.2 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.
- 87.3 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. Le disposizioni di cui sopra possono non essere applicate in caso di mera sostituzione di generatori di calore individuali e che appartengono alla classe meno inquinante prevista dalla normativa tecnica UNIEN297 e nei casi previsti dall'art. 2 del D.P.R. 21.12.1999, N. 551.
- 87.4 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. Fermo restando il rispetto di leggi e disposizioni vigenti in materia, ad eccezione dell'impianto a gas ad espulsione forzata.
- 87.5 L'altezza delle bocche dei camini escluso le mitrie e i comignoli, devono risultare più alte di almeno un metro (1 m.) rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura che sia distante meno di dieci metri (10 m) dalle stesse.
- 87.6 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
- 87.7 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.
- 87.8 Le teste delle canne e dei fumaioli devono essere costruite in maniera decorosa con tufo, laterizio o altro materiale idoneo; per la zone <A>

valgono le specifiche norme di tutela speciale. Le strutture esistenti dovranno essere adeguate alla presente disposizione nei termini stabiliti da apposita ordinanza sindacale.

- 87.9 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.
- 87.10 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 e 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.88 Isolamento termico degli edifici.

- 88.1 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 ed al D.P.R. 412/93. Il Progetto Energetico delle Strutture deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91.
- 88.2 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.
- 88.3 Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio della concessione edilizia
- 88.4 Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo, ai sensi degli artt. 1 e 2 del D.P.R. 1052/77 e successive disposizioni, di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alla Tabella A della L. 10/91. La relativa relazione tecnica deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori.

ART. 89 Isolamento acustico degli edifici.

- 89.1 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).
- 89.2 Gli edifici di nuova costruzione 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.
- 89.3 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.
- 89.4 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.

ART. 90 Impianti elettrici.

- 90.1 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, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.
- 90.2 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.
- 90.3 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. 9 comma 5 della L. 46/90.

ART. 91 Prevenzione incendi.

- 91.1 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.
- 91.2 Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima dell'inizio dei lavori e trasmesso ai competenti uffici comunali.
- 91.3 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. 92 Modalità di scarico delle acque.

- 92.1 In base al D. Lgs. N. 152/1999, le acque di scarico vanno distinte in:
- acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi.
 - acque reflue domestiche: comprendono le acque provenienti da insediamenti residenziali e da servizi o attività artigianali, commerciali e industriali derivanti prevalentemente dal metabolismo umano.
 - acque reflue industriali: comprendono qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da attività di produzione di beni, provenienti da cicli di lavorazione artigianali e industriali .
- 92.2 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 .
- 92.3 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.
- 92.4 L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire solo dopo aver avuto apposita autorizzazione dal Comune nel rispetto del D. Lgs. 152/99 per gli insediamenti produttivi, e delle disposizioni di cui alla Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4/2/77 per quanto attiene lo smaltimento sul suolo. In tutti i casi dovrà essere realizzato un pozzetto d'ispezione e prelievo, ai sensi del D. Lgs. N. 152/99, prima della confluenza nel corpo recettore.
- 92.5 Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati alla estremità inferiore delle calate; pozzetti di ispezione devono inoltre essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Il pozzetto finale di ispezione, posto al limite del lotto, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura
- 92.6 Tutti gli impianti produttivi a carattere industriale o artigianale, di qualsiasi importanza devono allegare a corredo della richiesta di concessione edilizia, 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.
- 92.7 Il permesso d'immissione nella rete fognaria comunale può essere revocato in qualsiasi momento qualora non siano presentate le analisi richieste o allorquando si verifichino danni o inconvenienti alla fogna o all'impianto di depurazione privato, comunale o consortile.
- L'Amministrazione comunale è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per lo stato degli scarichi e di ordinare ai proprietari tutte le opere necessarie per la tutela della salute pubblica.

ART.93 Approvvigionamento Idrico.

- 93.1 In ogni fabbricato deve essere assicurato l'approvvigionamento idrico con acqua potabile corrente, per tutte le unità immobiliari abitate o abitabili.
- 93.2 Nelle zone servite da acquedotto comunale, i fabbricati devono essere allacciati allo stesso con un contatore per ogni proprietà. Ogni abitazione dovrà disporre di una riserva idrica della capacità di almeno 300 litri, così come previsto con Delibera di C.C. N. 93 del 15.06.1977.
- 93.3 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.

- 93.4 La realizzazione di pozzi o impianti privati di captazione o adduzione di acqua per gli usi alimentari e domestici e' soggetta ad autorizzazione. L'apertura del pozzo è soggetta a preventiva autorizzazione del competente Dipartimento Provinciale A.R.P.A. e del Servizio Ambiente Comunale. 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.
- 93.5 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.94 Impianti Igienici.

- 94.1 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.
- 94.2 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.
- 94.3 Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico o altro apparecchio a chiusura idraulica e comunque ispezionabile, atto ad evitare esalazioni moleste.
- 94.4 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.
- 94.5 E' possibile realizzare servizi igienici in ambienti non direttamente aerati o illuminati purché:
- dotati di idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio d'aria medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi con accensione automatica e dispositivo di spegnimento ritardato;

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

ART. 96 Scale.

- 96.1 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.
- 96.2 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.
- 96.3 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.
- 96.4 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.
- 96.5 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.
- 96.6 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.
- 96.7 Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, negli edifici privati o negli edifici, spazi e servizi pubblici, la realizzazione ed il dimensionamento delle scale, degli accessi, degli ascensori e degli apparecchi elettrici di comando e di segnalazione devono essere conformi a quanto previsto dal D.P.R. 24 Luglio 1996 N. 503 e dalla L. 9.1.1989 n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni.

CAPITOLO XIV: REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

ART.97 Classificazione dei locali di abitazione.

- 97.1 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.
- 97.2 I requisiti igienico-sanitari dei locali abitabili sono definiti in applicazione del D.M.5.7.75. I requisiti di cui al presente articolo vanno verificati in caso di realizzazione di locali di nuova costruzione; in caso di edifici esistenti, 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 concessione 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.
- 97.3 LOCALI ABITABILI
- 97.3.1 Sono locali abitabili quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento.
- 97.3.2 I locali abitabili si distinguono in locali di abitazione permanente e locali di abitazione non permanente.
- 97.4 LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE (L1).
- 97.4.1 Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali :
- a) camere da letto;
 - b) soggiorni e sale da pranzo;
 - c) cucine abitabili;
 - d) studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati
- 97.5 LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE (S1).
- 97.5.1 Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali :
- a) spazi di cottura;
 - b) servizi igienici;
 - c) spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed

orizzontali interni alla singola unità immobiliare;

d) dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

97.6 LOCALI NON ABITABILI

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

a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;

b) cantine, ripostigli e simili.

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

ART.98 Locali Fuori Terra, Interrati e Seminterrati.

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

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

98.3 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.

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

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

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

98.6 I locali seminterrati andranno interamente computati, ai fini del calcolo del volume, se destinati a locali abitabili (L) di cui al precedente articolo.

ART. 99 Illuminazione dei locali di abitazione.

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

conservazione delle caratteristiche ambientali.

ART. 100 Requisiti relativi all'aerazione.

100.1 REQUISITI DI AERAZIONE GENERALI

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

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

100.1.3 Ciascun alloggio dovrà essere aerato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione naturale trasversale, e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti. Nella progettazione di nuovi fabbricati e nella ristrutturazione o manutenzione degli edifici esistenti, particolare cura dovrà essere posta allo studio dell'esposizione degli ambienti.

100.2 AERAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

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

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

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

100.2.4 Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di areazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'areazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria. Anche in tale caso dovrà comunque essere assicurata ventilazione naturale diretta in misura non inferiore alla metà di quella prescritta al comma precedente.

100.3 AERAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

100.3.1 Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita

- l'aerazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici ed a spazi di cottura. Per detti locali l'aerazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata.
- 100.3.2 Nel caso di aerazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento.
- 100.3.3 Il posto di cottura eventualmente annesso al locale soggiorno pranzo, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di un impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
- 100.3.4 La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura, con elettroaspiratore.
- 100.3.5 E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione prima che si diffondano: tale prescrizione dovrà essere obbligatoriamente osservata in caso di servizi igienici non muniti di apertura esterna.
- 100.4 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI
- 100.4.1 Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.
- 100.4.2 E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario, per i quali l'adeguamento 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.
- 100.4.3 E' inoltre fatta eccezione per le modalità di ventilazione artificiale, non essendo richiesto che i condotti di aerazione sfocino sulla copertura ma essendo invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostrine di dimensioni regolamentari.

ART. 101 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali ad uso residenziale.

- 101.1 MODALITÀ DI MISURA DELLA SUPERFICIE DI UN LOCALE.
- 101.1.1 Per superficie di un locale o di un alloggio si intende la superficie calpestabile del medesimo, al netto di pilastri, dei divisori ed in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni del vano.
- 101.1.2 Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.14 per i primi 4 abitanti e a mq. 10 per ciascuno dei successivi.
- 101.2 DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI.
- 101.2.1 Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico.
- 101.2.2 A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie abitabile per ogni abitante non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.
- 101.2.3 I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti, salvo il bagno che dovrà essere costruito a norma dell'art. 7 del D.M. 5 aprile 1975. E' però necessario 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.
- 101.2.4 E' fatta eccezione per gli alloggi per una sola persona, che dovranno avere superficie non inferiore a mq.30, e per quelli per due persone, che dovranno avere superficie non inferiore a mq.42. Detti alloggi potranno essere anche del tipo monostanza, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione secondo quanto prescritto dal precedente comma 101.2.3.
- 101.3 DIMENSIONAMENTO DEI SINGOLI VANI.
- 101.3.1 Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a mq. 9, se per una persona, ed a mq. 14, se per due persone. Camere a più letti dovranno avere una superficie minima risultante dall'incremento a mq.14 di mq. 5 per ciascuna persona.
- 101.3.2 La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 9 ed

- essere dotata di propria finestratura. 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 deve essere adeguatamente munito 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.
- 101.3.3 Nel caso di cui al comma precedente, la superficie finestrata del vano principale dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aero-illuminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva , comprensiva dello spazio cottura.
- 101.3.4 Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura annesso al locale soggiorno pranzo, e non sia quindi autonoma e distinta dai medesimi, per la stessa non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermo restando quelli prescritti per il locale di soggiorno o pranzo. Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata alla dimensione strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con un minimo assoluto di ml. 2.00.
- 101.3.5 La stanza di soggiorno non dovrà avere superficie inferiore a mq. 14. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq. 1.50
- 101.3.6 Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9.
- 101.4 SERVIZI IGIENICI E DISIMPEGNI.
- 101.4.1 I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura. L'eventuale spazio destinato ad antibagno non può avere superficie inferiore a mq. 1.20 e deve essere interamente delimitato da pareti.
- 101.4.2 I corridoi ed i passaggi di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a ml 1.20 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq.15.00.

101.5 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI.

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

ART. 102 Altezza dei locali ad uso residenziale.

102.1 MODALITÀ DI MISURA DELL'ALTEZZA LIBERA DI UN LOCALE

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

102.2 ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

102.2.1 L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2.70.

102.2.2 Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2.40. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2.70 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.

102.3 ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

102.3.1 L'altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2.40.

102.3.2 Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per i soppalchi adibiti a locali di abitazione non permanente.

102.4 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

102.4.1 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti.

ART. 103 Soppalchi.

103.1 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.

- 103.2 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.
- 103.3 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.
- 103.4 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.
- 103.5 Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2.40.
- 103.6 Può essere realizzata la costruzione di soppalchi all'interno dei locali, a condizione che:
- ciascuna altezza rispetti i minimi in altezza stabiliti ai precedenti punti.
 - la superficie del soppalco non superi il 60% della superficie del vano sottostante e, comunque, la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento.
 - la superficie finestrata direttamente apribile all'esterno, in caso di superfici utilizzate per attività che comportino la permanenza di persone, sia nel rapporto minimo di 1/8 della somma delle superfici di pavimento.
 - entrambe le parti, soprastante e sottostante, siano totalmente comunicanti e quella soprastante sia munita di idonea protezione di altezza non inferiore a ml 1.00.
 - i soppalchi siano adeguatamente arretrati dal filo esterno della facciata di un valore non inferiore all'altezza che intercorre tra il pavimento del locale da soppalcare e l'architrave della finestra del locale medesimo.
- 103.7 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 103.4 e 103.5.
- 103.8 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. 104 Locali Sottotetto.

- 104.1 Sono considerati abitabili i locali sottotetto aventi l'altezza minima prescritta dal presente Regolamento per i locali destinati ad abitazione permanente.
- 104.2 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.
- 104.3 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ricadente in zona <A> di P.R.G. è ammessa deroga alle altezze di cui al precedente comma, con altezza minima non inferiore a metri 1.80 e altezza media utile non inferiore a metri 2.40.
- 104.4 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.
- 104.5 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.
- 104.6 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.
- 104.7 I sottotetti abitabili sono computati nel volume massimo ammissibile in base alle norme urbanistico-edilizie se da queste assentiti. I sottotetti non abitabili non vengono computati nel volume consentito nei casi previsti al precedente art. 41.14.

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

ART. 105 Classificazione dei luoghi di lavoro.

- 105.1 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.
- 105.2 **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.
- 105.3 **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.
- 105.4 **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;
- 105.5 **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.
- 105.6 **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.

105.7 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. 106 Norme generali per la aerazione dei luoghi di lavoro.

106.1 AERAZIONE NATURALE

106.1.1 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento e da particolari esigenze tecnologiche, i luoghi di lavoro devono fruire di aerazione naturale, mediante superfici finestrate apribili prospettanti direttamente all'esterno.

106.1.2 Di norma le aperture di areazione devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne, favorendo i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna e i ricambi naturali.

106.1.3 La superficie minima di aerazione richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

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

107.1 ILLUMINAZIONE NATURALE

107.1.1 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento e da particolari esigenze tecnologiche, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.

107.1.2 Ai fini della verifica della superficie illuminate sono computate tutte le parti trasparenti, comprese finestrature a sheed, lucernari, lanterne e simili.

107.1.3 La superficie illuminante deve tenere conto del coefficiente di trasmissione della luce del materiale trasparente utilizzato in rapporto al coefficiente di trasmissione della luce del vetro naturale. Di norma le superfici illuminanti devono essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la specifica attività.

- 107.1.4 In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti di illuminazione naturale collocate sulla copertura si considera limitata ad un tronco di piramide con la base superiore coincidente con l'apertura illuminante e base inferiore data dalla proiezione, sul piano di calpestio del locale da illuminare, della base superiore secondo un angolo di diffusione di 45°:
- 107.1.5 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, possono trovare applicazione le deroghe, le eccezioni e le soluzioni alternative previste caso per caso dal presente Regolamento.

ART. 108 Illuminazione e aerazione dei luoghi di lavoro.

108.1 AMBIENTI DI LAVORO

- 108.1.1 Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere dotati di infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.
- 108.1.2 La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a :
- 1/12 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100.
 - 1/16 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore.
- 108.1.3 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri sopra riportati.
- 108.1.4 E' ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.
- 108.1.5 Almeno il 50% delle superfici illuminanti di ogni singolo locale deve provenire da aperture prospettanti su spazi esterni.
- 108.1.6 Parametri diversi da quelli prescritti ai commi precedenti potranno essere ammessi esclusivamente ove ricorrano particolari esigenze tecniche, le quali dovranno essere adeguatamente illustrate e documentate nel progetto. In tali casi l'idoneità del locale quale ambiente di lavoro sarà limitata

- all'attività lavorativa dichiarata.
- 108.1.7 Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
- 108.1.8 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di lavoro deve essere non inferiore a ml. 3.00.
- 108.2 **AMBIENTI DI VENDITA .**
- 108.2.1 Gli ambienti di vendita devono usufruire di aerazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata. Nel caso di aerazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norme vigenti.
- 108.2.2 Le aperture devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro al comma 108.1.2.
- 108.2.3 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.
- 108.2.4 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di lavoro deve essere non inferiore a :
- ml. 3.00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione e all'ingrosso, comunque con superficie superiore a 100 mq..
 - ml. 2.70 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.
- 108.3 **AMBIENTI DI UFFICIO**
- 108.3.1 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio non deve essere inferiore a ml. 2.70 e la loro superficie non inferiore a mq. 9, con un minimo assoluto di mq. 5 per addetto.
- 108.3.2 Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aerazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti di cui al precedente art 100.2.2.
- 108.3.3 In assenza di detti requisiti, per gli ambienti di ufficio sono ammessi :
- l'aerazione forzata mediante un impianto di ventilazione

forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alle vigenti;

- l'illuminazione artificiale mediante un impianto che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità.

108.3.4 In relazione all'ausilio di impianti di cui al precedente comma. l'aerazione ed illuminazione naturali devono in ogni caso essere assicurate nei limiti del 50% dei minimi prescritti al punto 108.3.2.

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

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

ART. 109 Requisiti dei luoghi con funzioni diverse regolate da norme specifiche.

109 .1 I luoghi di lavoro che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vengano normative specifiche (scuole, alberghi, ospedali, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche normative.

109.2 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. 110 Funzioni non regolate da norme specifiche.

110.1 I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti Capitoli, ma per le quali non vengano 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.

110.2 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.

C_C816 - - 1 - 2024-02-14 - 0006446

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

ART. 111 Destinazioni d'uso.

111.1 NORME GENERALI

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

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

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

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

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

111.1.5 In generale la destinazione d'uso è comprovata dall'atto autorizzativo o concessorio comunale più recente o, in mancanza dello stesso, dalla classificazione catastale storica. In ogni caso la destinazione d'uso originaria e di progetto andrà specificata negli elaborati grafici e dichiarata, sotto la propria responsabilità nella dichiarazione sostitutiva o autocertificazione attestante il possesso del bene o il titolo legittimante la richiesta.

111.2 MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO.

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

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

• A- RESIDENZIALE

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

• B- INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

attività di carattere sia industriale che artigianale, compresi gli spazi destinati ad uffici e servizi connessi alla attività principale; rientrano nella destinazione industriale/artigianale : industrie e laboratori artigiani, corrieri ed aziende di autotrasporto, magazzini di imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda, nei limiti stabiliti al successivo artt. 111.3.2, 111.3.3, 111.3.4 .

• C- COMMERCIALE

rientrano nella destinazione commerciale : le attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e medie strutture), le attività commerciali di grande distribuzione (grandi strutture), le attività commerciali all'ingrosso, centri di deposito merci e relativi magazzini o locali o spazi di deposito delle scorte i pubblici esercizi, bar, compresi locali accessori e servizi annessi e le altre attività di servizio alla residenza anche quando esercitate in forma artigianale, così come specificato al successivo art. 111.3.5.

• D- TURISTICO-RICETTIVE

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

• E- DIREZIONALE

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

• F- AGRICOLA

rientrano nella destinazione agricola gli edifici o parti di essi adibiti a funzioni direttamente collegate alla produzione agricola od alle attività connesse, locali destinati alla abitazione colonica dell'imprenditore agricolo ai sensi delle vigenti disposizioni ivi comprese quelle agrituristiche e relativi spazi di vendita.

111.2.3 Ogni intervento comportante il passaggio da una categoria all'altra secondo le definizioni sopra riportate comporta variazione della destinazione d'uso. La variazione è soggetta alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativi al tipo di intervento nel quale ricadono tali opere. Ove il titolo abilitativo coincida con la concessione edilizia, il conseguimento di tale titolo comporta il pagamento del contributo relativo agli eventuali maggiori oneri di urbanizzazione, anche nel caso si proceda mediante variante ordinaria a concessione già rilasciata.

111.2.4 La variazione della destinazione d'uso è soggetta alla verifica degli standard urbanistici ed alla eventuale integrazione degli stessi o adeguamento. In particolare, nel caso in cui la variazione della destinazione d'uso intervenga in zona urbanistica attuata attraverso intervento urbanistico preventivo, ancorché trascorsi i termini di validità dello strumento attuativo, si dovrà procedere oltreché alla previsione di parcheggi privati e pubblici di uso pubblico, nella misura delle vigenti disposizioni, anche alla verifica di quelli pubblici, in

termini di verde e di parcheggi, da calcolare in base ai parametri vigenti relativi alla nuova destinazione prevista, con riferimento alla zona omogenea interessata o, laddove possibile, a quella originaria.

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

111.3.1 In relazione a quanto specificato nel precedente punto 111.2.2 per la categoria A, si precisa che, non costituisce mutamento della destinazione d'uso, in quanto non costituente categoria funzionalmente autonoma, la destinazione complementare a quella residenziale, derivante dall'uso promiscuo di abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese le relative pertinenze quale ad esempio: abitazione/studio professionale, abitazione-affittacamere etc..

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

111.3.3 Con riferimento all'art. 7 comma 3 delle N.T.A. del P.R.G.- S. e in relazione a quanto specificato nel precedente punto 111.2.2 per la categoria B, riferita alla sola destinazione artigianale, si precisa che, non costituisce mutamento della destinazione d'uso, in quanto non costituente categoria funzionalmente autonoma, la destinazione complementare a quello artigianale, derivante dall'uso promiscuo, nella stessa unità, o nelle relative pertinenze, di spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda o appartenenti ai settori connessi alla produzione, per superfici non superiori al 50% della Superficie Utile dello stabilimento. Parimenti non costituisce variazione della destinazione d'uso la destinazione complementare a quello artigianale, derivante dall'uso promiscuo, nella stessa unità, o nelle relative pertinenze, di spazi destinati ad uffici connessi alla attività principale, nei limiti strettamente necessari alla funzionalità dell'azienda e in relazione alla tipologia della stessa e, comunque entro lo stesso limite del 50% della Su, inteso come limite complessivo delle destinazioni complementari per la

categoria artigianale.

- 111.3.4 Con riferimento all'art. 7 comma 3 delle N.T.A. del P.R.G.- S. e alle sole funzioni produttive industriali di cui al precedente punto 111.2.2, per la categoria B , non costituisce mutamento della destinazione d'uso, in quanto non costituente categoria funzionalmente autonoma, la destinazione complementare a quella industriale derivante dall'utilizzo di spazi, all'interno della stessa unità aziendale, fino ad un massimo di 150 mq. della superficie utile, da destinare ad alloggio di sorveglianza e di custodia o ad alloggio di residenza del titolare proprietario.
- 111.3.5 Le aziende artigianali con Su maggiore di 500 mq. possono realizzare , in quanto ammesso dalle disposizioni di P.R.G., alloggio di residenza del titolare proprietario, all'interno della stessa unità aziendale; la suddetta destinazione complementare a quella artigianale, non comporta mutamento della destinazione d'uso.
- 111.3.6 In relazione a quanto specificato nel precedente punto 111.2.2 per la categoria C, destinazione commerciale , si precisa che , non costituisce mutamento della destinazione d'uso, in quanto non costituente categoria funzionalmente autonoma, le attività di servizio alla residenza anche quando esercitate in forma artigianale. Pertanto, gli esercizi di vicinato , in quanto di servizio alla residenza, esercitati in forma artigianale (nel senso che per l'esercizio dell'attività necessita di licenza artigianale in base alle disposizioni vigenti sul commercio) rientrano nella categoria C di cui al precedente punto 111.2.2. In relazione a ciò, per i soli esercizi di vicinato, ogni modificazione all'interno della stessa categoria, non costituisce mutamento della destinazione d'uso, in considerazione della non incidenza sui carichi urbanistici.

CAPITOLO XVII : SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

ART. 112 Acque pluviali ed acque reflue.

- 112.1 In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in :
- acque pluviali.
 - acque reflue.
- 112.2 Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.
- 112.3 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.
- 112.4 In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in :
- acque nere.
 - acque saponose.
- 112.5 Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.
- 112.6 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. 113 Raccolta e smaltimento delle acque pluviali.

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

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

deve essere autorizzata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 114 Raccolta e smaltimento delle acque reflue.

114.1 RECAPITO IN PUBBLICA FOGNATURA.

- 114.1.1 Le caratteristiche degli impianti di trattamento delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura si differenziano in funzione del tipo di fognatura e del tipo di acque.
- 114.1.2 Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato, devono essere di materiale resistente e impermeabile, con giunture a perfetta tenuta e in numero e dimensione sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.
- 114.1.3 Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque nere, prima di essere recapitate in fognature, devono essere condotte ad una fossa settica bicamerale o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.
- 114.1.4 Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.
- 114.1.5 Nelle zone servite da pubblica fognatura nera, le acque luride potranno essere collegate alla fognatura anche senza alcun tipo di trattamento preventivo, secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dai competenti uffici comunali e sanitari.

114.2 RECAPITI DIVERSI DALLA PUBBLICA FOGNATURA

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

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

114.3 FOSSE BIOLOGICHE

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

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

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

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

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

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

114.4 FOSSE SETTICHE.

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

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

114.4.3 Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue diversi da quelli contemplati nei precedenti

commi solo quando venga dimostrato che i medesimi conseguono livelli di depurazione non inferiori a quelli prescritti dal presente Regolamento e dalle altre norme vigenti in materia, in funzione del tipo di ricettore finale cui sono destinate le acque trattate.

114.5 RECAPITO DEI LIQUAMI NEL SUOLO MEDIANTE SUB-IRRIGAZIONE.

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

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

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

114.5.4 La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno ml. 1.50, con riempimento in pietrisco di varia pezzatura che avvolga completamente la condotta. La condotta disperdente deve, in via generale, mantenere la pendenza contenuta nei limiti dell'andamento delle curve di livello.

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

114.6 PERCOLAZIONE NEL TERRENO MEDIANTE SUB-IRRIGAZIONE,

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

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

114.6.3 Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati

verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.

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

114.7 FITODEPURAZIONE

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

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

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

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

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

ART. 115 Impianti di depurazione degli scarichi industriali.

115.1 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.

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

CAPITOLO XVIII : NORME A TUTELA DEL PUBBLICO DECORO

ART. 116 Opere esteriori ai fabbricati.

- 116.1 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.
- 116.2 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. 117 Interventi di manutenzione degli edifici esistenti.

- 117.1 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.
- 117.2 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 Sindaco 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.
- 117.3 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.

- 117.4 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.
- 117.5 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.
- 117.6 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.
- 117.7 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.
- 117.8 Gli interventi di cui ai precedenti punti sono ordinati dal Sindaco 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. 118 Opere di finitura e aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione.

- 118.1 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.
- 118.2 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. 119 Finiture di nuovi edifici in zone di urbanizzazione recente.

- 119.1 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.
- 119.2 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.
- 119.3 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.
- 119.4 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. 120 Impianti e Canalizzazioni.

- 120.1 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.
- 120.2 Nei nuovi edifici, e in quelli ricostruiti o interamente ristrutturati, tutti gli impianti, e le canalizzazioni, ad eccezione degli scarichi pluviali, nonché i cavi, le condutture, le valvole e i contatori, dovranno essere inserite entro apposite sedi interamente alle murature.
- 120.3 Eventuali pannelli solari, esalatori, antenne paraboliche, o altre parti di impianti quali sia necessaria l'esposizione per garantire il funzionamento, dovranno essere rifinite e inserite in modo conveniente nel disegno architettonico dell'edificio.
- 120.4 Potranno risultare visibili canalizzazioni verticali raggruppate sistematicamente e rivestite in rame, acciaio o altro materiale pregiato comunque di colori intonati alle finiture del prospetto.

- 120.5 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. 121 Aggetti sulla pubblica via o su suolo pubblico.

- 121.1 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.
- 121.2 Fatte salve normative particolari, aggetti superiori a 15 cm. al disotto della quota di m.3.50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili o infissi, sono ammissibili solo se vengono soddisfatti i requisiti di sicurezza e funzionalità del pubblico transito sugli spazi su cui si affacciano.
- 121.3 Balconi e pensiline sono consentiti al disopra dell'altezza effettiva di mt. 4.00 dal marciapiede, purché le parti aggettanti non sporgano sul suolo pubblico oltre ml.1.20 e comunque non superino la larghezza del marciapiede sottostante; in caso di assenza di marciapiede l'altezza minima delle parti aggettanti sarà di m.4.50, con oggetto massimo di ml.1.00 e arretramento almeno pari a ml. 0.50 rispetto al limite della carreggiata.
- 121.4 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.
- 121.5 Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico. Tutte le tettoie, di qualsiasi altezza e sporgenza, dovranno essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

ART. 122 Infissi.

- 122.1 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.
- 122.2 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.

- 122.3 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. 123 Modifica di logge o porticati.

- 123.1 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.
- 123.2 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.
- 123.3 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.
- 123.4 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. 124 Manutenzione delle aree inedificate.

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

ART. 125 Immissione su spazi pubblici.

- 125.1 Le uscite dalle autorimesse, individuali o collettive, verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate. Fra le uscite di autorimesse e uscite pedonali dei locali ad uso collettivo deve intercorrere una distanza minima di ml.10 tra gli stipiti più vicini.
- 125.2 Se l'uscita dell'autorimessa è costituita da rampa, questa non potrà avere una pendenza superiore al 25% e dovrà prevedere una zona in piano, in corrispondenza dell'immissione sulla pubblica via, di almeno ml.3.00.
- 125.3 Ogni intervento di immissione sulla pubblica via o via di uso pubblico, o di manomissione, modifica, ripristino in corrispondenza di spazi pubblici è soggetto al preventivo parere dell'ufficio Tecnico comunale o al nulla osta dell'ente proprietario della strada.
- 125.4 I passi carrai andranno segnalati verso lo spazio pubblico mediante apposito cartello o targa nel quale dovrà essere indicato il codice della via e il numero progressivo della concessione, secondo le indicazioni del Comune; tale disposizione si applica anche a quelli esistenti, i quali dovranno essere regolarizzati secondo i termini della specifica ordinanza sindacale, ai fini della loro validità.
- 125.5 Salve normative specifiche, i marciapiedi dovranno avere una larghezza minima di ml.1.20.

ART. 126 Concessione di spazi pubblici.

- 126.1 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.
- 126.2 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.
- 126.3 Per le zone vincolate le caratteristiche e la tipologia degli arredi dovranno essere conformi al Regolamento di Settore, <Disciplina Speciale per la tutela ed il decoro del Contesto edilizio Tradizionale>, approvato con Delibera di Consiglio Comunale N. 122 del 11.07.1988.
- 126.4 La concessione viene rilasciata e mantenuta alla condizione che il titolare

si impegni ad assumere l'onere della pulizia e dell'allontanamento dei rifiuti oltre che per la zona concessa anche per una superficie esterna non inferiore a ml. 20 dal limite della zona concessa.. L'inottemperanza a ciò comporta l'automatica decadenza della concessione.

- 126.5 Le concessioni aventi una scadenza temporale ricorrente scadono automaticamente nei termini indicati nella stessa; il mancato rispetto dei termini indicati e la mancata completa rimozione di tutte le strutture autorizzate, comporta oltre l'occupazione abusiva del suolo pubblico, anche la decadenza della concessione originaria.

ART. 127 Pubblicità, segnaletica di esercizio e targhe professionali.

- 127.1 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.
- 127.2 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.
- 127.3 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.
- 127.4 Nelle zone A, e in altri ambiti di particolare interesse storico-artistico o naturalistico-ambientale individuati dal P.R.G., sono consentite solo insegne di tipo frontale, realizzate con materiali e tecniche che non contrastino con gli elementi storico-architettonici e naturalistici-ambientali presenti, salve le deroghe previste dal Regolamento Comunale di Disciplina Speciale, approvato con Delibera di C.C. N. 122 del 11.07.1988.
- 127.5 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, del Codice della Strada e comunali di settore.
- 127.6 Nelle zone A, e in altri ambiti di particolare interesse storico-artistico, o comunque sottoposti a vincolo di tutela ambientale, si applicano le

- disposizioni di cui al sopra citato Regolamento di Disciplina Speciale.
- 127.7 Nelle zone periferiche, ancorché sottoposte a vincolo di tutela ambientale, sono ammesse deroghe, laddove la soluzione proposta, seppure non conforme alle specifiche disposizioni regolamentari, sia comunque compatibile con l'ambiente e con le preesistenze tutelate.
- 127.8 Nelle zone A e in altri ambiti di particolare interesse storico-artistico, o comunque sottoposti a vincolo di tutela ambientale, sono ammesse deroghe alle specifiche disposizioni del Regolamento di Disciplina Speciale, laddove le strutture esistenti, seppure non conformi, costituiscono testimonianza storica di tipologie non più in uso, e, comunque di pregio storico-documentale.
- 127.9 Per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, aziende, associazioni e istituti, può essere collocata lungo le facciate degli edifici una targa per ogni specifico soggetto, in corrispondenza dell'accesso alle rispettive sedi.
- 127.10 Le targhe dovranno essere disposte ordinatamente a lato degli stipiti, a non meno di 15 cm. da decorazioni e membrature architettoniche; dovranno avere una dimensione non superiore a cm. 40 di larghezza per 30 di altezza, ed essere comunque uniformi tra loro in corrispondenza di ciascun accesso, per dimensioni, materiali e colori.
- 127.11 Ove i soggetti da segnalare siano più di quattro per ogni accesso, il Comune può prescrivere che le targhe siano di altezza non superiore a cm. 15, raggruppate e allineate in successione verticale.
- 127.12 Derogano dalle norme, le attrezzature destinate alla segnalazione di ospedali, farmacie, poste, telefoni, monopoli dello Stato ed altre sedi di uffici o servizi di pubblico interesse, per le quali s'intende ammessa l'installazione delle sole insegne di tipo tradizionale adottate uniformemente per tutto il territorio nazionale secondo le disposizioni e i regolamenti propri di ciascuna amministrazione competente.
- 127.12 L'autorizzazione è rilasciata previa verifica della conformità alle norme del Regolamento di Settore, alle presenti disposizioni ed agli altri obblighi di legge.

ART. 128 Forme ammesse per pubbliche affissioni.

- 128.1 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.
- 128.2 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.

- 128.3 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.
- 128.4 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.
- 128.5 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.
- 128.6 Le leggi ed i regolamenti disciplinano il regime imposte, tributi o altri oneri cui siano sottoposte le attività sopra descritte.

ART. 129 Chioschi, Edicole e strutture affini .

- 129.1 L'installazione di chioschi, edicole, verande, guardiole, o vani comunque interamente circoscritti da coperture e pareti perimetrali, pur se formati da strutture precarie e facilmente scomponibili, potrà essere consentita, con le procedure previste per le opere pubbliche comunali, anche nelle aree pubbliche o ad uso pubblico adibite a parchi e giardini, attrezzature sportive, parcheggi e aree di sosta, piazze e spazi chiusi al traffico veicolare, che abbiano comunque dimensioni e caratteristiche tali da evitare ogni pregiudizio per la viabilità e per la salvaguardia del contesto circostante, naturale o urbanizzato.
- 129.2 Le caratteristiche tecniche ed estetiche alle quali uniformarsi saranno definite caso per caso in ragione delle specifiche circostanze, con l'approvazione del progetto da parte del Comune che dovrà avvenire contestualmente alla concessione del suolo pubblico.
- 129.3 In ogni caso i manufatti di cui sopra dovranno avere dimensioni limitate e dovranno essere realizzati con materiali e colori compatibili con l'ambiente

in cui sono inseriti e dovranno osservare opportuni distacchi da siepi, aiuole, alberature, ed edifici circostanti.

ART. 130 Deroghe per manifestazioni temporanee.

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

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

ART. 131 Norme di speciale tutela e linee di indirizzo per l'esecuzione degli interventi edilizi nei Centri Storici.

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

ART. 132 Criteri generali di tutela per la zona omogenea "A".

- 132.1 DISCIPLINA DELLE VARIAZIONI D'USO.
- 132.1.1 Nell'ambito della zona omogenea "A", in accordo con le indicazioni di cui all'art. 6 delle N.T.A. del P.R.G.-S, è favorito il mantenimento e/o il recupero della funzione residenziale e delle attività tradizionali, migliorando il livello qualitativo della funzione abitativa e la dotazione di servizi pubblici e sociali.
- 132.1.2 Per quando disposto dal comma precedente, nell'intera zona omogenea "A" non sono consentiti mutamenti di destinazione che comportino sostanziale riduzione della funzione residenziale, delle attività tradizionali e dei relativi servizi primari.
- 132.1.3 Il piano di recupero (o altro strumento attuativo) disciplina le destinazioni d'uso in applicazione delle leggi vigenti in materia, previo censimento di quelle esistenti, fissando limiti e parametri in relazione alla dotazione di spazi pubblici, servizi e attrezzature.
- 132.1.4 Ai fini della limitazione di cui al comma precedente, si intendono :
- per funzione residenziale : le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo.
 - per attività tradizionali : le funzione diverse dalla residenza che presentano un elevato livello di compatibilità con la medesima e che sono

caratteristiche del centro urbano orvietano.

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

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

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

132.1.6 Sono sempre ammessi i mutamenti di destinazione tra le funzioni compatibili stabilite dal P.R.G.-S al comma 1° dell'art. 6. Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso, sono ammessi quando rispettino le seguenti ulteriori prescrizioni :

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

132.2 PRESCRIZIONI DI CARATTERE EDILIZIO.

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

132.2.2 L'utilizzazione dei sottotetti è ammessa con le limitazioni

- previste dal presente Regolamento. Gli eventuali locali sottotetto potranno essere adibiti ad uso abitativo solo quando conformi alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario contenute nel presente Regolamento.
- 132.2.3 E' obbligatoria la conservazione dei collegamenti orizzontali e verticali storicamente consolidati.
- 132.2.4 Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione locale.
- 132.2.5 Nel caso di interventi di adeguamento igienico e tecnologico di edifici di recenti, o, comunque costruiti dopo il 1909, l'incremento (pari al 5% della volumetria esistente alla data di adozione del P.R.G.) ammesso dall'art. 38 delle N.T.A del P.R.G.-S, non deve essere causa di alterazioni volumetriche, modifica del profilo e dell'andamento delle falde dei tetti. Il PA stabilisce i criteri per la compatibilità degli interventi e delle tecniche esecutive con l'immagine complessiva del contesto.
- 132.2.6 Per gli interventi di cui al comma precedente, il piano di recupero dovrà contenere oltre alla documentazione di progetto previsti all'art.34 del presente Regolamento, plastici o simulazioni grafiche e fotografiche, atte a rappresentare l'incidenza dell'intervento progettato ed il suo rapporto col circostante contesto.
- 132.3 **PRESCRIZIONI PER LE AREE INEDIFICATE DI PERTINENZA.**
- 132.3.1 Le aree di pertinenza e in generale le aree private inedificate devono essere mantenute con sistemazione a verde mediante interventi di giardinaggio che contemplino modeste opere murarie e modesti movimenti di terra. Dovranno essere comunque oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni originali esistenti ad orto e giardino, e, in particolare le alberature esistenti, i muri di recinzione e le pavimentazioni di tipo tradizionale.
- 132.3.2 Non è consentita la pavimentazione di aree scoperte adibite ad orti o giardini, salvo che per la formazione di marciapiedi a

protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.

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

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

132.4 PRESCRIZIONI PER LE COPERTURE.

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

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

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

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

contesto.

- 132.4.5 Gli abbaini o lucernari dovranno rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle specifiche prescrizioni di cui all' art.135 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.
- 132.4.6 I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.
- 132.4.7 Nel caso di rimaneggiamento dei manti di copertura di cui al precedente comma è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello originario, mediante inserimento, in maniera alternata, di nuovi coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli esistenti.
- 132.4.8 I manti di copertura del tipo originale potranno essere revisionati o completamente rifatti, con impiego esclusivo di coppi e sottocoppi, corrispondenti a quelle esistenti. Fra i coppi nuovi dovrà essere comunque inframmezzata una percentuale di coppi vecchi di recupero non inferiore al 50%. Dovranno essere adeguati, in caso d'intervento, i manti in materiale differente
- 132.4.9 Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.
- 132.4.10 I manti degli edifici con copertura piana, quando vengano mantenuti, dovranno intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.
- 132.4.11 In caso di edifici o di corpi accessori di tipo tradizionale che presentino terrazze e coperture piane estese su tutto o parte del corpo di fabbrica, frutto di soluzioni originali o di ristrutturazioni comunque anteriori all'ultima guerra mondiale, si dovrà provvedere alla conservazione di tali coperture,

restaurando i parapetti, le balaustre, le inferriate e le pavimentazioni con i materiali e le soluzioni tecniche proprie di tali elementi.

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

132.5 ACCESSORI DI COPERTURA E AGGETTI VERTICALI.

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

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

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

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

- 132.5.4 I comignoli dovranno essere realizzati in numero ridotto per ogni falda, e opportunamente distanziati dalla linea di gronda, favorendo quelle soluzioni che garantiscano minore impatto visivo dalla pubblica via.
- 132.5.5 E' in ogni caso vietato l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, torrini di fibrocemento, plastica od altro materiale estraneo alla tradizione locale. E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti .
- 132.6 IMPIANTI E CANALIZZAZIONI.
- 132.6.1 Sia nell'edilizia tradizionale che in quella recente, non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, pannelli solari e altri macchinari e apparecchiature tecniche, sui prospetti, nei balconi, sulle coperture, e in genere lungo le strutture perimetrali degli edifici esposte alla pubblica vista, né all'interno di cortili o ambienti connotati da elementi architettonici e decorativi qualificanti o di particolare pregio. Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, potranno trovare collocazione nei locali terreni o in elevazione privi di elementi qualificanti, in vani interrati o seminterrati, ovvero nei sottotetti.
- 132.6.2 I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame a sezione circolare. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.
- 132.6.3 Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata.
- 132.6.4 Cavi e condutture dovranno essere in numero ridotto per ogni prospetto, e opportunamente distanziate da spigoli, aperture, superfici decorate e membrature con andamento parallelo; inoltre in caso di intervento di manutenzione o ristrutturazione dovranno essere collocati sotto traccia tutti i cavi e le condutture sottili presenti nei prospetti con paramento intonacato.
- 132.6.5 Misuratori, e altri apparecchi accessori dovranno essere di regola collocati all'interno di spazi comuni; laddove, per

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

- 132.6.6 Le antenne della radio, della televisione e della telefonia mobile devono essere posizionate 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. Nel caso di opere di manutenzione ordinaria o straordinaria estesa all'intera copertura è prescritta la centralizzazione delle medesime.
- 132.6.7 In attesa della approvazione di un piano complessivo, che preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione su tutto il territorio comunale, la realizzazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà subordinata alla acquisizione di parere preventivo della Giunta Comunale, sentite l'A.R.P.A. Provinciale e la A.S.L. per le rispettive competenze .
- 132.7 ULTERIORI CRITERI DI TUTELA PER IL CENTRO STORICO DI ORVIETO ED I CENTRI STORICI MINORI.
- 132.7.1 Qualsiasi intervento su unità immobiliari ad uso residenziale non potrà comportare frazionamenti di vani aventi caratteristiche di pregio. La stessa limitazione si applica agli interventi finalizzati a conseguire la destinazione residenziale di unità destinate ad altri usi e che comportino il frazionamento delle medesime.
- 132.7.2 E' ammesso , con intervento diretto, il frazionamento di una unità immobiliare, fatte salve le autorizzazioni di natura ambientale, monumentale ed igienico sanitaria, alla condizione che l'intervento non dia luogo a modifiche dei sistemi di collegamento verticale e orizzontale del complesso o dell'immobile nel quale è inserita l'unità. E' ammesso il prolungamento delle strutture di collegamento verticale esistenti, alla condizione che le stesse non presentino caratteristiche di pregio, e il prolungamento sia realizzato con

soluzione idonea alle caratteristiche architettoniche dell'immobile.

- 132.7.3 Le opere di cui ai precedenti commi non possono interessare saloni, o ambienti aventi elementi decorativi significativi, quali soffitti voltati e/o decorati, dipinti, elementi a rilievo ecc.
- 132.7.4 E' ammesso, con intervento diretto, l'accorpamento di unità immobiliari alla condizione che lo stesso avvenga all'interno della stessa unità edilizia, così come definita al precedente art. 40.12, e, che l'intervento non comprometta un futuro restauro d'insieme di unità attigue.
- 132.7.5 Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (né direttamente né indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.
- 132.7.6 Eventuali soppalchi dovranno rimanere adeguatamente arretrati rispetto al filo esterno della facciata di un valore non inferiore all'altezza che intercorre tra il pavimento del locale da soppalcare e l'architrave della finestra del locale medesimo.

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

ART. 133 Criteri di tutela specifici.

133.1 FINALITÀ DEI CRITERI DI TUTELA SPECIFICI.

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

ART. 134 Composizione architettonica delle facciate.

134.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

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

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

ART. 135 Murature di prospetto con paramento originale a faccia vista.

135.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

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

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

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

135.2 PULITURA E CONSOLIDAMENTO DI MURATURE A FACCIA VISTA

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

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

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

135.3 STUCCATURA DI MURATURE A FACCIA VISTA

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

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

135.3.3 Per tutte le operazioni riferite al paramento in vista, dovranno essere impiegate esclusivamente malte di calce e sabbia, con gli eventuali accorgimenti necessari ad ottenere una colorazione quanto più possibile vicina a quella esistente.

135.3.4 Il rifacimento della stuccatura nei paramenti murari a faccia vista tipici del tessuto urbano orvietano, dovrà essere preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato, adottando le soluzioni tecniche di cui presente capitolo.

135.3.5 Nel caso di paramenti murari che presentino la cosiddetta stuccatura "raso sasso" (costituita da un leggero strato di malta di calce che si spinge oltre i giunti della muratura sin quasi a regolarizzare la superficie dei singoli conci) dovrà avvenire a sua volta nel pieno rispetto dei criteri generali prescritti dal presente Regolamento, impiegando gli stessi materiali e tecniche esecutive della stuccatura originaria, con applicazione di malta pigmentata dello stesso colore del materiale in opera.

135.3.6 Non è consentita la scarnitura dei giunti nel caso di murature in tufo "a cortina stretta" .

135.4 REINTEGRAZIONI, RIPRISTINI E RICOSTRUZIONI

135.4.1 Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento. In tali

casi la reintegrazione dovrà avvenire col metodo cosiddetto “a cucì e scucì”, rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali dovranno essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.

- 135.4.2 La stessa tecnica è prescritta, quale che sia loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici ed in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.
- 135.4.3 Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia vista oggetto delle prescrizioni di tutela di cui al presente articolo. E' fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento potrà essere rimosso e successivamente ricostruito nella esatta forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, od altri analoghi, ed adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.
- 135.4.4 Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche, pur rispettando le prescrizioni generali di cui ai commi precedenti, dovranno in genere denunciare chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell'immagine complessiva della facciata, evidenzino in maniera adeguata l'esecuzione successiva al resto del paramento.
- 135.4.5 Potranno, inoltre, essere demolite o rimosse eventuali rincoccature, nonché parti di intonaco, muratura o altra varietà di materiali e finiture comunque estranei ai paramenti originari. Non dovranno invece essere rimosse o alterate le tracce e i frammenti di strutture murarie preesistenti, ovvero lapidi, stemmi ed eventuali reperti archeologici

ART. 136 Murature di prospetto con paramento originale intonacato.

136.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

- 136.1.1 In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.

- 136.1.2 Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.
- 136.1.3 Nelle facciate principali, o comunque prospicienti sulla pubblica via, che presentino una compiuta veste architettonica, sia essa originaria o frutto di successive ristrutturazioni unitarie, caratterizzata da un sistema di membrature, cornici, basamenti, lesene e aperture contornate in pietra, in muratura intonacata o simulate pittoricamente, dovranno essere conservati i paramenti originali intonacati con intonaco di tipo tradizionale, mediante riprese delle parti mancanti o decoese, con malta di calce analoga per qualità e spessore alle parti originali.
- 136.2 MODALITÀ DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI
- 136.2.1 In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.
- 136.2.2 Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto o non sia possibile il mantenimento di quello esistente, si potrà provvedere alla demolizione e al successivo rifacimento degli intonaci e delle relative tinteggiature, in conformità all'originale, fatti salvi eventuali elementi decorativi di particolare pregio. Nel corso della demolizione dovrà essere lasciato in opera un campione per ogni differente tipo di vecchio intonaco e di coloritura esistente, opportunamente scelto nelle parti meglio conservate, che dovrà servire come riferimento, fino alla definitiva sostituzione.
- 136.2.3 Lo spessore dei nuovi intonaci non dovrà differire in maniera apprezzabile dal precedente e non dovrà in ogni caso risultare modificata la sporgenza di cornici, lesene, ed altri elementi decorativi in rilievo presenti sulla superficie muraria.
- 136.2.4 Non è consentita la decorticazione dei prospetti originariamente intonacati senza provvedere al successivo ripristino. Negli edifici che sono frutto di successive trasformazioni, potranno essere lasciati privi di intonaco eventuali lapidi, stemmi, ed elementi architettonici o decorativi in pietra o altro materiale a faccia vista, inseriti nelle murature di epoca precedente, purché si tratti di elementi compiuti e

apprezzabili per qualità e consistenza.

- 136.2.5 In linea generale è prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.
- 136.2.6 Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni di cui al successivo art. 137, non essendo mai ammesso il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.

ART. 137 Prescrizioni per il rifacimento delle tinteggiature.

137.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

- 137.1.1 Nel caso di rifacimento degli intonaci di tipo tradizionale con finitura al civile, si dovrà altresì provvedere al ripristino delle originarie tinteggiature. La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli tradizionali.

137.2 MATERIALI E TECNICHE AMMESSE

- 137.2.1 Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura <con pittura a fresco> e <a calce>. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purché eseguite con tecnica a velatura e non coprenti.
- 137.2.2 Sui vecchi intonaci di tipo tradizionale, semplicemente reintegrati, si potranno applicare pitture ai silicati, previa idonea preparazione del fondo con spolveratura e fissaggio della vecchia pittura.
- 137.2.3 Sono categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili in genere nonché i materiali di consistenza plastica (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale.
- 137.2.4 In tutti i casi di rifacimento delle tinteggiature di cui al

presente paragrafo, dovrà essere rispettata l'unità cromatica originale di ogni facciata avente caratteri architettonici unitari, e viceversa la varietà cromatica esistente tra facciate differenti, o tra elementi diversi della stessa facciata.

137.2.5 Tanto per le facciate monocrome che per le combinazioni policrome, le nuove colorazioni dovranno essere scelte in conformità alle tinteggiature esistenti di tipo tradizionale, sulla base delle tracce conservate. Ove non siano reperibili tracce sicure della tinteggiatura originale o di quelle successive, si potrà scegliere una tinta che appare ricorrente nel tratto di strada in cui è situato l'edificio. In ogni caso, per le pareti di fondo, le tinte dovranno essere scelte nella gamma dei colori dell'edilizia tradizionale, eventualmente mescolati fra loro e corretti con piccole percentuali di nero e bianco di calce o di zinco.

137.3 COLORI DELLE TINTEGGIATURE

137.3.1 Il colore da impiegarsi verrà scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata, e da documentare in sede di presentazione del progetto di ripristino da parte di tecnico abilitato, comprensivo di specifica e puntuale analisi storico-tipologica dei prospetti. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello originario, ma comunque pertinente alla situazione storicizzata della facciata e del contesto. In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura orvietana e tali da ben armonizzarsi con il contesto.

137.3.2 Prima di procedere alla realizzazione degli interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente organo tecnico dell'Amministrazione Comunale convocato sul posto e documentata con apposito verbale di sopralluogo che costituirà parte integrante della procedura di autorizzazione, ove dovuta, ai sensi dell'art. 151 del D. Lgs. N.

490/99.

- 137.3.3 In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate dovranno prevedere la diversificazione cromatica per tutti gli elementi architettonico-decorativi. Qualsiasi intervento di tinteggiatura dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali di decorazioni pittoriche originarie o storicizzate.

ART. 138 Elementi architettonici e decorativi in pietra o tufo.

138.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

- 138.1.1 Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
- 138.1.2 A tal fine è prescritto che gli elementi architettonici e decorativi di pregio siano oggetto di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne il degrado.
- 138.1.3 Senza pregiudizio per l'impiego di nuovi materiali o di tecniche non contemplate dal presente Regolamento, per tali operazioni valgono i criteri generali di intervento di cui ai commi seguenti.
- 138.1.4 Dovranno essere conservate tutte le membrature e gli elementi architettonici plastico-decorativi in pietra, in tufo, o altro materiale lasciato a vista, inseriti nell'ambito delle strutture murarie perimetrali con paramento esterno sia intonacato che a faccia vista. Tali elementi potranno essere unicamente sottoposti ad operazioni di pulitura, consolidamento ed eventuale reintegrazione delle parti mancanti o deteriorate e dovranno comunque essere idoneamente trattati ogni qual volta si intervenga sul prospetto in cui sono collocati.
- 138.1.5 Dovrà essere eseguito un consolidamento in profondità sugli elementi in pietra naturale o tufo di valore storico-architettonico o tipologico che, risultino in avanzato stato di degrado, al fine di garantire la stabilità e la conservazione degli stessi.
- 138.1.6 Dovrà procedersi a trattamenti protettivi sulla superficie esterna del materiale lapideo ogni qualvolta la medesima presenti assorbimenti di acqua eccessivi e pregiudizievoli per la buona conservazione.

138.2 ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI IN MURATURA INTONACATA O SIMULATI PITTORICAMENTE

138.2.1 Tutti gli elementi plastico-decorativi realizzati, anziché in pietra o tufo , in muratura intonacata ed eventualmente modanata come cornici, lesene, zoccolature, bugnati e membrature in genere, dovranno essere anch'essi conservati e restaurati con operazioni di ripulitura, consolidamento e reintegrazione o ripristino delle parti mancanti.

138.2.2 Ove sia indispensabile la loro rimozione, tutti gli elementi di cui al precedente comma dovranno essere fedelmente ricostruiti, sulla base di un accurato rilevamento grafico e fotografico preventivamente eseguito nelle forme utili a rappresentare chiaramente ogni dettaglio, ovvero mediante l'esecuzione di calchi.

138.2.3 Le membrature realizzate in muratura intonacata e dipinta ad imitazione dei corrispondenti elementi in pietra o in tufo, dovranno essere ripristinate con il medesimo colore e trattamento di superficie che ripeta le qualità plastiche e cromatiche del più nobile materiale imitato o simulato.

138.2.4 Dovranno essere ripristinate le eventuali decorazioni e le membrature architettoniche simulate pittoricamente, avvalendosi in tal caso di maestranze specializzate. Analogamente si dovrà procedere per il restauro di elementi di particolare pregio e complessità di fattura, come decorazioni a fresco, a tempera, a stucco, graffiti, etc.

138.2.5 Qualora gli elementi in finta pietra abbiano perduto aderenza con la muratura sottostante dovranno essere consolidati in profondità, ripristinando l'aderenza tra la malta lavorata ed il supporto murario con eventuale adozione di tecniche di consolidamento in profondità od incollaggio.

ART. 139 Aperture di prospetto ed elementi di contorno .

139.1 VANI DI PORTE E FINESTRE.

139.1.1 Dovranno essere conservati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte e finestre che, per connotazioni stilistiche e costruttive e reciproci rapporti formali, sono da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio, sia esso originale o frutto di successive ristrutturazioni organiche.

139.1.2 Dovranno di conseguenza essere conservati, restaurati ed

eventualmente reintegrati tutti gli elementi costruttivi e decorativi che determinano ed evidenziano il contorno di tali vani, come ad esempio gli stipiti, le cornici, le soglie, gli architravi, i frontespizi, gli archi, le mensole ed ogni altro elemento originale realizzato a raso o in aggetto, eliminando eventuali elementi impropri frutto di alterazioni recenti.

- 139.1.3 Nei prospetti compiutamente definiti di qualsivoglia epoca storica, sia con paramento intonacato che a faccia vista, non è consentita la realizzazione di nuove aperture, né il ripristino di eventuali vani preesistenti. In caso di intervento, dovranno inoltre essere chiuse od opportunamente ridotte le aperture d'origine recente che risultino incongrue e pregiudizievoli per l'unitarietà e l'integrità dell'intero prospetto o di singoli elementi architettonici e decorativi.
- 139.1.4 E' vietato l'impiego di serramenti di oscuramento estranei alla tradizione locale (quali veneziane, sportelloni, persiane in alluminio verniciato, avvolgibili in pvc od alluminio, ecc.). E' parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata.
- 139.1.5 Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
- 139.1.6 In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.
- 139.1.7 Sono ammessi al piano terreno gli infissi in ferro, verniciati in colore "piombaggine" od altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi. In casi del tutto particolari potrà essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio elettrocolorato di colore scuro.
- 139.1.8 In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
- 139.1.9 Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino

l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo "inglese".

139.2 PORTE E PORTONI.

139.2.1 In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.

139.2.2 Dovranno essere conservati e restaurati gli infissi e i serramenti esistenti di porte e portoni di tipo tradizionale in legno, decorati ad intaglio, a tarsia o con complesse modanature, ed eventualmente reintegrati secondo il disegno originale e trattati a cera o con vernici trasparenti opache, previo uniforme trattamento del fondo con mordente colore noce. Qualora, in presenza di serramenti gravemente deteriorati, non sia possibile il restauro, sarà ammesso il rifacimento con le modalità di cui al successivo comma.

139.2.3 Nel caso in cui gli infissi si presentino in particolare stato di degrado, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

139.2.4 L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente.

139.2.5 In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

139.3 VETRINE E SIMILI

139.3.1 In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata de-

gno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici.

139.3.2 Per le vetrine sottoposte a regime di tutela sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente evidente è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali, in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

139.3.3 Le nuove vetrine dovranno essere arretrate rispetto al filo della facciata di almeno cm. 15 e dovranno impiegare materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio secondo i criteri già prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.

139.4 ELEMENTI IN FERRO

139.4.1 Sono da conservare e restaurare i cancelli, le grate in genere e le inferriate esistenti in ferro battuto o forgiato a mano, o comunque di fattura artigianale. Eventuali nuove inferriate dovranno essere realizzate secondo le tipologie tipiche e verniciati a smalto opaco di colore nero o bruno scuro. In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo quando coevi con i medesimi nonché quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.

139.4.2 Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione, oppure a corpo colore "piombaggine".

ART. 140 Balconi e aggetti orizzontali.

140.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

140.1.1 Dovranno essere conservati con le necessarie opere di consolidamento, restauro e reintegrazione, i balconi, le strutture e i volumi che aggettano dalle murature di prospetto, sostenuti per mezzo di mensole in pietra, in tufo o in ferro lavorato a mano con tecniche tradizionali. Oltre a tali sostegni, dovranno essere restaurati o reintegrati i relativi impalcati in lastre di pietra, nonché eventuali pavimentazioni, balaustre,

parapetti o ringhiere di fattura tradizionale.

- 140.1.2 Il piano di recupero individua le superfetazioni e le alterazioni, costituite da elementi impropri realizzati in epoca recente, prescrivendone la demolizione; in assenza di piano dovranno essere comunque eliminati, in caso di intervento diretto, gli elementi in aggetto che comportino un grave pregiudizio alla statica dell'edificio o ad elementi architettonici e decorativi di particolare pregio.

ART. 141 Altri elementi di facciata

141.1 CAMPANELLI, CITOFONI E VIDEOCITOFONI.

- 141.1.1 L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, a lato del portone di ingresso.
- 141.1.2 Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. E' inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.
- 141.1.3 Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.
- 141.1.4 Pulsantieri, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati, e dovranno essere realizzati con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica.

141.2 CASSETTE POSTALI

- 141.2.1 Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata, in linea generale, l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli.
- 141.2.2 E' ammessa la formazione di buche per lettere, con restrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.

141.3 TARGHE INDICANTI ARTI, MESTIERI E PROFESSIONI

- 141.3.1 Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben

armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.

- 141.3.2 In linea generale le targhe dovranno essere realizzate in pietra o ottone e presentare dimensioni uniformi tra loro.

ART. 142 Attrezzature per la pubblicità e il commercio.

142.1 DISPOSIZIONI GENERALI.

- 142.1.1 All'interno delle zone "A", o in altri ambiti del territorio comunale espressamente individuati dal presente Regolamento, l'affissione, la segnaletica, la pubblicità commerciale, e ogni altra forma di esposizione al pubblico di insegne o merci attuata da parte di soggetti privati, nonché le opere necessarie per l'installazione delle relative attrezzature, sono consentite solo nei limiti e con le modalità di cui ai successivi articoli e nel rispetto degli specifici piani di settore predisposti dalla Amministrazione Comunale.

ART. 143 Insegne frontali e pubblicità di esercizio.

143.1 DISPOSIZIONI GENERALI.

- 143.1.1 In tutti gli edifici interessati dalle speciali norme di tutela di cui al presente Capitolo, le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, nei vani porta di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato.
- 143.1.2 Il collocamento delle insegne è consentito solo nei limiti e con le modalità di cui ai successivi articoli e nel rispetto dello specifico Regolamento <Disciplina Speciale per la tutela e il decoro del contesto Edilizio Tradizionale> approvato con Delibera di C.C. N. 122 del 11.07.1988.
- 143.1.3 Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico, l'apposizione di insegne sarà ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità.
- 143.1.4 Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sguanci laterali ed in

- genere ogni tipo di insegna difforme dalle prescrizioni di cui ai commi precedenti e al Regolamento di Disciplina Speciale. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e potranno essere concesse solo previo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata.
- 143.1.5 L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene ai colori che alla grafica) dovrà, in ogni caso, risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima e con il contesto in cui si inserisce.
- 143.1.6 Sono fatte salve eventuali diverse prescrizioni per le insegne dei negozi di interesse storico individuati in altri atti dell'Amministrazione Comunale.
- 143.1.7 Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le insegne sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.
- 143.2 TENDE FRANGISOLE
- 143.2.1 L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici sottoposti alla speciale tutela di cui la presente Capitolo è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli esercizi commerciali, nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni contenute nello specifico Regolamento Comunale <Disciplina Speciale per la tutela e il decoro del contesto Edilizio Tradizionale> approvato con Delibera di C.C. N. 122 del 11.07.1988.
- 143.2.2 Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopra-arche, ecc.
- 143.2.3 Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.
- 143.2.4 Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore,

l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità. Non è consentita la apposizione sulle stesse , di scritte pubblicitarie relative ai prodotti commercializzati.

- 143.2.5 Le tende possono essere realizzate in teli di tessuto, in tinta unita, nella gamma di colori compresi nel campionario allegato al Regolamento di Disciplina Speciale.
- 143.2.6 Eventuali deroghe alle norme del presente Regolamento e al Regolamento di <Disciplina Speciale per la tutela e il decoro del contesto Edilizio Tradizionale> potranno essere concesse solo in caso strutture esistenti che per la particolare lavorazione o qualità dei meccanismi, realizzati in ferro o altro materiale, secondo forme tipiche della tradizione, potranno essere mantenute in deroga alle suddette norme, previo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata.
- 143.2.7 Le tende dovranno essere mantenute in condizioni di pulizia e di decoro, e sostituite allorché presentino livelli eccessivi di deterioramento.
- 143.2.8 Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, la apposizione di tende sulle facciate degli edifici è sottoposta alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

ART. 144 Arredi e attrezzature da collocare sul suolo pubblico

144.1 DISPOSIZIONI GENERALI.

- 144.1.1 Per l'occupazione del suolo pubblico con elementi di arredo ed altre attrezzature mobili valgono le norme generali di cui al Regolamento Comunale di Disciplina Speciale approvato con Delibera di c.c. N. 122 del 11.07.1988 , nonché le seguenti ulteriori disposizioni.
- 144.1.2 Le sedie e i tavolini potranno essere in legno, metallo, o altri materiali purché di linee sobrie e decorose, del medesimo stile e colore.
- 144.1.3 L'illuminazione artificiale potrà essere realizzata unicamente con candele o lampade a incandescenza montate su paralumi da tavolo; le tende e gli ombrelloni dovranno essere in tela naturale in tinta unita (nella gamma di colori di cui al campionario allegato allo specifico Regolamento di Disciplina

Speciale), montati su propria ossatura di sostegno ed estesi fino a coprire l'intera area occupata.

- 144.1.4 Le pedane dovranno essere limitate a quanto strettamente necessario per regolarizzare l'andamento del suolo e dovranno essere ad elementi smontabili, in legno o metallo, verniciati in colore grigio o rivestiti in tessuto o laminato opaco dello stesso colore.
- 144.1.5 Se accostate ai prospetti degli edifici, le pedane, le tende e le altre attrezzature non dovranno coprire il vano di porte e finestre, né addossarsi ad elementi architettonici e decorativi e dovranno essere in ogni caso rimosse nella stagione invernale. Sono escluse comunque le aree prospicienti le facciate degli edifici pubblici o privati di carattere monumentale.
- 144.1.6 Tutti gli arredi e le attrezzature su suolo pubblico, dovranno comunque essere collocati in posizione defilata, tale da non intralciare la viabilità pedonale o veicolare, né pregiudicare le visuali del contesto storico, addossati ai prospetti degli edifici senza però sovrapporsi a stipiti, cornici e membrature architettoniche. Forme, dimensioni, materiali e colori dovranno inoltre corrispondere ai modelli descritti in allegato al Regolamento sopracitato.

**CAPITOLO XXI : NORME DI TUTELA SPECIALE E LINEE DI INDIRIZZO PER
GLI INTERVENTI IN ZONA OMOGENEA “E”.**

**ART. 145 Norme di Speciale Tutela e Linee di Indirizzo per
l’esecuzione degli interventi edilizi in zona agricola.**

- 145.1 Nell’ambito della zona omogenea “E ” è prescritta la conservazione ed il mantenimenti delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive dell’edilizia rurale ricadenti nei specifici ambiti definiti dal P.R.G.S..
- 145.2 La prescrizione di cui al comma precedente trova attuazione mediante l’integrale rispetto delle disposizioni impartite per tali zone dalle N.T.A. del P.R.G., dal presente Regolamento e dalle norme contenute nel P.T.C.P e nel P.U.T..

ART. 146 Criteri Generali Di Tutela Per La Zona Omogenea “E ”.

- 146.1 NORME DI CARATTERE GENERALE.
- 146.1.1 Nell’ambito della zona omogenea “E ”, e negli ambiti specifici del territorio agricolo individuati dall’art. 8 delle N.T.A. del P.R.G.S. è favorito il mantenimento e/o il recupero della funzione agricola e le trasformazioni compatibili con l’assetto paesaggistico agricolo e idrogeologico delle aree interessate .
- 146.1.2 Per quando disposto dal comma precedente, nell’intera zona omogenea “E” non sono consentiti interventi che comportino alterazione della morfologia dei suoli, alterazione degli assetti volumetrici esistenti e interferenza con le visuali di particolare valore paesaggistico.
- 146.1.3 Ai fini della limitazione di cui al comma precedente, si intendono :
- per alterazione della morfologia dei suoli: gli interventi di qualsiasi tipo e natura, che comportino modifiche sostanziali e alterazioni delle condizioni naturali del terreno;
 - per alterazione degli assetti volumetrici esistenti : gli interventi di qualsiasi tipo e natura, che comportino modifiche sostanziali alla tipologia e all’assetto planovolumetrico del fabbricato originario;
 - per interferenza con le visuali di particolare valore paesaggistico : gli interventi di qualsiasi tipo e natura, che comportino una alterazione delle morfologie insediative, con modifiche sostanziali degli elementi del paesaggio.
- 146.1.4 Gli interventi di nuova edificazione e gli interventi su edifici

esistenti ricadenti in ambito agricolo dovranno riferirsi alle caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale del territorio orvietano, con riferimento alle unità di paesaggio individuate dal P.T.C.P..

146.2 NUOVE COSTRUZIONI.

146.2.1 Nell'ambito della zona omogenea "E", gli interventi di nuova costruzione per volume e composizione architettonica dovranno relazionarsi alla morfologia dei suoli attraverso un corretto inserimento atto a garantire la tutela degli elementi del paesaggio rurale. In tal senso, qualsiasi sia la condizione orografica esistente, dovranno essere limitati al massimo i movimenti di terra e le modifiche alle condizioni naturali del terreno.

146.2.2 Le nuove costruzioni dovranno essere localizzate ricercando quelle soluzioni che possano garantire il minore impatto ambientale. In tal senso, nell'intera zona omogenea "E" non sono consentiti interventi che comportino alterazione della morfologia dei suoli e interferenza con le visuali paesaggistiche. Dovranno essere adottate quelle soluzioni atte a garantire un corretto inserimento ambientale.

146.2.3 In relazione alla localizzazione delle nuove volumetrie, il progetto dovrà documentare tutti gli elementi atti a dimostrare che la soluzione adottata, comporta il minore impatto ambientale e paesistico.

146.3 NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI.

146.3.1 Nell'ambito della zona omogenea "E", le nuove costruzioni destinate ad abitazione dovranno ispirarsi alla tipologia ed alle caratteristiche del patrimonio rurale del territorio comunale. La composizione architettonica dovrà relazionarsi alla morfologia dei suoli, con uso di elementi tipologici, principi distributivi e materiali tipici dell'edilizia rurale.

146.3.2 Non sono ammesse nell'ambito della zona omogenea "E" costruzioni su pilotis. La realizzazione di portici è ammessa al Piano Terreno, quale elemento di mediazione tra spazio interno ed esterno e al Piano Rialzato o Primo, quale elemento di raccordo con la scala di accesso.

146.3.3 Il computo del volume ammesso dal P.R.G., si opera sulla base della superficie fondiaria di cui al precedente art. 40.2 e della relativa densità edilizia prevista dallo strumento

urbanistico di previsione generale, in conformità alla normativa regionale, e secondo i metodi di calcolo di cui al precedente art. 41.12 del presente Regolamento. In conformità alla normativa regionale, l'altezza massima per le nuove edificazioni è di ml. 6.50. Nella determinazione del volume consentito devono essere computati i volumi relativi ai fabbricati residenziali esistenti.

- 146.3.4 Unitamente al rilascio delle concessioni edilizie relative a 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.
- 146.3.5 Nel rispetto delle norme contenute nel P.U.T. e nel P.T.C.P, le concessioni edilizie relative a nuove costruzioni destinate a residenza sono rilasciabili anche su terreni non contigui, subordinatamente alla presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale di cui al successivo art. 146.11, comprovante le reali esigenze abitative e produttive dell'impresa agricola.

146.4 AMPLIAMENTI .

- 146.4.1 Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno garantire la conservazione del principio insediativo esistente.
- 146.4.2 Per quando disposto dal comma precedente, nell'intera zona omogenea "E" non sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente, che alterino la tipologia e l'assetto planovolumetrico del fabbricato originario.
- 146.4.3 Gli interventi di ampliamento, ove ammessi, dovranno essere volti alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura rurale. Sino alla approvazione degli studi volti alla individuazione degli immobili rurali sparsi sul territorio, costituenti beni culturali di cui all'art. 6 della L.R. N. 53/74 e degli studi e ricerche sul patrimonio architettonico e di interesse toponomastico rurale, il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato al parere della Commissione Edilizia Comunale Integrata da esperti in materia di beni ambientali.
- 146.4.4 Al fine di salvaguardare gli assetti volumetrici esistenti, sono ammessi, tramite concessione diretta, interventi di ampliamento staccati dal corpo di fabbrica principale, purché

- collocati nell'area di pertinenza così come definita al precedente art. 40.10 e purché realizzati in maniera tale da garantire la conservazione di un complesso architettonico unitario, nel rispetto dei principi insediativi dei nuclei rurali storici, e fatte salve le distanze dai confini e dagli edifici.
- 146.4.5 Le richieste di concessione per interventi di ampliamento, dovranno essere corredati 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.
- 146.4.6 Al fine di favorire una adeguata lettura del fabbricato, l'ampliamento, pur integrandosi e armonizzandosi all'edificio principale dovrà comunque essere riconoscibile, come addizione successiva, attraverso un trattamento diverso della superficie muraria e composizione diversa delle facciate, in maniera tale da costituire un elemento di secondaria incidenza, rispetto al fabbricato originario.
- 146.5 INTERVENTI DI RECUPERO.
- 146.5.1 Nei fabbricati residenziali esistenti sono ammessi, conformemente a quanto stabilito dalla L.R. N. 31/97 e dal P.R.G., gli interventi di cui all'art. 31 lett. a), b), c), d) della L. N. 457/78.
- 146.5.2 Nella progettazione ed esecuzione degli interventi è obbligatorio preservare i principi distributivi esistenti, con conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura rurale.
- 146.5.3 L'altezza massima in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente e di ampliamento di cui al precedente comma 145.4 non può superare quella del fabbricato preesistente. L'intervento dovrà comunque essere conforme alle presenti disposizioni ed essere rivolto alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura rurale.
- 146.5.4 Negli interventi di risanamento conservativo e restauro, è obbligatorio il reimpiego dei materiali di recupero.
- 146.5.5 Nei casi in cui le scale siano esterne, e realizzate secondo la tipologia tipica dell'edilizia rurale, le stesse vanno mantenute e preservate.
- 146.5.6 Per qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio rurale, sia esso

residenziale che produttivo, dovranno essere mantenute le tradizionali configurazioni dei fronti edilizi

146.6 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.

146.6.1 La demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ricadenti in ambito agricolo, con recupero della volumetria e ricostruzione sullo stesso sito, può essere consentita esclusivamente per edifici costruiti in epoca successiva all'anno 1942 o per edifici costruiti in epoca precedente, alla condizione di rudere e non aventi caratteristiche di pregio, secondo il giudizio della Commissione Edilizia Integrata. 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.

146.6.2 La demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ricadenti in ambito agricolo, con recupero della volumetria e traslazione in altro sito, può essere consentita esclusivamente per edifici non aventi caratteristiche di pregio, secondo il giudizio della Commissione Edilizia Integrata, ed aventi le seguenti ulteriori caratteristiche:

- Edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, qualora la prevista traslazione comporti un arretramento dall'asse viario, conformemente a quanto previsto dalla L.R. N. 27/2000 di attuazione del P.U.T.
- 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 Commissione Edilizia integrata da Geologo.
- Edifici ricadenti in ambiti con rischi di natura igienico sanitaria. Per le aree con problemi di natura igienico sanitaria, ove non siano diversamente eliminabili le cause dei suddetti rischi, è ammessa la demolizione e ricostruzione di fabbricati in altro sito. A corredo della domanda, dovrà essere prodotta la documentazione e le indagini necessarie per accertare le condizioni di rischio, e, ove ritenute necessarie, ulteriori verifiche e attestazione

degli uffici competenti.

- Edifici non aventi comunque caratteristiche di pregio, in quanto oggetto di trasformazioni d'uso di immobili a destinazione originaria diversa da quella residenziale, ed aventi comunque caratteristiche tali che la prevista demolizione e ricostruzione, favorisca la realizzazione di un complesso architettonico unitario, nel rispetto dei principi insediativi dei nuclei rurali e, laddove presente, favorisca la tutela del patrimonio storico-artistico.

146.6.3 La traslazione dovrà essere effettuata immediatamente al di fuori delle fasce di rispetto e delle aree a rischio di cui al comma precedente o, comunque, negli altri casi, nell'area di pertinenza così come definita all'art. 40.10 del presente Regolamento. Per la ricostruzione degli edifici, da attuare nei limiti e modalità stabiliti dal presente Regolamento per gli interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatorio preservare i principi distributivi esistenti, con conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura rurale, e mantenimento dei tradizionali fronti edilizi..

146.7 ANNESSI AGRICOLI.

146.7.1 Le nuove volumetrie destinate agli usi agricoli, dovranno relazionarsi alla morfologia dei suoli e agli elementi del paesaggio circostante, adottando, in relazione alla collocazione, quella soluzione che possa garantire il minore impatto ambientale e paesistico.

146.7.2 La realizzazione di nuovi annessi agricoli, ad esclusione delle serre che non costituiscono volume urbanistico secondo le disposizioni della D.G.R. N. 7304/97, è consentita nel rispetto dei parametri stabiliti dalla L.R. N. 31/97 e dal P.R.G., previa presentazione di piano di sviluppo aziendale di cui al successivo art. 146.11. Le caratteristiche dimensionali del manufatto (superfici e altezze), verranno fatte discendere dalla loro giustificazione, in sede di progetto, sulla base delle caratteristiche produttive dell'azienda e della disponibilità di attrezzature e macchinari, in relazione alla giusta conduzione del fondo.

146.7.3 Unitamente al rilascio delle concessioni, 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.

146.7.4 Gli interventi finalizzati alla realizzazione dei manufatti accessori, da realizzarsi nelle zone agricole, devono essere ispirati ad un corretto inserimento ambientale, nel senso della ricerca di quelle soluzioni che possano garantire il minore impatto ambientale e paesistico, nel rispetto di quanto stabilito ai precedenti artt. 146.1 e 146.2; in tal senso i manufatti dovranno essere realizzati con materiali, caratteristiche e tipologia tipici della zona ove sono previsti. Saranno altresì realizzati con le seguenti caratteristiche:

- adattamento delle quote plano-altimetriche di progetto a quelle preesistenti, da dettagliare puntualmente negli elaborati grafici di progetto, con conseguente limitazione dei movimenti di terra, scavi e riporti, a quelli strettamente indispensabili a raccordare gli accessi;
- presenza di un unico piano fuori terra;
- eventuali locali al piano interrato o seminterrato potranno essere autorizzati esclusivamente laddove l'andamento naturale del terreno renda compatibile l'intervento e l'inserimento di eventuale rampa di accesso non alteri lo stato esteriore dei luoghi;
- configurazione della impronta a terra a pianta "regolare", di forma quadrangolare, evitando soluzioni planimetriche estranee alla tipologia tradizionale e frantumazione degli spazi interni;
- copertura a falde semplici, con solaio di copertura a vista, con conseguente assenza di solaio plafone e soffitta;
- rapporto illuminante non superiore al sedicesimo della superficie utile del pavimento;
- assenza di impianto di riscaldamento;
- eventuale servizio igienico della superficie non superiore a mq.3.00.

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

146.8.1 Ai sensi dell'art. 34 della L.R. N. 31/97, sono consentiti, con piano attuativo, gli interventi di cui all'art. 31 della L. N. 457/78 lettere d) ed e) per gli annessi rurali esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 31/97, per migliorarne la qualità

igienico - strutturale e favorirne la riqualificazione urbanistica ed ambientale, anche con cambiamento di destinazione d'uso, ai fini residenziali, agrituristici o attività extralberghiere compatibili con la zona agricola, di cui alla L.R. 14 Marzo 1994, N. 8 e successive modifiche ed integrazioni, purché ricadenti nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali e limitatamente ad una volumetria di 600 mc..

146.8.2 Per la definizione di area di pertinenza si fa riferimento a quanto stabilito all'art. 40.10 del presente Regolamento; la volumetria di 600 mc. si intende come volumetria massima recuperabile per le finalità stabilite dalla legge, a prescindere dal numero effettivo di annessi rurali ricadenti nell'area di pertinenza del fabbricato principale residenziale e di appartenenza dell'impresa agricola. Qualora il fabbricato residenziale principale sia suddiviso in più proprietà, la volumetria massima da recuperare viene suddivisa tra i vari proprietari in base ai millesimi di proprietà o secondo accordo fra gli stessi, tramite scrittura privata o nella forma più idonea, da allegare alla domanda. Qualora l'annesso o gli annessi da recuperare, ricadenti nell'area di pertinenza di fabbricato residenziale, appartengano ad una proprietà diversa da quella del fabbricato occorre fornire adeguata documentazione, che dimostri l'originaria appartenenza ad un'unica proprietà fondiaria.

146.8.3 Gli interventi ammissibili per gli annessi rurali esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 31/97, dovranno essere ispirati alla tutela del patrimonio rurale, secondo quanto stabilito nei precedenti articoli.

146.9 ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA AGRICOLA.

146.9.1 Con riferimento all'art. 37 delle N.T.A-S. e art. 17 delle N.T.A.-O, sono ammessi, per le strutture destinate alla trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti agricoli, integrate nel contesto di aziende agricole esistenti alla data di adozione del P.R.G. (Delibera di C.C. N. 89 del 05.08.1998), interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% della superficie utile dell'intera azienda, previa presentazione di un piano aziendale, di cui al successivo art. 146.11, attestante le reali esigenze produttive dell'azienda e i concreti programmi di sviluppo.

- 146.9.2 Il limite del 30% si intende riferito all'intera azienda, ancorché costituita da strutture ed impianti localizzati in aree diverse e/o non contigue.
- 146.9.3 L'ampliamento di cui ai precedenti commi, dovrà essere realizzato nel rispetto delle norme generali di tutela di cui all'art. 145 e successivi del presente Regolamento, ricercando e adottando quella soluzione che riduca al minimo l'impatto sul territorio rurale.
- 146.9.4 Per le stesse strutture, in applicazione dell'art. 17 delle N.T.A.-O., è ammessa la realizzazione di tettoie fisse o mobili, necessarie alla conduzione dell'attività, nei limiti stabiliti dallo stesso articolo del 50% della S.U.L. (Superficie utile lorda), così come definita dal presente Regolamento al punto 41.8.
- 146.9.5 Il limite del 50% si intende riferito all'intera azienda, ancorché costituita da strutture ed impianti localizzati in aree diverse, e/o non contigue
- 146.9.6 In relazione alla dimensione dell'azienda, al suo indirizzo produttivo, al livello delle tecnologie impiegate e al ciclo di produzione, è ammessa l'utilizzazione a diversi fini produttivi e/o accessori di spazi coperti da tettoie, fisse o mobili, nei limiti stabiliti del 50% della S.U.L. dell'azienda, alla condizione che vengano rispettati i criteri dispositivi degli edifici e il principio insediativo del complesso rurale. Le tettoie fisse o mobili, necessarie alla funzionalità dell'azienda e al suo ciclo produttivo, dovranno essere realizzate con materiali atti a garantire un corretto inserimento ambientale e secondo tipologie tali da costituire un complesso unitario.
- 146.9.7 La realizzazione di tettoie fisse o mobili, in applicazione dell'art. 17 delle N.T.A.-O., è subordinata alla presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale di cui al successivo art. 146.11, attestante le reali esigenze produttive dell'azienda e i concreti programmi di sviluppo. Unitamente al rilascio delle concessioni edilizie deve essere stipulato atto unilaterale d'obbligo, con il quale il richiedente avente titolo, si impegni, al cessare dell'attività, alla rimozione delle tettoie realizzate in applicazione dell'art. 17 delle N.T.A.-O.. L'atto è soggetto a registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

- 146.10 ATTIVITA' EXTRALBERGHIERE ED AGRITURISTICHE IN ZONA AGRICOLA.
- 146.10.1 Le attività extralberghiere e all'aria aperta di cui alla L.R. 14 Marzo 1994 N. 8 e successive modifiche ed integrazione, sono compatibili con le zone agricole, previa presentazione di Piano Attuativo di cui al precedente Art. 30, Piano Particolareggiato esecutivo ai sensi della L. 1150/42 o Piano di Recupero di cui alla L. N. 457/78, in conformità a quanto stabilito dalla L.R. 14 Marzo 1994 N. 8 e successive modifiche ed integrazione. Non è richiesta strumentazione attuativa per l'esercizio in zona agricola dell'attività di affittacamere e per l'esercizio di attività agrituristica.
- 146.10.2 Sono esercizi extralberghieri, così come definiti dalla L.R. 14 Marzo 1994 N. 8 e successive modifiche ed integrazione,:
- a. Country-houses – residenze di campagna;
 - b. Case e appartamenti per vacanze;
 - c. Case per ferie;
 - d. Case religiose di ospitalità;
 - e. Centri soggiorno studi;
 - f. Kinderheimer – centri di vacanze per ragazzi;
 - g. Ostelli per la gioventù;
 - h. Rifugi escursionistici;
 - i. Affittacamere e servizio di <Bed and Breakfast>.
- 146.10.3 Per attività agrituristiche si intendono quelle individuate dall'art. 2 della L. 5 Dicembre 1985, N. 730 e dalla L.R. 14 Agosto 1997, N. 28 e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi consentiti sugli edifici da utilizzare ai fini agrituristiche sono quelli di ristrutturazione, di restauro e risanamento conservativo; nella realizzazione degli interventi dovranno essere rispettate le caratteristiche architettoniche e strutturali degli edifici e utilizzati materiali analoghi a quelli esistenti, al fine di salvaguardare l'aspetto tipico delle costruzioni rurali. Possono esercitare attività agrituristiche le aziende che sono in possesso dei requisiti di cui all'Allegato "A" della L.R. N. 28/97.
- 146.10.4 Per le attività agrituristiche i requisiti igienico-sanitari dei locali sono stabiliti dalla L.R. N. 28/97 e successive modifiche ed integrazioni. Conformemente alle disposizioni regionali, per la realizzazione degli interventi di cui al precedente comma (ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo), sono

ammesse deroghe ai limiti di altezza ed ai rapporti di illuminazione previsti dal presente Regolamento per i locali di civile abitazione.

146.10.5 I requisiti igienico-sanitari per le strutture extralberghiere sono stabiliti dalla L.R. 6 agosto 1997, N. 25 e successive modifiche ed integrazioni.

146.11 PIANO AZIENDALE.

146.11.1 Il piano aziendale, nei casi in cui è richiesto ai fini del rilascio della concessione edilizia nelle zone agricole, è redatto a cura del titolare dell'azienda e trasmesso al Comune con i seguenti 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.

146.11.2 Il piano aziendale costituisce parte integrante del progetto edilizio ed è esaminato ed approvato con le stesse procedure previste per il rilascio delle concessioni edilizie, nonché ai sensi delle leggi in vigore.

146.11.3 Il piano aziendale è vincolante, sia in ordine alle previsioni di progetto, sia ai tempi di realizzazione delle opere ivi previste, fermo restando quanto disposto dall'art. 8 della L.R. 2.9.1974,

n. 53, come modificato dalla L.R. 21.10.1997 n. 31. Durante il periodo di efficacia del piano vengono assentiti gli interventi ad esso conformi. Per motivate e documentate esigenze possono essere approvate varianti al piano con il medesimo procedimento previsto dal presente articolo.

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

ART. 147 Risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili .

147.1 PRESCRIZIONI GENERALI

147.1.1 In attesa della approvazione dello specifico piano comunale di cui all'art. 5, quinto comma, della L. 10/91, al fine di favorire lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, il risparmio energetico ed il corretto impiego dell'energia nella sua varie forme, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi di cui al presente articolo.

ART. 148 Linee guida per la progettazione.

148.1 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.

ART. 149 Interventi sul tessuto urbano ed edilizio.

149.1 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.

149.2 A tale scopo prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, vanno 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.

149.3 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.
- 149.4 Ogni intervento di piantumazione dovrà prevedere l'uso di essenze che dimostrino un buon adattamento all'ambiente urbano, siano preferibilmente caratteristiche del luogo, abbiano solo in estate una chioma folta (in modo da consentire apporti solari invernali), particolarmente se disposte a sud del sito.
- 149.5 E' necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione di tutte le aree verdi previste, con previsione di un sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento.

ART. 150 Incentivi per gli interventi finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico.

- 150.1 DISPOSIZIONI GENERALI
- 150.1.1 Agli interventi edilizi che prevedano, dal punto di vista energetico, una elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale, si applicano gli incentivi di cui ai commi che seguono.
- 150.1.2 In applicazione della L.R. 20 Dicembre 2000 N. 38 e del D.P.G.R. 14 Luglio 1998 N. 374, gli interventi di cui al comma precedente, redatti in conformità alle disposizioni vigenti in materia, e finalizzati al miglioramento del comfort ambientale degli edifici, al risparmio energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti nell'ambiente possono usufruire degli incentivi di carattere economico ed edilizio urbanistico di cui ai seguenti commi.
- 150.1.3 Gli incentivi di cui ai commi successivi si applicano anche ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione di cui alla L. 28 Gennaio 1977, N. 10 e nella determinazione degli standard urbanistici di cui al D.M. 2 Aprile 1968 e disposizioni regionali in materia.
- 150.2 INCENTIVI DI CARATTERE ECONOMICO
- 150.2.1 Per gli edifici in cui si realizzi almeno un intervento di cui al successivo comma 150.2.2 mirante al risparmio energetico, sono previsti incentivi di carattere economico mediante una riduzione percentuale del contributo di concessione di cui all'art 3 della L. N. 10/77, stabilito ai sensi del D.P.G.R. N.

contribuiscono 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 previsti dalla L.R. N. 38/2000, 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.

- 150.3.2 Ai fini del calcolo della volumetria urbanistica e della superficie coperta di un edificio, non sono computabili i seguenti extra spessori murari :
1. la parte delle murature d'ambito esterno, siano esse pareti portanti o tamponature, che ecceda i cm. 30 di spessore al finito. La porzione di muratura non inclusa nel calcolo della volumetria non può comunque superare lo spessore massimo di cm. 30 e la sezione muraria nel suo complesso non può includere intercapedini vuote eccedenti i cm. 5 di spessore. Nel caso di < pareti ventilate > è ammissibile una intercapedine vuota di spessore fino a 20 cm.; la finalità e la funzionalità della parete ventilata dovranno essere dimostrate in una specifica relazione redatta da un tecnico abilitato;
 2. la porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano eccedente gli 8 cm. di spessore, fino ad un extra spessore massimo di 15 cm..
- 150.3.3 La completa rispondenza ai parametri di cui al precedente comma è condizione indispensabile per l'ammissione degli interventi agli incentivi di carattere edilizio-urbanistico.
- 150.3.4 Con riferimento agli interventi di cui al punto 2. del precedente comma 150.3.2 , gli extra spessori non si considerano anche ai fini della determinazione delle altezze massime ammesse dallo strumento urbanistico generale, fatto salvo comunque il rispetto di eventuali limiti imposti dall'esistenza di specifici vincoli storici, ambientali e paesistici nonché di norme igienico sanitarie.
- 150.3.5 Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano sia agli interventi di nuova edificazione che agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

- 150.3.6 Le finalità e la funzionalità degli interventi devono essere dimostrati attraverso una specifica relazione contenente il calcolo dell'energia risparmiata e la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l'arco dell'anno.

ART. 151 Soluzioni di architettura bioclimatica.

151.1 CALCOLO DI VOLUMI E SUPERFICI PER INTERVENTI FINALIZZATI A SOLUZIONI BIOCLIMATICHE.

151.1.1 Ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche di un edificio destinato ad uso residenziale o ricettivo, sono esclusi dal computo le seguenti superfici e volumi finalizzati espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare:

1. verande e serre solari di cui al successivo art. 151.2, non riscaldate e disposte nei fronti da sud-est a sud-ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 70%. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio.
2. spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al 25% del totale della superficie coperta dell'intero fabbricato.
3. pergole aperte con manto in essenze vegetali a foglia caduca collocate a ridosso delle facciate del fabbricato non esposte a nord.

151.1.2 Gli incentivi di cui al comma precedente si applicano agli edifici di nuova costruzione e agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

151.1.3 La completa rispondenza alle linee guida di cui ai punti precedenti è condizione indispensabile per l'ammissione degli interventi agli incentivi previsti dal presente articolo. La finalità e la funzionalità dei volumi devono essere dimostrate da apposita e specifica relazione, firmata da tecnico abilitato, contenente il calcolo dell'energia risparmiata attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere

CAPITOLO XXIII : NORME FINALI E TRANSITORIE.

ART. 152 Costruzioni temporanee.

- 152.1 Le costruzioni temporanee sono quelle destinate ad un uso determinato nel tempo, a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione, e un corretto inserimento nel contesto ambientale.
- 152.2 Fino alla realizzazione del necessario coordinamento normativo fra i diversi regolamenti comunali che concorrono a disciplinare le costruzioni temporanee su aree pubbliche il presente regolamento detta norme a carattere generale cui attenersi, nella realizzazione degli interventi.
- 152.3 Le costruzioni temporanee su aree di proprietà comunale, su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio, vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico, previa acquisizione dei necessari nulla osta e assensi, comunque previsti da norme sovraordinate. Gli Uffici competenti al rilascio dell'atto autorizzativo devono assumere parere preventivo dei Servizi Urbanistica ed Edilizia Privata, e, se necessario, dell'ufficio Tecnico comunale competente, anche attraverso l'indizione di conferenze di servizi interne all'Amministrazione. Tale parere preventivo non è necessario per costruzioni temporanee richieste per un periodo inferiore a sessanta giorni e per le costruzioni ad uso di cantiere e di servizio.

ART. 153 Costruzioni temporanee ad uso sportivo.

- 153.1 Le costruzioni temporanee ad uso sportivo e di servizio alla attività sportiva sono autorizzate esclusivamente nelle zone destinate dal P.R.G. allo svolgimento di dette attività o comunque al servizio di impianti pubblici o di uso pubblico.
- 153.2 Nel caso tali costruzioni debbano realizzarsi su aree non di proprietà comunale, l'autorizzazione è rilasciata dal Dirigente del Servizio che stabilisce il termine di validità della stessa.
- 153.3 Qualora l'utilizzazione delle strutture di cui sopra sia destinata a ripetersi con cadenza annuale ,nello stesso periodo, per un tempo determinato, il provvedimento può avere durata pluriennale e comunque non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive, dimensionali e di finitura. In tal caso la necessaria polizza fidejussoria ha la medesima validità temporale dell'autorizzazione.

ART. 154 Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili.

- 154.1 Gli edifici adibiti a funzioni in contrasto con quelle ammesse dal Piano Regolatore Generale potranno usufruire degli interventi previsti dall'art. 31 delle N.T.A del P.R.G.-S. finalizzati al restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con volume in ampliamento non superiore al 10% della volumetria esistente. Gli interventi possono comportare la realizzazione di modesti impianti sportivi da localizzare nelle aree di pertinenza dell'edificio ed in prossimità dello stesso.
- 154.2 Qualora gli interventi di cui al comma precedente riguardino edifici ricadenti in aree comunque assoggettate a previsione di spazi pubblici o di interesse pubblico, il rilascio del permesso a costruire è subordinato ad atto di rinuncia a maggior valore.

ART.155 Deroghe.

- 155.1 La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco o dal Dirigente del Settore competente e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici, limitatamente ai casi previsti dal precedente art.16.
- 155.2 Le deroghe, eccezioni e soluzioni alternative espressamente previste dal presente Regolamento in relazione a singoli aspetti dell'attività edilizia non sono soggette alle disposizioni di cui ai commi precedenti e per l'applicazione delle medesime non è necessario alcun ulteriore atto od adempimento, salvo l'acquisizione del parere della Commissione Edilizia ove prescritto.

ART. 156 Sanzioni.

- 156.1 Quando siano accertate infrazioni al presente Regolamento, queste saranno sanzionate secondo quanto previsto dalle norme di legge in materia.
- 156.2 Senza pregiudizio per le sanzioni di cui al comma precedente, per le stesse infrazioni si applicheranno inoltre le sanzioni pecuniarie previste dal presente Regolamento al precedente art. 69. Per i casi non contemplati la sanzione sarà fissata, fra un minimo di £. 500.000 (pari a euro 258.23) ed un massimo di £.2.000.000 (pari a euro 1032.92), con atto dirigenziale.

ART. 157 Norme Finali.

- 157.1 Le disposizioni contenute nel presente Regolamento edilizio assumono efficacia dopo l'approvazione da parte dei competenti organi e l'esecutività, nelle forme di legge, della relativa deliberazione di

approvazione.

A far tempo dalla medesima data, per il rilascio dei provvedimenti, si applicano le norme contenute nel presente Regolamento.

- 157.2 I procedimenti in essere alla data di cui al comma precedente proseguono secondo la disciplina contenuta nel presente Regolamento.
- 157.3 I provvedimenti non conformi alle norme del presente Regolamento, già efficaci alla data di entrata in vigore, conservano la loro validità alla condizione che i relativi lavori risultino già iniziati, come da conforme comunicazione di inizio lavori, e vengano completati nei termini stabiliti dal relativo provvedimento.



COMUNE DI ORVIETO
REGOLAMENTO EDILIZIO

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

卷

CONTENTS

CONTENTS

CONTENTS

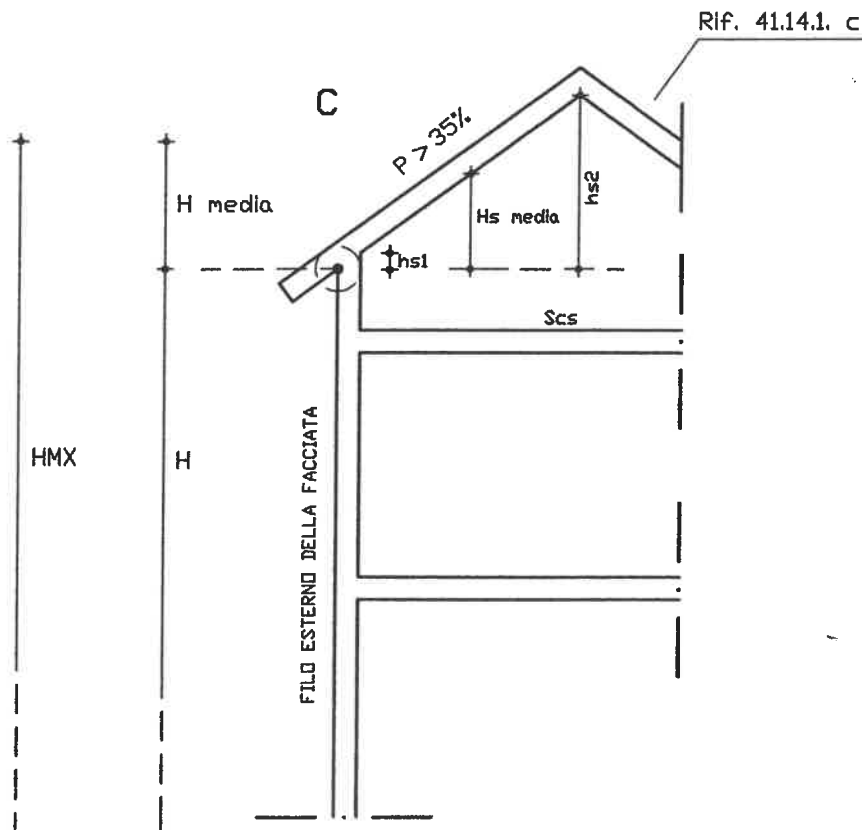
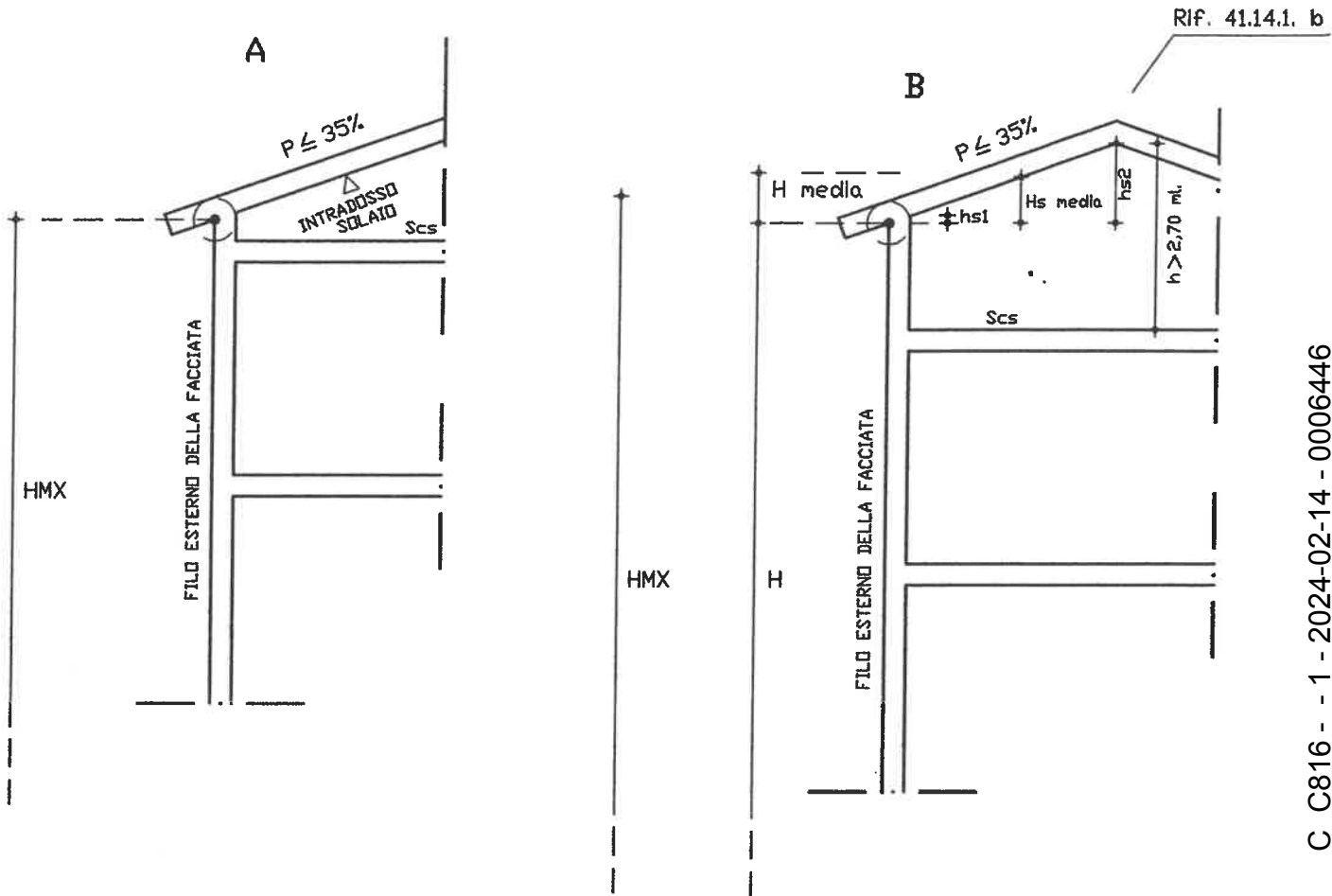
CONTENTS

CONTENTS

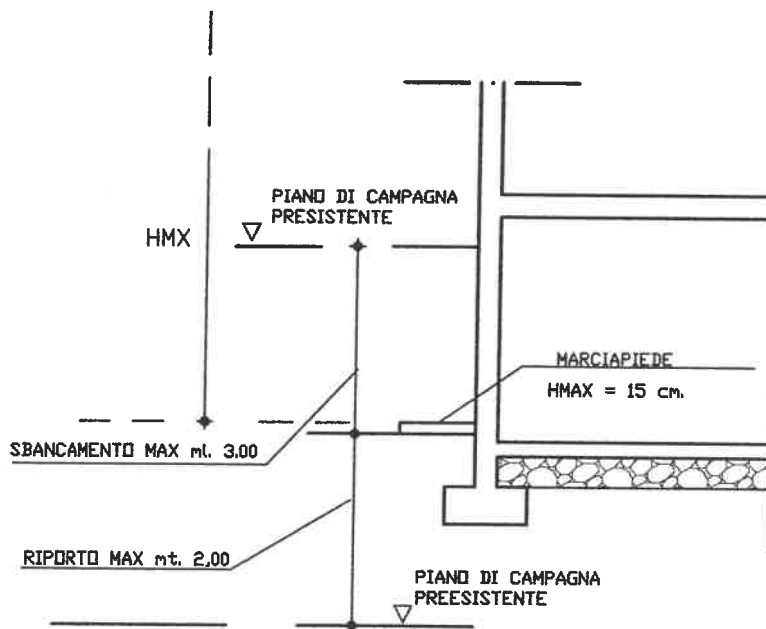
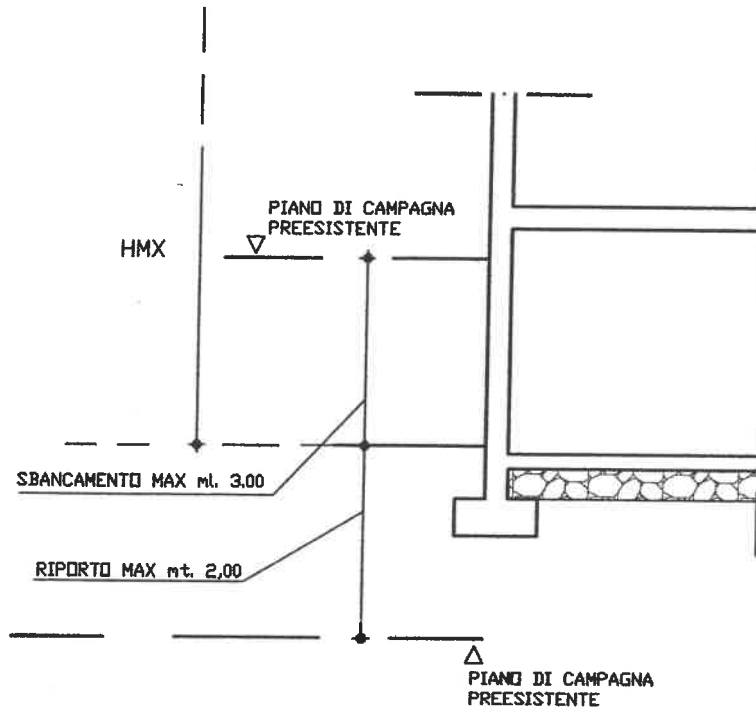
CONTENTS

41.10 HMX = ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO

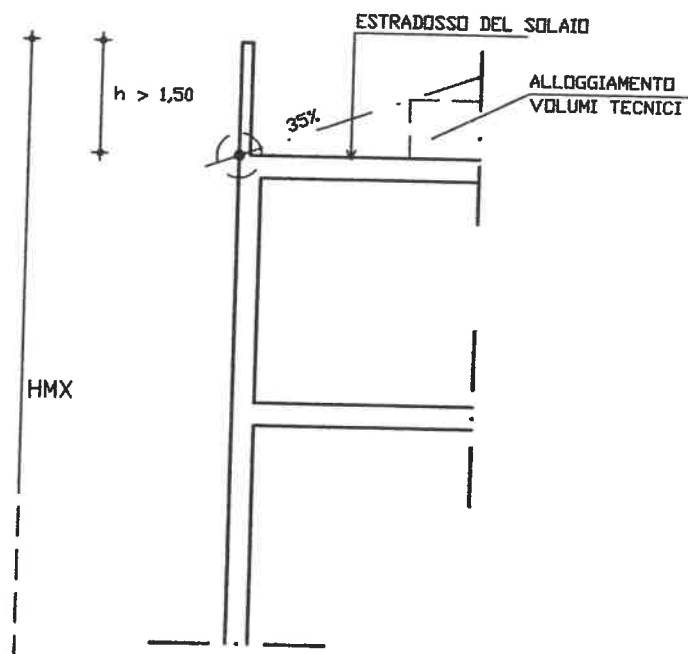
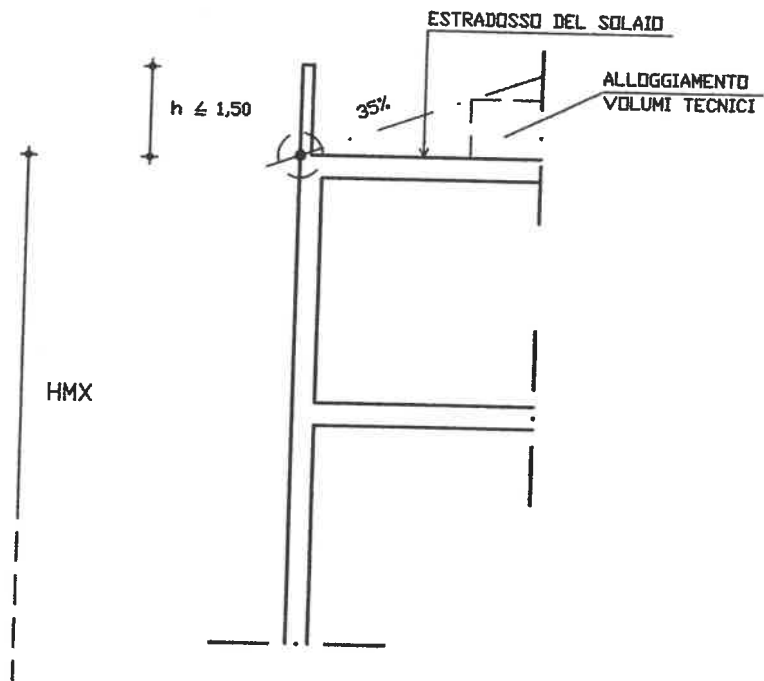
MISURAZIONE IN GRONDA



MISURAZIONE A TERRA

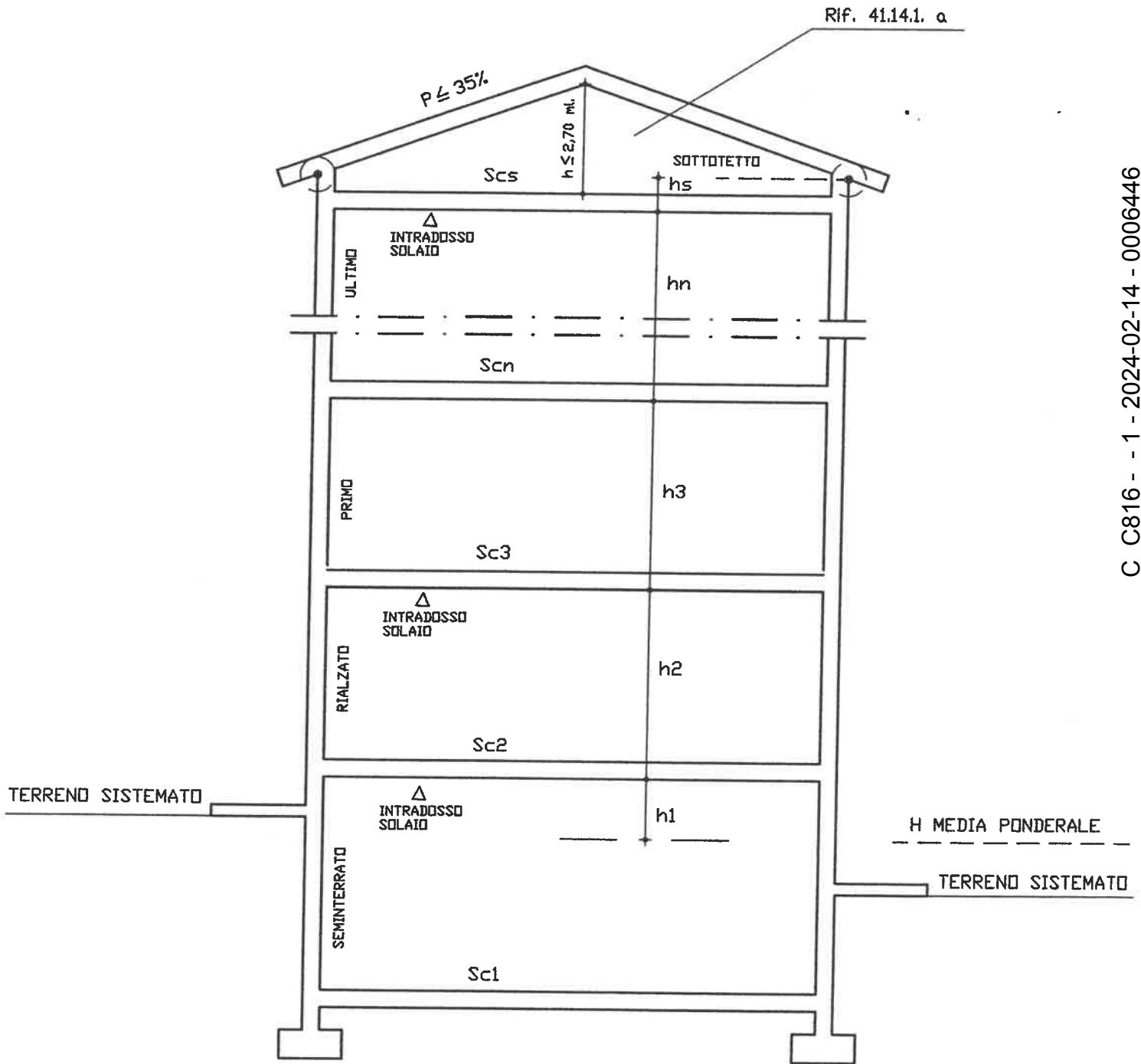


HMX = ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO
MISURAZIONE CON SOLAIO DI COPERTURA PIANO



V = VOLUME AMMESSO DALLO STRUMENTO URBANISTICO

GENERALE O VOLUME DI PROGETTO

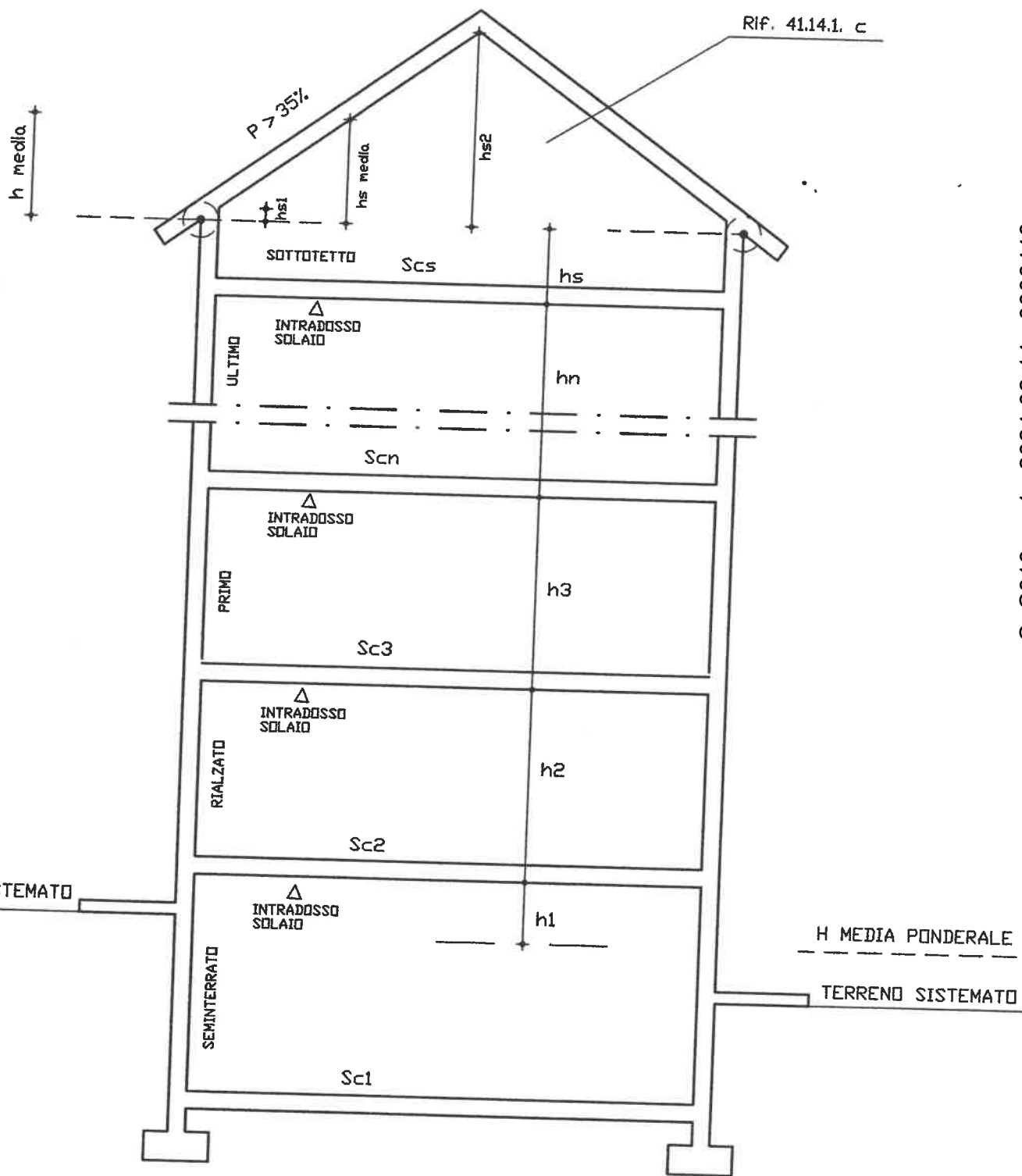


$$V = Sc1 \times h1 + Sc2 \times h2 + Scn \times hn + Scs \times hs$$

C_C816 - - 1 - 2024-02-14 - 0006446

V= VOLUME AMMESSO DALLO STRUMENTO URBANISTICO

GENERALE O VOLUME DI PROGETTO

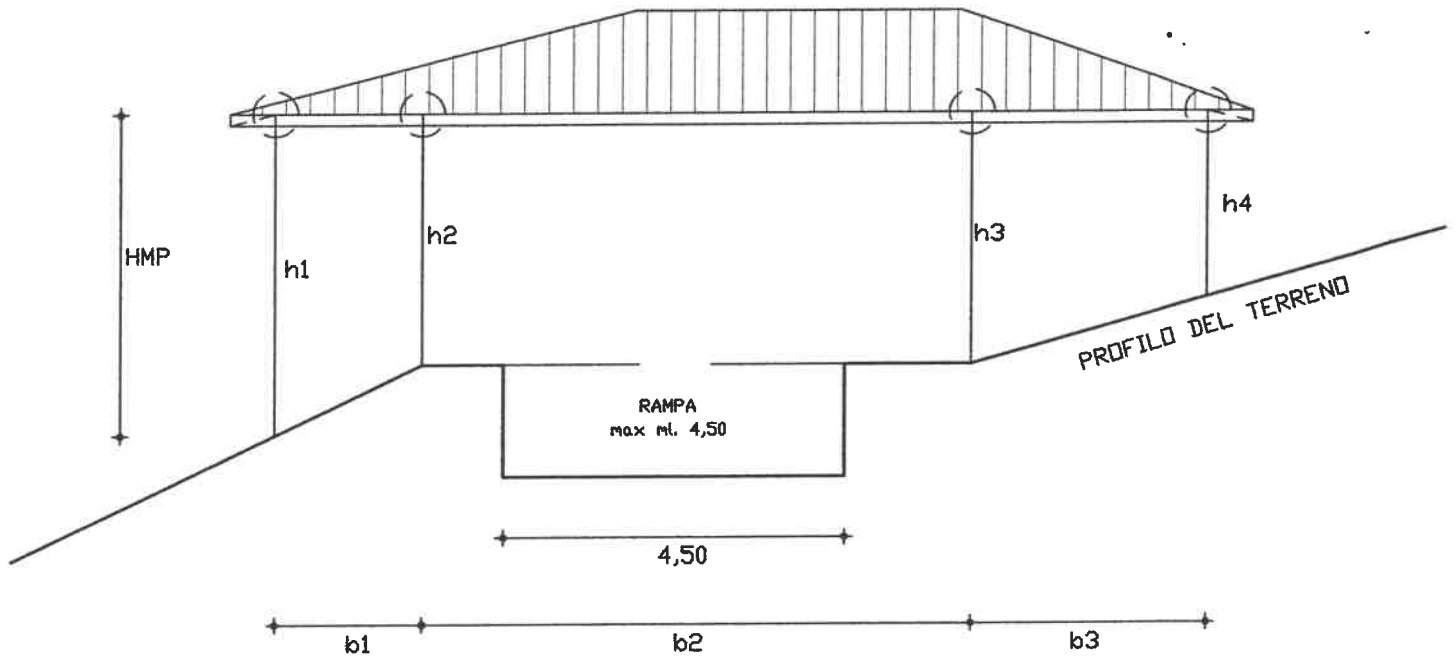


$$V = Sc_1 \times h_1 + Sc_2 \times h_2 + Sc_3 \times h_3 + Sc_n \times h_n + Sc_s \times (h_s + h_{s\ media})$$

C_C816 - - 1 - 2024-02-14 - 0006446

HMP=ALTEZZA MEDIA PONDERALE

$$V = SC \times HMP$$

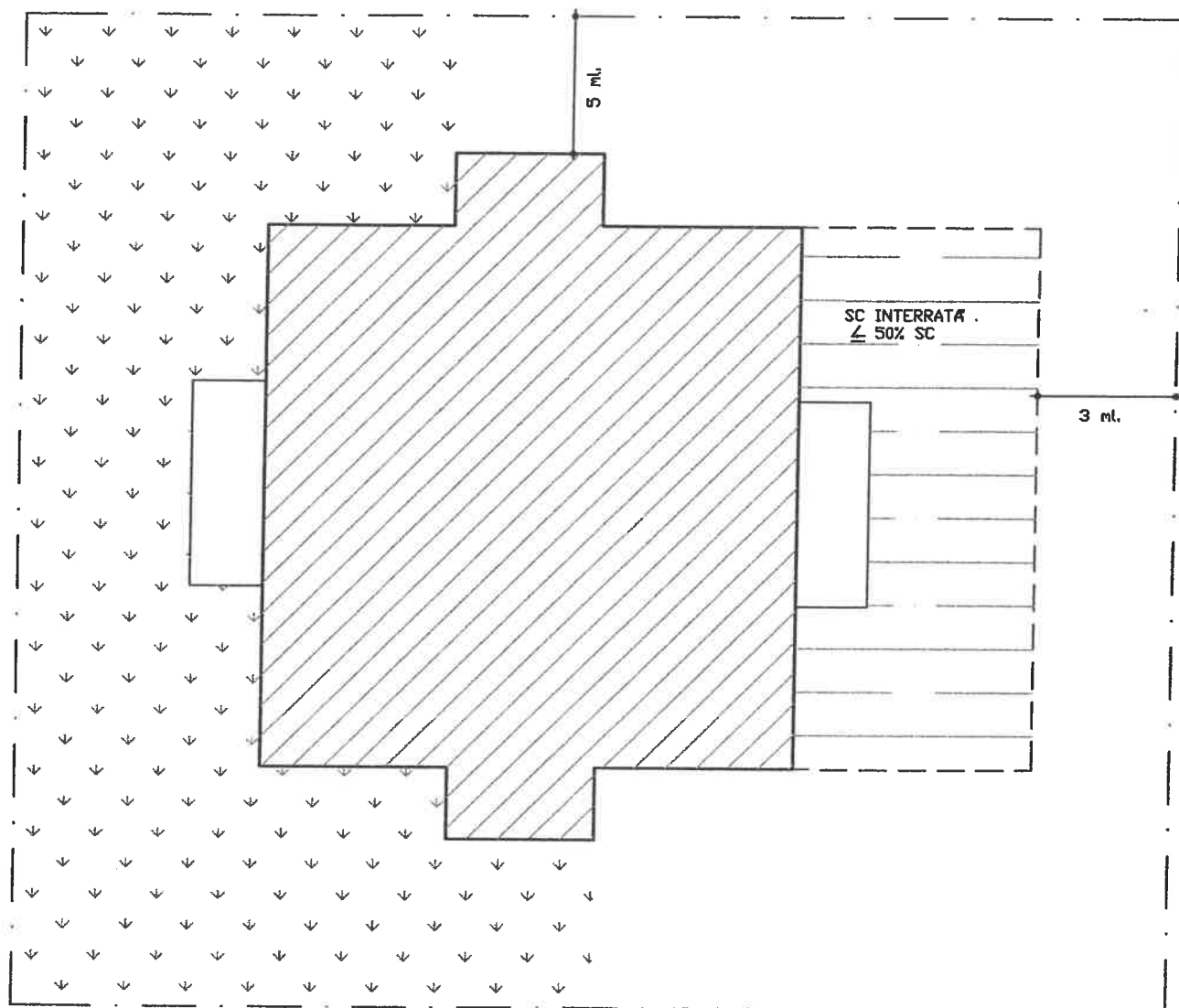



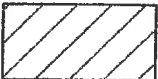



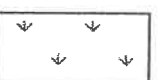
$$HMP = \frac{\sum h_i \times l_i}{\sum l_i}$$

$$HMP = \frac{\frac{(h_1+h_2) \times b_1}{2} + \frac{(h_2+h_3) \times b_2}{2} + \frac{(h_3+h_4) \times b_3}{2}}{b_1+b_2+b_3}$$

C_C816 - - 1 - 2024-02-14 - 0006446

SUPERFICIE COPERTA E VOLUME INTERRATO



- 
 LIMITE AREA PERTINENTE ALLA COSTRUZIONE (ART. 40.10)
- 
 SC = SUPERFICIE COPERTA (ART. 41.9)
- 
 MURATURA PERIMETRALE
- 
 STRUTTURE A SBALZO
- 
 MASSIMA SUPERFICIE COPERTA INTERRATA ESTERNA
 ALL'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO ED ECCEDENTE LA SC
 (ART. 41.13)
- 
 SUPERFICIE PERMEABILE (ART. 42.8) $\geq 30\%$ DELLA SUPERFICIE
 FONDIARIA SGOMBRA DA COSTRUZIONE E DA PAVIMENTAZIONI

ERRATA CORRIGE :

Correzione di errori di trascrizione.

- * Pag. 63 e Pag. 64 : viene corretta la parola "massima" con "media"
Allegato A : le Tavole esemplificative riferite ai commi 41.14.1 a,
41.14.1. b e 41.14.1 c sono conseguentemente
corrette in tal senso.

Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page.

C_C816 - - 1 - 2024-02-14 - 0006446



C_C816 - - 1 - 2024-02-14 - 0006446