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

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE
DELLA

Regione Umbria

PARTI PRIMA e SECONDA **PERUGIA - 25 febbraio 2009** *Prezzo € 2,70 (IVA compresa)*

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

PARTE PRIMA

Sezione II

PROVVEDIMENTI DI ALTRI ENTI E PRIVATI

COMUNE DI TERNI
(Provincia di Terni)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

COPIA TRATTA DA BOLLETTINO UFFICIALE ONLINE - www.regione.umbria.it

PARTE PRIMA

Sezione II

PROVVEDIMENTI DI ALTRI ENTI E PRIVATI

COMUNE DI TERNI
(Provincia di Terni)

Deliberazione del Consiglio comunale 22 dicembre 2008, n. 234. Nuovo regolamento edilizio.

Omissis

Partecipano alla seduta, alcuni in momenti diversi, i seguenti assessori: Trivelli, Salvati, Talamonti, Morelli, Pileri.

Il Presidente concede la parola all'ass. all'Edilizia Talamonti il quale, in primo luogo intende ringraziare coloro che hanno lavorato, in squadra e fattivamente all'elaborazione del «Nuovo regolamento edilizio comunale» ad iniziare dalla I Commissione consiliare e dal suo Presidente, dalla Provincia, ARPA, ASL, Comando dei Vigili del fuoco, Direzione Ambientale, operatori del settore ed ordini professionali. Rivolge, poi, un ringraziamento particolare al dirigente arch. Aldo Tarquini ed al funzionario dr. Marco Fattore e così prosegue: *omissis*.

Ha assunto nel frattempo *la presidenza il consigliere Campili*.

Escono i consiglieri Arconte, Tabarrini, Giubilei, Buiarelli, Tommasi, Bencivenga, Deangelis. *I presenti sono ora 29*.

Il consigliere Pandolfi, in qualità di Presidente della I Commissione consiliare, comunica che detta Commissione, nella seduta del 10 dicembre 2008, ha esaminato la pratica in oggetto ed ha proceduto all'approvazione degli emendamenti relativi all'argomento di cui all'oggetto ed allegati alla presente (*All. 1*), all'unanimità dei presenti.

Al momento della votazione, erano presenti in sala n. 6 (sei) consiglieri: cons. Pandolfi, Alunni Pistoli, Malatesta, Mollichella, Ribiscini, Tombesi.

Successivamente la Commissione predetta, ha proceduto all'approvazione del Nuovo regolamento edilizio comunale emendato, all'unanimità dei presenti.

Al momento della votazione, erano presenti in sala n. 6 (sei) consiglieri: cons. Pandolfi, Alunni Pistoli, Malatesta, Mollichella, Ribiscini, Tombesi.

Apertosi il dibattito, prende la parola il consigliere Pandolfi il quale così si esprime:

«La prima Commissione riunitasi nei giorni (13 nov. - 20 nov. - 27 nov. - 4 dic. - 10 dic. 2008), dopo attento esame del Regolamento edilizio, ha espresso all'unanimità dei presenti parere favorevole al nuovo Regolamento edilizio. Esso è più snello e più completo rispetto al precedente per quanto riguarda le nuove tecnologie. Offre nuove opportunità alla produzione di fonti energetiche alternative, rispondendo ad una esigenza non più procrastinabile, dato il quadro fosco che investe la vivibilità ambientale.

Nel nuovo regolamento edilizio a cui la prima Commissione ha dato il proprio apporto con alcuni emendamenti condivisi anche dall'assessore e dallo staff dei tecnici dell'Edilizia, si intendono attivare quei processi di qualità che rispondono tempestivamente ai bisogni della gente, e di coloro che vi lavorano. Le modifiche del regolamento edilizio si rivolgono, quindi, ad una effettiva svolta nella concezione costruttiva per sensibilizzare non solo le attività produttive, ma i singoli cittadini sulla necessità di una qualità architettonica, per migliorare l'ambiente e la salute degli abitanti, facendo distinzione fra edilizia normale, validata e incentivata. Il regolamento recepisce le problematiche della sicurezza negli ambienti di lavoro, senza entrare in contrasto con le norme del Testo unico.

Come Presidente di una Commissione, che ha esaminato il PRG e il Regolamento edilizio, non posso non ringraziare tutti i membri della Commissione per l'apporto dato. Consentitemi di ringraziare l'assessore all'Urbanistica e all'Edilizia, il dirigente e tutti i tecnici del settore.

A conferma del buon lavoro fatto in questi mesi, c'é anche il giudizio positivo espresso all'unanimità dalle associazioni e dagli ordini professionali».

Prende la parola il sig. Sindaco per sottolineare, tra l'altro il significato della norma transitoria di cui, poi, l'ass. Talamonti dà lettura e che recita testualmente:

«I provvedimenti relativi alle istanze di titoli abilitativi ed alle denunce di inizio dell'attività non ancora definite e che non risultino irricevibili alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio, sono adottati e rilasciati in base alla normativa urbanistico - edilizia pre-vigente a tale data».

Riassume la presidenza il consigliere Bufi.

Interviene ora il consigliere Malatesta, del gruppo consiliare del PD: *omissis*.

In una breve replica l'ass. Talamonti comunica che il nuovo Regolamento sarà portato a conoscenza anche attraverso un convegno organizzato ad hoc: *omissis*.

Si procede alle dichiarazioni di voto.

Il consigliere Conti, del gruppo consiliare di A.N. annuncia il voto favorevole.

Il consigliere Bartolini, del gruppo consiliare del PD, annuncia il voto favorevole.

Rientra in aula la consigliera Arconte. Sono usciti i consiglieri Guardalben, Alunni Pistoli, Melasecche, Bongarzone. *I presenti sono ora 26*.

Non avendo alcun altro consigliere interloquito, il Presidente pone in votazione il punto concernente: «Nuovo regolamento edilizio» così come relazionato dall'ass. Talamonti e versato in atti e

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il testo originario del Regolamento edilizio, peraltro riveduto e corretto dagli uffici mediante eliminazione di piccoli errori, recante il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi ed agli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 dal dirigente responsabile in data 23 ottobre 2008;

Visto il testo definitivo degli emendamenti approvati dalla I Commissione consiliare nella seduta del 10 dicembre 2008 recante il parere di regolarità tecnica ai sensi ed agli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 del dirigente responsabile in data 11 dicembre 2008 allegati e parte integrante;

COPIA TRATTA DA GURI - GAZZETTA UFFICIALE ON LINE - www.gazzettaufficiale.it

Vista la norma transitoria qui appresso integralmente riportata: «I provvedimenti relativi alle istanze di titoli abilitativi ed alle denunce di inizio dell'attività non ancora definite e che non risultino irrecevibili alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio, sono adottati e rilasciati in base alla normativa urbanistico-edilizia pre-vigente a tale data»;

Con voti favorevoli 25 (venticinque) astenuto 1 (uno) (consigliere Ferranti F.M.) su 26 (ventisei) presenti, come riconosciuto dal Presidente e dal medesimo proclamato

DELIBERA

1. di approvare il Nuovo regolamento edilizio, nel testo allegato al presente atto di cui costituisce parte integrante;

2. di dare atto che i provvedimenti relativi alle istanze di titoli abilitativi ed alle denunce di inizio dell'attività non ancora definite e che non risultino irrecevibili alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio, sono adottati e rilasciati in base alla normativa urbanistico-edilizia pre-vigente a tale data.

A questo punto il Presidente propone di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, IV comma, del D.Lgs. 267/2000 e

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli 26 (ventisei) su 26 (ventisei) presenti e votanti come riconosciuto dal Presidente e dal medesimo proclamato

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, IV comma, del D.Lgs. n. 267/200.

Il segretario generale
CATERINA GRECHI

Il presidente
STEFANO BUFI

G/018 (*Gratuito ai sensi dell'art. 5 bis, c. 2, della L.R. 1/04*)

COPIA TRATTA DA BOLLETTINO UFFICIALE ONLINE - www.regione.umbria.it

COPIA TRATTA DA BOLLETTINO UFFICIALE ONLINE - www.regione.umbria.it

COMUNE DI TERNI
(Provincia di Terni)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

COPIA TRATTA DA BOLLETTINO UFFICIALE ON LINE - www.regione.umbria.it

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 324 del 22 dicembre 2008

S O M M A R I O

COMUNE DI TERNI
(Provincia di Terni)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

TITOLO I
OBIETTIVI, PRINCIPI E COMPETENZE

Art. 1 - *Obiettivi e finalità* ..... Pag. 12
Art. 2 - *Principi* ..... » 12
Art. 3 - *Autonomia normativa* ..... » 12
Art. 4 - *Competenze* ..... » 12
Art. 5 - *Rapporti tra Settori dell'Amministrazione comunale* ..... » 13
Art. 6 - *Organi consultivi e strumenti di cooperazione* ..... » 13
Art. 7 - *Soggetti pubblici e privati coinvolti nel processo edilizio* ... » 13

TITOLO II
OGGETTI EDILIZI E PARAMETRI CRITERI DI CALCOLO

CAPO I
OGGETTI EDILIZI

Art. 8 - *Definizioni degli oggetti edilizi* ..... » 13

CAPO II
PARAMETRI EDILIZI

Sezione I - Disciplina transitoria

Art. 9 - *Richiamo normativa regionale* ..... » 14

Sezione II - Parametri edilizi

Art. 10 - *Piani degli edifici* ..... » 14
Art. 11 - *Cortili* ..... » 15
Art. 12 - *Distacchi brevi* ..... » 15
Art. 13 - *Chiostrine* ..... » 15
Art. 14 - *Marciapiedi* ..... » 15
Art. 15 - *Altezze minime e massime degli edifici* ..... » 15
Art. 16 - *Altezza media ponderale* ..... » 16
Art. 17 - *slp = superficie lorda di pavimento o sul = superficie utile lorda* ..... » 16
Art. 18 - *Superfici coperte* ..... » 16
Art. 19 - *Superficie territoriale* ..... » 16
Art. 20 - *Superficie fondiaria* ..... » 16
Art. 21 - *Indice di utilizzazione territoriale* ..... » 16
Art. 22 - *Indice di utilizzazione fondiaria* ..... » 17
Art. 23 - *Indice di fabbricabilità territoriale* ..... » 17
Art. 24 - *Indice di fabbricabilità fondiaria* ..... » 17
Art. 25 - *Superficie di vendita e superficie commerciale* ..... » 17
Art. 26 - *Volumetria realizzabile di un edificio* ..... » 17
Art. 27 - *Criteri di calcolo della volumetria di un edificio* ..... » 17

COPIA TRATTA DA BOLLETTINO UFFICIALE E ONLINE - www.regione.umbria.it

Art. 28 - *Tolleranza esecutiva nelle misurazioni* . . . . . Pag. 18
Art. 29 - *Quantificazione degli spazi a parcheggio e del contributo di costruzione in relazione alla volumetria di un edificio* . . . . » 18
Art. 30 - *Chiusure di parti di costruzione con vetrate* . . . . . » 19

TITOLO III
AMBIENTE URBANO E QUALITÀ NELL'ABITARE

CAPO I
QUALITÀ DELL'EDILIZIA

Sezione I - Disposizioni generali

Art. 31 - *Ambito di applicazione* . . . . . » 19
Art. 32 - *Decorazione dei prospetti* . . . . . » 19
Art. 33 - *Canali di gronda e tubi pluviali - Stillicidio* . . . . . » 19
Art. 34 - *Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori e ascensori* . . . » 19
Art. 35 - *Cavi e condutture di impianti tecnologici* . . . . . » 20
Art. 36 - *Parabole, impianti satellitari, ed impianti di condizionamento aria esterni ai fabbricati* . . . . . » 20
Art. 37 - *Impianti tecnologici ed impianti radio base per telefonia mobile* . . . . . » 20
Art. 38 - *Contatori, cabine elettriche e nodi stradali di distribuzione* » 20
Art. 39 - *Opere esterne di eliminazione delle barriere architettoniche* » 21
Art. 40 - *Obbligo di manutenzione degli edifici esistenti* . . . . . » 21

Sezione II - Qualità nel recupero degli edifici esistenti

Art. 41 - *Centro storico della città e centri storici minori* . . . . . » 21
Art. 42 - *Beni culturali sparsi* . . . . . » 21
Art. 43 - *Disciplina del patrimonio edilizio esistente esterno ai centri storici* . . . . . » 21

Sezione III - Qualità nelle nuove costruzioni

Art. 44 - *Disciplina dell'edificazione nelle zone di completamento* . . » 22
Art. 45 - *Espansione* . . . . . » 22
Art. 46 - *Zone produttive e servizi* . . . . . » 22

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

Art. 47 - *Ambito di applicazione* . . . . . » 22
Art. 48 - *Caratteri planivolumetrici e criteri d'inserimento nel contesto* » 22
Art. 49 - *Coperture* . . . . . » 23
Art. 50 - *Opere e materiali di finitura* . . . . . » 23
Art. 51 - *Ampliamento di edifici esistenti* . . . . . » 23

Sezione V - Disciplina delle aree scoperte

Art. 52 - *Sistemazione e manutenzione delle aree inutilizzate e delle aree scoperte di pertinenza* . . . . . » 23
Art. 53 - *Aree private di uso pubblico esistenti* . . . . . » 23
Art. 54 - *Indicatori stradali e strumenti per i servizi collettivi* . . . . . » 23
Art. 55 - *Pavimentazioni* . . . . . » 24

COPIA TRATTA DA BOLLETTINO UFFICIALE ON LINE - www.regione.umbria.it

Art. 56 - *Recinzioni accessi e passi carrabili* . . . . . Pag. 24

CAPO II
REQUISITI DELL'EDILIZIA

Sezione I - Disposizioni generali

Art. 57 - *Ambito di applicazione* . . . . . » 24
Art. 58 - *Obiettivi* . . . . . » 24
Art. 59 - *Classificazione dell'attività edilizia* . . . . . » 24
Art. 60 - *Requisiti minimi, certificazione degli edifici ed incentivi* . . . » 24
Art. 61 - *Piano degli incentivi* . . . . . » 25
Art. 62 - *Controlli sulla sussistenza dei requisiti indicati nella check list* . . . . . » 25
Art. 63 - *Aspetti ambientali e climatici* . . . . . » 25
Art. 64 - *Criteri di orientamento* . . . . . » 25
Art. 65 - *Salubrità del terreno* . . . . . » 25
Art. 66 - *Isolamento del terreno* . . . . . » 25
Art. 67 - *Idrorepellenza e traspirabilità degli elementi costruttivi* . . . » 25
Art. 68 - *Isolamento termico ed acustico* . . . . . » 25
Art. 69 - *Requisiti illuminotecnici e misure contro l'inquinamento luminoso* . . . . . » 26
Art. 70 - *Riscaldamento e raffrescamento degli edifici* . . . . . » 26
Art. 71 - *Acqua calda sanitaria* . . . . . » 26
Art. 72 - *Prevenzione e sicurezza in caso di incendio* . . . . . » 26
Art. 73 - *Impianti elettrici di sicurezza* . . . . . » 27
Art. 74 - *Prescrizioni antincendio per le varie strutture* . . . . . » 27
Art. 75 - *Centrali termiche* . . . . . » 27
Art. 76 - *Condotti per lo smaltimento degli aeriformi* . . . . . » 27
Art. 77 - *Forni e camini* . . . . . » 28
Art. 78 - *Centrali tecnologiche* . . . . . » 28
Art. 79 - *Depositi di olio combustibile, gasolio e GPL al servizio delle centrali termiche* . . . . . » 29
Art. 80 - *Industrie pericolose ed insalubri e stabilimenti a rischio di incidente rilevante* . . . . . » 29
Art. 81 - *Pannelli fotovoltaici* . . . . . » 29
Art. 82 - *Impianti tecnici in edilizia* . . . . . » 29
Art. 83 - *Approvvigionamento idrico e qualità dell'acqua* . . . . . » 29
Art. 84 - *Recupero acqua piovana* . . . . . » 30
Art. 85 - *Opere di allaccio ai servizi pubblici* . . . . . » 30
Art. 86 - *Igiene urbana* . . . . . » 30

Sezione II - Requisiti specifici degli immobili destinati ad abitazione

Art. 87 - *Classificazione dei locali di abitazione* . . . . . » 30
Art. 88 - *Requisiti dei locali abitabili in funzione del loro posizionamento* . . . . . » 31
Art. 89 - *Requisiti di illuminazione ed aerazione* . . . . . » 31
Art. 90 - *Altezza dei locali di abitazione* . . . . . » 31
Art. 91 - *Superficie di un locale o di un alloggio: definizione* . . . . . » 31
Art. 92 - *Dimensionamento e dotazione degli alloggi* . . . . . » 31
Art. 93 - *Dimensionamento e caratteristiche dei singoli locali* . . . . . » 32

COPIA TRATTA DA BOLLETTINO UFFICIALE ON LINE - www.regione.umbria.it

Art. 94 - *Soppalchi* ..... Pag. 32
Art. 95 - *Locali accessori* ..... » 32

Sezione III - Requisiti specifici dei luoghi di lavoro

Art. 96 - *Richiamo normativo* ..... » 32
Art. 97 - *Classificazione dei luoghi di lavoro* ..... » 32
Art. 98 - *Ambienti di lavoro: requisiti in funzione del posizionamento rispetto alla quota del terreno* ..... » 33
Art. 99 - *Ambienti di lavoro: requisiti di aerazione* ..... » 33
Art. 100 - *Ambienti di lavoro: requisiti di illuminazione* ..... » 33
Art. 101 - *Ambienti di lavoro: altezze e dimensioni* ..... » 34
Art. 102 - *Luoghi di lavoro: dotazione di ambienti funzionali all'attività lavorativa* ..... » 34
Art. 103 - *Requisiti degli ambienti funzionali all'attività lavorativa* .. » 34
Art. 104 - *Soppalchi* ..... » 34
Art. 105 - *Locali accessori* ..... » 35

Sezione IV - Immobili destinati a usi particolari

Art. 106 - *Funzioni regolate da norme specifiche* ..... » 35
Art. 107 - *Locali per alloggi collettivi* ..... » 35
Art. 108 - *Impianti zootecnici* ..... » 35
Art. 109 - *Depositi e magazzini* ..... » 35
Art. 110 - *Funzioni non regolate da norme specifiche* ..... » 35

Sezione V - Inagibilità degli immobili

Art. 111 - *Immobili inagibili* ..... » 36

Sezione VI - Disciplina degli spazi aperti pubblici o comuni

Art. 112 - *Accessibilità, fruibilità e sicurezza degli spazi esterni, pubblici, d'uso pubblico, di proprietà comune o condominiale* .. » 36
Art. 113 - *Aggetti, sporgenze ed aperture sul suolo pubblico* ..... » 36

TITOLO IV
ARREDO URBANO

CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 114 - *Ambito di applicazione* ..... » 37

CAPO II
OGGETTISTICA LEGATA A FUNZIONI DI TIPO COMMERCIALE

Art. 115 - *Spazi e attrezzature per la pubblicità* ..... » 37
Art. 116 - *Insegne e pubblicità d'esercizio* ..... » 37
Art. 117 - *Targhe per uffici e sedi sociali* ..... » 37
Art. 118 - *Segnalazione di servizi pubblici* ..... » 37
Art. 119 - *Tende a servizio degli esercizi commerciali e ristorazione* .. » 37
Art. 120 - *Occupazione temporanea del suolo pubblico con arredi e attrezzature mobili* ..... » 38

COPIA TRATTA DA BOLLETTINO UFFICIALE ONLINE - www.regione.umbria.it

CAPO III
ULTERIORE DISCIPLINA DI TUTELA PER IL CENTRO STORICO

Art. 121 - *Disposizioni generali* . . . . . Pag. 38
Art. 122 - *Spazi ed attrezzature per la pubblicità d'esercizio* . . . . . » 38
Art. 123 - *Tende a servizio degli esercizi commerciali e ristorazione. Disposizioni particolari per il centro storico* . . . . . » 38

TITOLO V
IL PROCESSO EDILIZIO

CAPO I
RAPPORTI CON L'UTENZA

Art. 124 - *Lo sportello unico integrato. Sportello unico per l'edilizia e Sportello Unico per le attività produttive* . . . . . » 38
Art. 125 - *Informatizzazione e banche dati* . . . . . » 39
Art. 126 - *Attività certificativa* . . . . . » 39
Art. 127 - *Accesso ai documenti amministrativi in ambito edilizio* . . . » 39
Art. 128 - *Il responsabile del procedimento - attività, competenze, rappresentanza* . . . . . » 39

CAPO II
PROCEDIMENTI

Sezione I - Interventi urbanistici preventivi

Art. 129 - *Piani attuativi di iniziativa privata - documentazione a corredo* . . . . . » 39
Art. 130 - *Gestione delle convenzioni urbanistiche* . . . . . » 39
Art. 131 - *Contenuti degli atti unilaterali d'obbligo* . . . . . » 40
Art. 132 - *Controlli e collaudi* . . . . . » 40

Sezione II - Interventi edilizi diretti

Art. 133 - *Istanze per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi. Documentazione a corredo* . . . . . » 40
Art. 134 - *Verifica ricevibilità da parte del S.U. Dichiarazione di irricevibilità* . . . . . » 40
Art. 135 - *Verifica completezza documentazione. Richieste di integrazione* . . . . . » 40
Art. 136 - *Procedimento edilizio abbreviato* . . . . . » 40
Art. 137 - *Adozione, rilascio, pubblicazione e ritiro del permesso di costruire* . . . . . » 40
Art. 138 - *Verifiche e controlli documentali delle denunce di inizio dell'attività* . . . . . » 41
Art. 139 - *Autorizzazioni paesaggistico-ambientali* . . . . . » 41
Art. 140 - *Autorizzazioni uniche per insediamenti di attività produttive (SUAP)* . . . . . » 41

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

Art. 141 - *Istituzione* . . . . . » 41
Art. 142 - *Attribuzioni* . . . . . » 41
Art. 143 - *Composizione* . . . . . » 41
Art. 144 - *Funzionamento* . . . . . » 42

COPIA TRATTA DA BOLLETTINO UFFICIALE ONLINE - www.regione.umbria.it

Sezione IV - Attività di vigilanza edilizia e controllo del territorio

Art. 145 - *Nucleo di controllo del territorio. Attività, competenze e rappresentanza* . . . . . Pag. 42
Art. 146 - *Verifiche su attività edilizia in corso* . . . . . » 43
Art. 147 - *Sanzioni per attività edilizia in contrasto con le norme del regolamento* . . . . . » 43
Art. 148 - *Agibilità degli edifici. Controlli sulle autocertificazioni* . . . » 43

CAPO III
LA VITA DEL FABBRICATO

Art. 149 - *Banca dati telematica degli edifici esistenti nel territorio comunale e titoli abilitativi (sistema tavolare)* . . . . . » 43
Art. 150 - *Documentazione da conservare a cura del proprietario o dell'amministratore dello stabile* . . . . . » 43

TITOLO VI
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 151 - *Pubblicazione ed entrata in vigore* . . . . . » 43

*All. n. 1 - Documentazione da porre a corredo delle istanze**
*All. n. 2 - Griglia di valutazione per il sistema certificativo degli edifici**
*All. n. 3 - Sanzioni edilizie**

COPIA TRATTA DA BOLLETTINO UFFICIALE ON LINE - www.regione.umbria.it

* N.d.R.: gli allegati saranno pubblicati successivamente.

COMUNE DI TERNI
(Provincia di Terni)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

TITOLO I
OBIETTIVI, PRINCIPI E COMPETENZE

Art. 1
Obiettivi e finalità

1. Le norme contenute nel presente regolamento mirano a perseguire obiettivi di tutela del patrimonio edilizio di valore storico culturale, di tutela dell'ambiente e del paesaggio, di promozione e incentivazione della qualità e salubrità edilizia in una logica di sostenibilità, delle risorse energetiche alternative, di fruibilità degli edifici e degli spazi aperti, da parte di tutti i cittadini, compresi quelli con disabilità.

2. Le attività comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale sono soggette alle norme e prescrizioni del Regolamento edilizio. L'applicazione delle norme regolamentari è correlata al rispetto delle disposizioni contenute nelle norme tecniche d'attuazione del PRG, alle disposizioni di legge ed alle norme regolamentari emanate dalla Regione Umbria.

Art. 2
Principi

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

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

2. Fatta salva l'ipotesi di errate o false rappresentazioni degli elementi di fatto, quando dalla formulazione del provvedimento siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco, da svolgersi, ove possibile, in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.

Art. 3
Autonomia normativa

1. Il Comune esercita la potestà regolamentare nelle materie oggetto del presente Regolamento in osservanza delle leggi fondamentali, nazionali e regionali che costituiscono i limiti inderogabili per l'autonomia normativa.

Art. 4
Competenze

1. Nel processo edilizio, sono coinvolte ed integrate le attività di soggetti privati, dei soggetti che esercitano funzioni di pubblico servizio, pubblica necessità, nonché di coloro che esplicano funzioni pubbliche, secondo quanto stabilito dall'ordinamento giuridico.

2. In particolare, il Comune esercita le seguenti funzioni in materia edilizia:

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

3. La Giunta determina con proprio atto le disposizioni, contenute negli allegati, relative alla modulistica, alla documentazione da allegare alle pratiche edilizie ed alle modalità di gestione dei parcheggi pubblici su suolo privato, oggetto dei titoli abilitativi.

4. Restano di competenza dirigenziale le "disposizioni tecnico organizzative" relative alla modulistica, alla gestione dell'informazione, al raccordo con gli altri Settori comunali, ai criteri per l'effettuazione dei controlli nonché ad ogni altro aspetto di carattere organizzativo e gestionale.

5. Per "processo edilizio", ai fini del presente Regolamento si intende l'insieme di tutte le attività preordinate alla trasformazione strutturale e funzionale del territorio, naturale ed edificato, che inizia con l'accertamento della conformità dell'opera e si conclude con le verifiche finali sull'intervento effettuato e sulla regolarità delle modalità di esecuzione.

Art. 5
Rapporti tra Settori dell'Amministrazione comunale

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

Art. 6
Organi consultivi e strumenti di cooperazione

1. Il Comune si avvale della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio in materia urbanistica ed edilizia, di cui al successivo articolo 141, in relazione al profilo della valutazione estetica, morfologica, della qualità urbana e architettonica delle opere e del loro inserimento nel contesto urbano, naturale e paesaggistico, secondo quanto disposto dalla legge regionale e dal presente Regolamento.

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

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

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

Art. 7
Soggetti pubblici e privati coinvolti nel processo edilizio

1. I soggetti che attuano, secondo le indicazioni del presente Regolamento, la trasformazione strutturale e funzionale del territorio e dell'edificato sono i protagonisti del processo edilizio, individuato nell'articolo 4.

2. Nel processo edilizio intervengono anche i soggetti esercenti servizi di pubblica necessità, fra i quali il progettista, i tecnici rilevatori, il direttore lavori, i pubblici ufficiali.

3. I soggetti di cui al comma 2 svolgono le competenze attribuite dalla legge, dal Regolamento, dagli atti generali e convenzionali anche definiti d'intesa con gli ordinamenti professionali.

4. Nella gestione del processo edilizio il Comune si avvale delle Aziende pubbliche e private aventi compiti di natura tecnica, strumentali e di consulenza, ed in particolare delle aziende sanitarie, dell'agenzia regionale per l'ambiente e degli altri soggetti indicati dalla legge e dal Regolamento.

5. Il Comune esercita poteri di direttiva e di coordinamento nei confronti dei soggetti di cui al precedente comma 4, nonché promuove la collaborazione con le Pubbliche Amministrazioni competenti nel processo edilizio e ne garantisce la partecipazione secondo quanto stabilito dalla legge e dal Regolamento.

TITOLO II
DEFINIZIONI DEGLI OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI E INTERVENTI

CAPO I
OGGETTI EDILIZI

Art. 8
Definizioni degli oggetti edilizi

Ferme restando le definizioni previste dalle normative regionali e nazionali, agli oggetti edilizi si applicano le seguenti definizioni:

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

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

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

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

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

4. Per ISOLATO si intende un complesso di edifici circondato da strade.

5. Per EDIFICIO ESISTENTE o porzione di edificio si intende quello legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore delle presenti norme. Per gli edifici realizzati dopo il 30/01/1977, è altresì necessario che sia stata comunicata l'ultimazione dei lavori.

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

7. Per SAGOMA di un edificio si intende la figura geometrica tridimensionale costituita dall'insieme delle superfici esterne verticali, orizzontali e inclinate con esclusione di logge, balconi, verande, forazze, sporti di gronda, cavedi, lesene, chiostrine, volumi tecnici e

superfetazioni.

8. Per AREA DI SEDIME di un edificio si intende la parte di suolo occupata dalla superficie coperta del piano emergente dalla quota del marciapiede o del terreno sistemato in adiacenza all'edificio.

9. Per PERIMETRO la somma dei lati relativi a qualunque struttura edificata fuori terra o entroterra, con l'esclusione di eventuali intercapedini ventilate completamente interrate, aventi una larghezza non superiore a ml. 1,50 esternamente alle murature portanti dell'edificio. Il perimetro è utilizzato al fine del calcolo della altezza media ponderale dei piani di un edificio.

CAPO II
PARAMETRI EDILIZI

Sezione I – Disciplina transitoria

Art. 9
Richiamo normativa regionale

1. In relazione all'esigenza di armonizzare la normativa comunale con i criteri regionali per regolamentare l'attività edilizia e per il calcolo delle superfici, delle volumetrie, delle altezze e delle istanze relative alla edificazione, contenuti nel Regolamento regionale 03/11/2008, n. 9, le disposizioni contenute nella Sezione II troveranno applicazione fino alla data di formale recepimento del suddetto regolamento

Sezione II – Parametri edilizi

Art. 10
Piani degli edifici

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

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

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

4. Per PIANO FUORI TERRA si intende il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante . Ai soli fini urbanistico-edilizi, sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a ml. 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.

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

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

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

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

a) superficie non superiore ai 2/3 della superficie del piano tipo, con possibilità di tenersi anche a filo o in aggetto rispetto al filo del muro sottostante, purché siano rispettate 1'inclinata e le limitazioni da questa derivanti;

b) altezza non superiore a ml. 3,50 se a copertura piana. Se la copertura è a falde l'altezza media ponderale non deve essere inferiore a ml. 2.70, con linea di colmo inferiore o uguale a ml. 5.40

9. Per SOTTOTETTO si intende la superficie ricavata tra l'intradosso del solaio di coperture inclinate e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio. Il sottotetto non costituisce "piano" se sussistono tutte le seguenti condizioni:

- la superficie del piano virtuale, posto ad un'altezza di mt. 2.70 dal calpestio dell'ultimo solaio, delimitato dalle linee di intersezione dello stesso con l'intradosso delle falde di copertura e dei muri d'ambito, è inferiore al 50% della superficie coperta del piano sottostante e l'altezza della linea di intradosso del colmo, riferita al calpestio dell'ultimo solaio, è inferiore a mt. 5.40;.
- lo spazio sovrastante il solaio di copertura dell'ultimo piano di un edificio, posto al di sotto di falde inclinate o curve, la proiezione del cui intradosso sul filo esterno del fabbricato, in ogni lato dell'edificio stesso, compresi gli abbaini, intersechi la proiezione della parete esterna ad un'altezza massima di m. 1,20 dall'estradosso del solaio superiore dell'ultimo piano. Si è in presenza del sottotetto anche nel caso in cui le murature esterne siano arretrate rispetto al filo esterno del fabbricato o vi sia copertura interamente piana o curva purché il volume da realizzare sia contenuto nella sagoma virtuale. Nei casi in cui:
- non ci si avvalga delle facoltà edificatorie connesse all'utilizzazione dell'ambiente sottotetto non costituente piano ai sensi dei commi precedenti;
- non si realizzino superfici sottotetto definite progettualmente "non abitabili", che abbiano, comunque, caratteristiche tali da consentirne l'abitabilità ai sensi dell'art. 90, comma 4. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici, è possibile recuperare la mancata realizzazione dei volumi, in base ai seguenti parametri:

1) per fabbricati con cubatura contenuta tra mc. 300 e mc. 1000 è ammesso l'incremento volumetrico compreso tra mc. 50 e mc. 150;

2) per fabbricati con cubatura contenuta tra mc. 1001 e mc. 2500 è ammesso l'incremento volumetrico compreso tra mc. 151 e mc. 250;

3) per fabbricati con cubatura contenuta tra mc. 2501 e mc. 5000 è ammesso l'incremento volumetrico compreso

tra mc. 251 e mc. 350;

4) per fabbricati con cubatura contenuta tra mc. 5001 e mc. 10000 è ammesso l'incremento volumetrico compreso tra mc. 351 e mc. 450;

5) per fabbricati con cubatura contenuta tra mc. 10001 e mc. 25000 ed oltre è ammesso l'incremento volumetrico tra mc. 451 e mc. 500

e l'incremento volumetrico sarà attribuito in base alla seguente proporzione:

$$C : (B-A) = X : D$$

$$X + IVM = IVC$$

dove:

A = volume minimo dello scaglione di riferimento

B = volume massimo dello scaglione di riferimento

C = differenza tra incremento minimo e massimo consentito per ogni scaglione

D = differenza tra volumetria effettiva del fabbricato e valore minimo dello scaglione

X = incognita

IVM = incremento volumetrico minimo consentito per lo scaglione di riferimento

IVC = incremento volumetrico consentito

Il recupero volumetrico dianzi specificato non è ammesso nelle zone agricole.

10. Per muri d'ambito devono intendersi le parti di muratura, sia di pareti interne che di pareti perimetrali esterne costituenti la massima delimitazione dell'ambiente posto al di sotto delle falde di copertura di riferimento.

Art. 11
Cortili

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

a) i muri prospicienti sui cortili devono essere in ogni punto sottesi ad inclinate di 5/2 aventi in comune un punto di intersezione giacente sul piano di calpestio del cortile;

b) la minore distanza tra muri prospicienti non deve essere inferiore a ml. 16.

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

Art. 12
Distacchi brevi

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

2. I distacchi brevi sono regolati secondo 1'orientamento nel modo seguente;

a) nel settore nordest-nordovest il rapporto tra l'ampiezza e la profondità deve essere di 1 a 1 ;

b) nei settori nordest-sudest e nordovest-sudovest il rapporto tra l'ampiezza e la profondità deve essere non inferiore di 2 a 3 ;

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

Art. 13
Chiostrine

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

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

2. Nelle chiostrine non sono ammessi balconi.

Art. 14
Marciapiedi

1. I marciapiedi lungo le strade e piazze pubbliche o soggette a pubblico transito fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria.

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

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

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

Art. 15
Altezze minime e massime degli edifici

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

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

a) numero dei piani ammesso: è definito "piano" di un edificio la parte di costruzione delimitata superiormente da un solaio di copertura. Il numero dei piani è determinato, per ogni fronte dell'edificio, dal numero dei livelli di imposta dei solai orizzontali posti "fuori terra" a copertura delle parti di costruzione, ad esclusione del primo se impostato ad una quota non superiore a mt. 1.20 dal marciapiede di progetto. I c.d. "piani sfalsati" interessanti il medesimo fronte sono conteggiati come complanari. Il sottotetto non costituisce "piano" se la superficie del piano virtuale, posto ad un'altezza di mt. 2.70 dal calpestio dell'ultimo solaio, delimitato dalle linee di intersezione dello stesso con

l'intradosso delle falde di copertura e dei muri d'ambito, è inferiore al 50% della superficie coperta del piano sottostante e l'altezza della linea di intradosso del colmo, riferita al calpestio dell'ultimo solaio, è inferiore a mt. 5.40. Oltre alle caratteristiche sopra evidenziate, per non costituire "piano" il sottotetto deve avere le caratteristiche di cui al precedente art. 10, comma 9.
Per muri d'ambito devono intendersi le parti di muratura, sia di pareti interne che di pareti perimetrali esterne costituenti la massima delimitazione dell'ambiente posto al di sotto delle falde di copertura di riferimento.

b) misura fissa espressa in metri: ai fini della verifica del rispetto dell'altezza massima di un edificio; la stessa è riferita in alto alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio se la copertura è prevalentemente piana, ovvero alla quota della linea orizzontale di intersezione tra l'intradosso della falda più alta (o del prolungamento della stessa) e la superficie esterna del più esterno muro d'ambito nel caso di prevalenza della copertura a tetto. La misurazione dell'altezza è effettuata con riferimento alla quota del marciapiede di progetto e deve essere verificata per ogni fronte dell'edificio. Ai fini del rispetto dell'altezza massima di un edificio non si considerano gli extra spessori di solaio di cui all'art. 37, comma 1, lett. b) della L.R. 18/02/2004, n. 1, fermo comunque, se applicabile, il rispetto dell'inclinata con riferimento all'altezza reale dell'edificio.

3. Non sono consentite altezze nette inferiori a mt. 2,20:

- per piani terreni con destinazione pilotis;
- per gli androni di ingresso;
- per le autorimesse, ad eccezione delle strutture portanti orizzontali, che non devono avere altezze nette inferiori a m. 2,00;
- per le linee di gronda rispetto alla quota del terreno sistemato fino ad una distanza di mt. 3.00 dal filo della gronda stessa.

Art. 16
Altezza media ponderale

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

Art. 17
slp=superficie lorda di pavimento o sul=superficie utile lorda

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

a) porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico;
b) balconi e terrazze scoperte ;
c) pensiline;
d) locali per volumi tecnici;
e) parcheggi coperti entro terra;
f) soppalchi;
g) cavedi o spazi assimilabili;
h) gli extra spessori murari finalizzati al risparmio energetico.

Art. 18
Superfici coperte

1. Per "superficie coperta di un edificio" si intende quella della figura determinata dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della intera costruzione fuori terra. In essa sono quindi compresi i portici, le logge, i balconi, le scale aperte e gli sporti di gronda.

2. Salvo quanto stabilito dall'art. 32 della L.R. 22/02/2005, n. 11 per i territori agricoli, per "superficie coperta di un piano di un edificio" si intende quella della figura determinata dalla proiezione sul piano orizzontale della costruzione, racchiusa da murature d'ambito e/o vetrate e coperta con solai o falde di tetto, relativa al piano preso in considerazione. Da tale superficie sono pertanto escluse quelle destinate a logge, balconi, rientranze, portici, altane, sporti di gronda, chiostrine. Sono inoltre escluse le superfici dei corpi scala di uso comune a più unità immobiliari sia chiusi che aperti (esclusivamente per le parti occupate dalle rampe, dai pianerottoli di collegamento e di distribuzione nella misura strettamente necessaria, dall'androne di ingresso e dal vano ascensore), quelle dei volumi tecnici e dei cavedi destinati all'alloggiamento di impianti tecnologici, tra cui le pensiline dei distributori di carburante a protezione dell'impianto di distribuzione nonché le pensiline e i gazebo mobili, a protezione di aree espositive per attività produttive.

3. Per "superficie coperta del sottotetto", ad eccezione di quella non costituente "piano" ai sensi della definizione di cui al precedente articolo 10, comma 9 si intende la superficie del piano virtuale posto ad un'altezza di mt. 2.70 dal calpestio dell'ultimo solaio, delimitato dalle linee di intersezione dello stesso con l'intradosso delle falde di copertura e dei muri d'ambito. Per la determinazione di tale superficie si applicano le esclusioni di cui al precedente comma.

4. Ai fini del calcolo delle superfici di cui ai precedenti 2° e 3° comma, non sono computabili le parti delle murature d'ambito perimetrali esterne eccedenti lo spessore virtuale di mt. 0,30 fino ad un massimo di mt. 0,30, corrispondente ad uno spessore totale reale al finito di mt. 0,60 ; l'eventuale intercapedine non può superare lo spessore di mt. 0,05 per le tamponature "a cassa vuota", e di mt. 0,20 per le "pareti ventilate". Qualora gli spessori reali delle murature d'ambito comportino il superamento dei limiti sopra indicati, lo spessore virtuale è incrementato della misura eccedente detti limiti.

Art. 19
Superficie territoriale

1. Per superficie territoriale di un lotto si intende la superficie reale della porzione di terreno al lordo delle aree da destinare a spazi pubblici. Essa rappresenta l'area di intervento, comprendente più destinazioni di zona, interessata unitariamente da interventi edilizi e urbanizzativi privati e pubblici

Art. 20
Superficie fondiaria

1. Per superficie fondiaria di un lotto si intende la superficie della porzione di terreno misurata al netto delle aree da destinare a spazi pubblici. Essa rappresenta la porzione di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico preventivo.

Art. 21
Indice di utilizzazione territoriale

1. Rappresenta il rapporto massimo consentito tra la superficie coperta e la superficie territoriale. La superficie coperta realizzabile può essere distribuita su più piani nel rispetto del limite del numero degli stessi e dell'altezza massima eventualmente previsti dallo strumento urbanistico. Non concorrono alla determinazione della superficie coperta

realizzabile le superfici del sottotetto non costituente piano.

Art. 22
Indice di utilizzazione fondiaria

1. Rappresenta il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta, così come definita al 2° e 3° comma del precedente art. 18, e la superficie fondiaria. La superficie coperta realizzabile può essere distribuita su più piani nel rispetto del limite del numero degli stessi e dell'altezza massima eventualmente previsti dallo strumento urbanistico. Non concorrono alla determinazione della superficie coperta realizzabile le superfici del sottotetto non costituente piano.

Art. 23
Indice di fabbricabilità territoriale

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

Art. 24
Indice di fabbricabilità fondiaria

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

Art. 25
Superficie di vendita e superficie commerciale

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

a) per "superficie di vendita", l'area, aperta all'utenza destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili.

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

Art. 26
Volumetria realizzabile di un edificio

1. Il volume realizzabile di un edificio, ai fini del rispetto delle densità edilizie stabilite nello strumento urbanistico con l'indice di edificabilità territoriale o fondiaria, o del rispetto delle volumetrie massime realizzabili già stabilite nello strumento urbanistico o dalla legge, è quello fuori terra.

2. Da tale volume sono esclusi gli eventuali piani seminterrati, limitatamente alle superfici coperte non destinate ad ambienti abitativi o ad attività produttive, che emergono dalla quota del marciapiede di progetto o dalla quota del terreno sistemato per una misura non superiore a mt. 1,20 riferita all'intradosso del solaio di copertura dei piani medesimi, ed i sottotetti non costituenti "piano" ai sensi della definizione di cui al 2° comma dell' articolo 15.

3. Nel caso di ristrutturazione edilizia estesa all'intero organismo edilizio, con o senza demolizione, il valore numerico del volume dell'edificio trasformato calcolato in base ai criteri del successivo art. 27 comma 1, non può eccedere quello dell'edificio preesistente calcolato in base ai criteri di cui ai commi 4 e 5 del successivo art. 27. In tal caso - tenuto conto che la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 13, comma 1, lett. c) della L.R. 18/02/2004, n. 1 è applicabile ai soli interventi che prevedano demolizione e ricostruzione - l'eventuale recupero dei volumi tecnici e dei corpi scala di uso comune, ove avvenga senza demolizione dell'edificio pre-esistente attraverso una diversa dislocazione dei solai interpiano, può essere considerato al solo fine di razionalizzare la volumetria pre-esistente attraverso una diversa dislocazione dei solai interpiano, ma non può essere utilizzato per produrre incrementi volumetrici o maggiori altezze rispetto allo status quo ante.

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

5. Per effetto di quanto disposto al comma 4, nel caso di interventi di ristrutturazione ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. c) della L.R. 1/2004 (con integrale demolizione e ricostruzione), il recupero volumetrico previsto dall'art. 27, comma 7 e l'eventuale incremento di cubatura che ne discende non è considerato "nuova costruzione" ai fini dell'ammissibilità dell'intervento. Pertanto, nel caso in cui il piano circoscriva gli interventi consentiti alla ristrutturazione edilizia, è possibile ampliare nei limiti del recupero di cubatura, ma per gli ampliamenti o per le modifiche della sagoma o dell'area di sedime esistente si deve tener conto delle distanze previste dalla legge per le nuove costruzioni, fermo restando, in ogni caso, il rispetto delle norme e delle quantità di PRG.

Art. 27
Criteri di calcolo della volumetria di un edificio

1. Il volume massimo realizzabile non può comportare la realizzazione di una superficie coperta di piano, così come definita ai commi 2 e 3 del precedente art. 18, complessivamente superiore alla somma di quelle calcolate in base ai criteri appresso indicati:

a) per le superfici coperte residenziali distribuite su unico piano o su più piani fuori terra:

superficie complessiva derivante dal rapporto tra la volumetria destinata a tale tipologia residenziale e l'altezza virtuale stabilita in mt. 2,95 (pari all'altezza minima interpiano incrementata dallo spessore virtuale di solaio fissato in mt. 0,25);

b) per le superfici coperte destinate a qualsiasi uso localizzate in ambiente sottotetto sovrastante un altro piano completamente fuori terra:

superficie corrispondente a quella del piano virtuale posto ad un'altezza di mt. 2.70 dal calpestio dell'ultimo solaio, delimitato dalle linee di intersezione dello stesso con l'intradosso delle falde di copertura o l'intradosso dei muri d'ambito.

c) per le superfici coperte non residenziali:

superficie derivante dal rapporto tra la volumetria destinata alla attività non residenziale e l'altezza virtuale corrispondente a quella minima consentita per tale attività incrementata dello spessore virtuale di solaio fissato in mt. 0,25;

2. Per effetto di quanto stabilito al precedente comma, ferme restando la verifica dell'inclinata ed il rispetto delle altre limitazioni stabilite dallo strumento urbanistico, la cubatura di progetto, da contenere in quella massima realizzabile, è determinata dalla somma delle volumetrie derivanti dall'applicazione dei seguenti criteri di calcolo:

a) destinazioni residenziali distribuite su unico piano o su più piani fuori terra:

volume derivante dalla somma dei prodotti tra le "superfici coperte di piano" e l'altezza virtuale fissata in mt. 2,95 (mt. 2,70 di altezza virtuale interpiano + mt. 0,25 di spessore virtuale di solaio) per gli ambienti abitabili la cui altezza reale interpiano è compresa tra mt. 2,70 e mt. 3,00.

Qualora le altezze reali interpiano degli ambienti abitabili superino i limiti sopra indicati le corrispondenti altezze virtuali sono incrementate della misura eccedente detti limiti.

Qualora lo spessore reale del solaio sia superiore a mt. 0,40 le altezze virtuali sono incrementate della misura eccedente detto limite.

b) superfici destinate a qualsiasi uso localizzate in ambiente sottotetto sovrastante un altro piano completamente fuori terra:

volume derivante dal prodotto della "superficie coperta del sottotetto", così come determinata in applicazione del 3° comma del precedente art. 18, e l'altezza virtuale fissata in mt. 2,70.

c) destinazioni non residenziali distribuite su unico piano o su più piani fuori terra:

volume derivante dalla somma dei prodotti tra le "superfici coperte di piano" e l'altezza virtuale corrispondente a quella minima consentita per tale attività per altezze nette fino a mt. 4.00, incrementata dello spessore virtuale di solaio fissato in mt. 0,25.

Qualora lo spessore reale del solaio sia superiore a mt. 0,40 o l'altezza netta del piano sia superiore a mt. 4.00, le altezze virtuali sono incrementate della misura eccedente detti limiti.

d) superfici destinate a qualsiasi uso localizzate in piani seminterrati emergenti dalla quota del marciapiede di progetto o dalla quota del terreno sistemato per una misura superiore a mt. 1,20 riferita all'intradosso del solaio di copertura dei piani medesimi:

volume derivante dal prodotto tra la "superficie coperta di piano", riferita alla sola parte di costruzione fuori terra, e l'altezza media ponderale; quest'ultima è determinata dal rapporto tra le superfici scoperte dei muri d'ambito (compresi tra la quota del marciapiede o del terreno sistemato e l'intradosso del solaio di copertura) ed il perimetro del piano medesimo (riferito alla sola parte di costruzione fuori terra) incrementato dello spessore virtuale di solaio fissato in mt. 0,25.

Qualora lo spessore reale del solaio sia superiore a mt. 0,40 l'altezza media ponderale è incrementata della misura eccedente detto limite.

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

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

5. Nel caso di edifici vetusti sprovvisti di titolo abilitativo edilizio, la volumetria fuori terra esistente è determinata dalla somma dei prodotti delle superfici coperte di ogni piano, compresi gli eventuali piani seminterrati e sottotetti, per la relativa altezza media ponderale. A tal fine l'altezza media ponderale di ogni piano è determinata dal rapporto tra le superfici scoperte dei muri d'ambito, comprese tra il calpestio del piano considerato, o la quota del marciapiede o del terreno sistemato, ed il calpestio del piano sovrastante o l'intradosso delle falde di copertura, ed il perimetro del piano medesimo. Per la determinazione delle superfici coperte di piano si tiene conto dei reali spessori delle murature d'ambito. La superficie coperta dei piani seminterrati è riferita alla parte di costruzione fuori terra.

6. Per effetto di quanto stabilito al precedente art. 18, fermo restando il rispetto di eventuali ulteriori vincoli urbanistico-edilizi o di tutela sussistenti, non comporta aumento della volumetria degli edifici esistenti la chiusura, con vetrate o tamponature, dei corpi scala aperti di uso comune o delle scale aperte che collegano più ambienti di un'unica unità immobiliare.

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

8. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel caso di rifacimento del tetto o dell'ultimo solaio di copertura, non costituisce aumento di volume, né incremento di altezza dell'edificio, la maggiore altezza, strettamente necessaria e comunque non superiore a 50 cm., derivante dalla costruzione di un eventuale cordolo in c.a. per il miglioramento sismico. In tal caso non si applicano le disposizioni sull'inclinata previste nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Art. 28
Tolleranza esecutiva nelle misurazioni

1. Fatti salvi i diritti dei terzi e le disposizioni normative in materia di distanze e di altezze, sono da considerarsi tolleranze di cantiere, imputabili a fatti meramente esecutivi e come tali non sanzionabili, i seguenti scostamenti rispetto alle misure lineari indicate nel progetto per ciascun manufatto edilizio:

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

Art. 29
Quantificazione degli spazi a parcheggio e del contributo di costruzione in relazione alla volumetria di un edificio

1. Per la quantificazione degli spazi di parcheggio pertinenziale, di quelli pubblici di standard e del contributo di costruzione, i relativi parametri si applicano alla cubatura di progetto determinata in base ai criteri di calcolo di cui all'art. 27, integrata da quella dell'eventuale sottotetto non costituente

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

2. Per gli insediamenti artigianali o industriali nelle zone produttive e per gli insediamenti commerciali compatibili con tali zone, la cubatura utile per la quantificazione dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 2, comma II, della L. 122/89 è determinata dal prodotto della superficie coperta complessiva per l'altezza virtuale pari a m. 4.00. Nella superficie complessiva rientrano anche le superfici realizzate mediante soppalcatura.

Art. 30
Chiusure di parti di costruzione con vetrate

1. Non è consentito chiudere con vetrate di qualsiasi tipo i balconi aggettanti.

2. La chiusura con vetrate di qualsiasi tipo, con esclusione degli infissi scorrevoli tipo Sun-room, di logge incassate, verande, altane, portici, comporta la trasformazione delle superfici di tali ambienti in "superfici coperte di piano" e, pertanto, contribuiscono alla determinazione della volumetria.

3. E' ammessa la deroga alla disposizione del precedente comma esclusivamente per la realizzazione delle superfici e volumi individuati dall'art. 38 della L.R. 18/02/2004, n. 1, nelle misure e limitazioni in esso stabilite, finalizzati espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico.

4. Negli edifici esistenti, sia singoli che appartenenti a complessi edilizi realizzati sulla base di progetti unitari, le istanze per la chiusura di logge, verande incassate, altane e portici, anche con infissi scorrevoli tipo Sun-room, possono essere ammesse solamente se facenti parte di un progetto complessivo che preveda soluzioni uniformi in termini di materiali, tecnologie e aspetti formali-compositivi, non abbiano carattere episodico rispetto ai prospetti interessati dalle suddette chiusure, e non ricadano nelle zone "A" di cui al D. M. 02/04/1968. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla preventiva acquisizione del parere della Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio.

5. Devono essere comunque garantite la aperture di ventilazione e/o aerazione eventualmente presenti sulle facciate prospicienti le superfici chiuse con le suddette vetrate.

TITOLO III
AMBIENTE URBANO E QUALITÀ NELL'ABITARE

CAPO I
QUALITÀ DELL'EDILIZIA

Sezione I – Disposizioni generali

Art. 31
Ambito di applicazione

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Capo le opere che determinano l'aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione, degli edifici esistenti, limitatamente alle parti da recuperare, sostituire o integrare, nonché delle aree scoperte di loro pertinenza.

2. Sono fatte salve le prescrizioni e le modalità esecutive stabilite, in relazione alla zona di intervento, dalle norme di attuazione del PRG, dagli strumenti urbanistici attuativi, nonché dalle norme statali e regionali ed in particolare quelle relative agli interventi nelle zone agricole di cui all'articolo 33 della L.R. 11/2005 o da specifiche normative di settore.

Art. 32
Decorazione dei prospetti

1. I prospetti degli edifici devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino tenuto conto delle linee architettoniche degli edifici circostanti, avuto riguardo anche alle tinte ed ai materiali da impiegarsi nelle opere di finitura. E' vietata la tinteggiatura o ritinteggiatura parziale che coinvolga anche solo parti accessorie dell'edificio. Eventuali cambiamenti nella colorazione originaria dei prospetti devono essere preventivamente concordate con l'Amministrazione comunale.

2. Qualsiasi elemento costruttivo o decorativo sporgente oltre il tetto deve costituire una unità armonica con le fronti del fabbricato di cui è parte.

Art. 33
Canali di gronda e tubi pluviali - Stillicidio

1. Allo scopo di evitare che le acque piovane cadano dalle coperture degli edifici su costruzioni finitime o sul suolo pubblico, fatto salvo quanto previsto dall'art. 84 per le nuove costruzioni, ogni proprietario è tenuto a far sì che le acque dei tetti, terrazze, balconi e verande siano raccolte in appositi canali e discendenti convenientemente sagomati, per essere immesse nella rete fognaria o nei sistemi di recupero secondo quanto indicato nell'art.83.

2. La parte terminale dei discendenti, fino all'altezza di ml. 1,50, è incassata nella muratura oppure realizzata in ghisa o altro materiale idoneo a garantire un'adeguata protezione.

3. I balconi, i davanzali, le cornici e le altre superfici in aggetto orizzontale atte a ricevere acqua piovana devono essere munite di gocciolatoi con opportuna pendenza.

4. Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue.

Art. 34
Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori e ascensori

1. Ferme restando le definizioni ed i requisiti enunciati all'art. 76 , le canne fumarie, di esalazione, ventilazione e le condutture in genere debbono essere collocate preferibilmente in appositi vani e cavedi all'interno delle murature dell'edificio.

2. Qualora negli edifici esistenti ciò non sia possibile detti elementi possono essere posizionati lungo i prospetti secondari, oppure all'interno di chiostrine o cortili purché foderati in muratura intonacata e tinteggiata nello stesso colore del paramento, oppure rivestiti in rame o altro materiale tinteggiato dello stesso colore del paramento. Dovranno in ogni caso rimanere interni alle murature i gomiti, le imbrache e i raccordi orizzontali o inclinati. Eventuali diverse soluzioni, adeguatamente motivate, sono sottoposte al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

3. I comignoli o i semplici esalatori sulle coperture debbono essere preferibilmente accorpati fra di loro, collocati in modo ordinato sui piani di copertura nonché realizzati con materiali coerenti con quelli dell'edificio ed omogenei nelle loro forme.

4. Quando l'inserimento dell'extracorsa di ascensore emerge dalla falda, il volume dovrà essere armonizzato e mimetizzato con

la forma, i materiali ed i colori più pertinenti all'architettura ed alla tipologia dell'edificio e del suo manto di copertura.

Art. 35
Cavi e condutture di impianti tecnologici

1. Negli edifici di nuova costruzione i cavi e le condutture degli impianti tecnologici sono collocati nei vani interrati, sottotraccia oppure in opportuni cavedi, con modalità concordate con gli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle disposizioni delle norme tecniche di settore.

2. Per gli edifici esistenti interessati da interventi su intere facciate prospicienti spazi pubblici è comunque prescritto il riordino di cavi e condutture in vista. In particolare, i cavi elettrici , ove tecnicamente possibile, nel rispetto delle cogenti normative tecniche e di legge applicabili, devono essere disposti lungo linee verticali in corrispondenza dei limiti della facciata o in prossimità dei discendenti pluviali, oppure lungo linee orizzontali al di sopra di eventuali fasce marcapiano. Si dovrà preferire la soluzione interrata nel caso in cui il Comune preveda il rifacimento delle strade o il privato realizzi lungo il proprio fronte stradale opere infrastrutturali. Le condutture di acqua, gas e simili devono essere tinteggiate nello stesso colore della facciata, oppure protette da carter metallico verniciato, in armonia con i colori della facciata. Esse devono essere posizionate preferibilmente su facciate interne o laterali, rispettando comunque l'ordito architettonico delle facciate e limitando il più possibile le alterazioni. Nel caso particolare delle condutture del gas che dal contatore salgono agli appartamenti, eventuali carter sono consentiti solo se di tipo ispezionabile ed aperti alle estremità inferiore e superiore e possono essere installati solo nel caso in cui i tubi siano in rame entro guaina di protezione, mentre i tubi a parete della distribuzione del gas, appartenenti al gestore del servizio, non possono mai essere coperti.

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

Art. 36
Parabole, impianti satellitari ed impianti di condizionamento aria esterni ai fabbricati

1. Nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 02/04/1968 (centro storico), all'esterno degli edifici, fatto salvo quanto disposto nei successivi commi, è vietata l'installazione e/o il posizionamento dei seguenti apparati e impianti:

a) Parabole ed impianti satellitari;

b) Impianti di condizionamento e climatizzazione.

2. La realizzazione degli apparati di cui al precedente comma è ammessa esclusivamente se gli stessi siano ubicati sul tetto o sul piano di copertura degli edifici. In particolare:

a) le parabole devono essere centralizzate e di colore tale da arrecare il minimo contrasto con il colore delle coperture.

b) gli impianti di condizionamento aria devono essere collocati nel punto di minore impatto visivo

3. Per tutte le nuove edificazioni e nelle ristrutturazioni che interessino l'intero organismo edilizio, indipendentemente dalla zona di appartenenza, e' ammessa esclusivamente l'istallazione di apparati ed impianti centralizzati.

4. I proprietari degli impianti ubicati nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 02/04/1968 non in regola con le prescrizioni sopra indicate, hanno l'obbligo di rimuovere, spostare o adeguare gli impianti stessi alla nuova normativa, nel termine di 5 anni dalla data di pubblicazione del presente regolamento. L'inosservanza dell'obbligo di adeguamento comporta l'irrogazione di una sanzione pecuniaria da euro venticinque ad euro cinquecento, valutata dal dirigente in relazione alla gravità dell'infrazione.

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

6. Fermo restando l'obbligo di ripristino sopra evidenziato, l'inosservanza dei precetti contenuti nel presente articolo comporta l'irrogazione di una sanzione pecuniaria compresa tra euro 25 ed euro 500.

Art. 37
Impianti tecnologici ed impianti radio base per telefonia mobile

1. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate degli edifici ricadenti nelle zone omogenee A di cui al D.M. 02.04.1968.

2. Di norma non è consentita l'installazione di caldaie, pompe di calore, motocondensanti ed altri impianti tecnologici tradizionali, nonché di pannelli solari termici, fotovoltaici e/o impianti innovativi all'esterno dei paramenti murari principali degli edifici o comunque prospicienti spazi pubblici. Sono fatte salve le soluzioni formali e tecnologiche finalizzate all'inserimento armonico e funzionale di tali elementi nella composizione architettonica degli edifici.

3. Tali impianti devono essere collocati preferibilmente:

- sulle coperture a falde inclinate degli edifici, qualora queste presentino parti idonee ad accogliere detti impianti senza che emergano dal profilo complessivo delle coperture;
- sulle coperture in piano di edifici qualora gli impianti vengano posizionati in arretramento rispetto al filo della facciata in modo da non essere visibili dal basso e vengano, con esclusione dei pannelli solari, schermati con appositi manufatti (in muratura o in metallo) aventi dimensioni strettamente necessarie a contenerli e tinteggiati in colore armonizzato a quello dell'edificio;
- all'interno di chiostrine, cortili interni oppure su facciate secondarie dell'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici;

4. Per quanto riguarda gli impianti di telefonia mobile, la loro installazione è consentita nelle aree individuate dall'amministrazione comunale nel piano di copertura radioelettrica per la telefonia mobile.

Art. 38
Contatori, cabine elettriche e nodi stradali di distribuzione

1. I contatori dei servizi pubblici sono installati in modo tale da non comportare significativa alterazione delle facciate.

2. Fermo restando che i contatori per il gas devono essere

posizionati all'esterno degli edifici, l'alloggiamento degli stessi è individuato, di norma, nelle opere che delimitano la proprietà (recinzione ovvero, se non presente, parete perimetrale dell'edificio e/o appositi vani) o in nicchie compartimentate, delle dimensioni strettamente necessarie tenendo conto anche dello spazio, necessario all'installazione da parte del titolare della fornitura dei dispositivi di protezione o regolazione imposti dalle norme vigenti, adiacenti fra di loro e dotate di propria ed idonea sportellatura a filo facciata, la cui funzionalità non deve essere pregiudicata dall'eventuale contatto con posti auto. Tali modalità dovranno comunque essere concordate con i gestori dei servizi . Nel caso di installazione di impianti tecnologici ed innovativi gli spazi per i contatori dovranno essere opportunamente maggiorati.

3. Qualora negli edifici esistenti nel centro storico della città, le modalità di cui al precedente comma non siano attuabili, i contatori potranno essere installati all'interno di androni o locali comuni garantendo il rispetto di specifiche normative di sicurezza. Per gli stessi edifici le sportellature di contatori esterni debbono essere realizzate in rame o possedere caratteristiche compatibili con il contesto architettonico.

4. Per l'installazione di cabine elettriche o manufatti adibiti ad uso similare (volumi tecnici), le cui caratteristiche tecniche saranno concordate con i gestori dei pubblici servizi, aventi altezza non superiore a ml. 3.00, si applicano le distanze dai confini prescritte dal Codice Civile.

5. Il titolo abilitante l'intervento (permesso di costruire, denuncia di inizio attività) conterrà disposizioni in ordine alla decadenza dello stesso, nelle ipotesi di variazione di destinazione d'uso. Non comportano comunque decadenza, gli interventi che comportino la sola eliminazione dei trasformatori con il contestuale mantenimento dei quadri MT e o BT necessari alla rete pubblica di distribuzione elettrica. Nel caso di realizzazione di volume tecnico frontistante il confine stradale, dovrà essere preventivamente acquisito il parere dell'Ufficio competente ai fini della sicurezza stradale.

6. Nel caso di "nodi stradali di distribuzione dell'energia elettrica in bassa tensione", si dovranno preferibilmente adottare quelle soluzioni in cui gli armadi siano "integrati" nelle recinzioni o nei muri perimetrali degli edifici.

Art. 39
Opere esterne di eliminazione delle barriere architettoniche

1.Ogni intervento che interessi edifici esistenti deve conseguire l'obiettivo del superamento e della eliminazione delle barriere architettoniche per la parte interessata dai lavori.

2. Nuovi vani ascensori, rampe o altri manufatti finalizzati al superamento di barriere architettoniche in edifici esistenti, sono realizzati in modo da modificare con minore impatto visivo l'aspetto esterno dell'edificio in coerenza con il contesto architettonico. Gli ascensori devono essere installati preferibilmente in eventuali chiostrine, nicchie o rientranze.

3. Ai sensi dell'art. 3 della L. 09.01.1989 n. 13, le opere di cui al comma 2, possono essere realizzate anche in deroga alle norme sulle distanze previste dal presente regolamento, fermo restando l'obbligo del rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 del codice civile, nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Art. 40
Obbligo di manutenzione degli edifici esistenti

1. I proprietari degli edifici che prospettano o sono comunque visibili da vie e spazi pubblici o di uso pubblico, sono tenuti a conservare in condizioni di integrità, decoro ed efficienza i paramenti murari, i rivestimenti, le decorazioni architettoniche, nonché gli infissi, i serramenti, i manti di copertura, le gronde, e in generale tutti gli elementi accessori e di finitura che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici medesimi nonché le aree pertinenziali, provvedendo ai necessari interventi di manutenzione e restauro.

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

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

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

Sezione II – Qualità nel recupero degli edifici esistenti

Art. 41
Centro storico della città e centri storici minori

1. Agli interventi edilizi relativi al centro storico della città, ferma restando la specifica disciplina contenuta nella pianificazione generale ed attuativa, si applicano le disposizioni contenute nel "Manuale del recupero e piano del colore" approvato con D.C.C. n. 176 del 10.06.1996 e suoi eventuali aggiornamenti, opportunamente integrato con i requisiti cogenti di cui all'art. 45 della L. R. 18.02.2004 n. 1, come definiti nella D.G.R. n. 420 del 19.03.2007.

2. Per gli interventi di recupero di edifici esistenti nel centro storico che riguardino anche parziali rifacimenti delle facciate, dei tetti o dei canali di gronda, al fine di mitigare le attuali condizioni di degrado determinate dalla presenza dei colombi, è fatto obbligo di installare appositi dissuasori o altri sistemi di allontanamento al fine di evitare la posa e la deiezione dei volatili.

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

Art. 42
Beni culturali sparsi

1. Agli interventi edilizi relativi ai beni culturali sparsi, ferma restando la specifica disciplina contenuta nella pianificazione generale ed attuativa, si applicano i requisiti cogenti di cui all'art. 45 della L. R. 18.02.2004, n. 1, come definiti nella D.G.R. n. 420 del 19.03.2007.

Art. 43
Disciplina del patrimonio edilizio esistente esterno ai centri storici

1. Ai fini dell'applicazione delle norme di tutela per la salvaguardia e la valorizzazione dell'Edilizia tradizionale e

moderna prevalentemente integra si ha riguardo:

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

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

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

Sezione III – Qualità nelle nuove costruzioni

Art. 44
Disciplina dell'edificazione nelle zone di completamento

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

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

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

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

Art. 45
Espansione

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

Art. 46
Zone produttive e servizi

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

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

Art. 47
Ambito di applicazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 49
Coperture

1. Le coperture devono essere realizzate a falde inclinate raccordate al colmo, nelle tradizionali forme a capanna o a padiglione, con pendenze comprese fra il 25 e il 35 % e sporti di gronda non superiori a cm 60.

2. E' possibile realizzare coperture piane a terrazzo solo al livello del primo piano e di eventuali piani interrati o seminterrati.

Art. 50
Opere e materiali di finitura

1. Le murature del corpo destinato alla residenza, di norma, dovranno essere realizzate in pietra, in mattoni a faccia vista, in pietra e mattoni o con paramento intonacato e tinteggiato con tinte a calce nella gamma delle terre.

2. I manti di copertura dovranno essere in laterizio.

3. Per gli immobili con destinazione non residenziale, per ciò che concerne i paramenti esterni, sono ammessi, oltre a quanto previsto al primo comma, finiture intonacate o simili. Quanto ai manti di copertura sono vietati materiali riflettenti e traslucidi. Nel caso in cui il bene non sia di carattere tipologicamente rilevante, l'intervento ammesso seguirà i caratteri costruttivi dell'edificio esistente.

4. Sono ammessi interventi in deroga, per il perseguimento degli obiettivi di bio-architettura, previo parere consultivo della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio.

Art. 51
Ampliamento di edifici esistenti

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

Sezione V – Disciplina delle aree scoperte

Art. 52
Sistemazione e manutenzione delle aree inutilizzate e delle aree scoperte di pertinenza

1. Tutte le aree situate a confine con spazi pubblici o di uso pubblico e le superfici scoperte di pertinenza degli edifici devono essere sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decoro a cura del proprietario.

2. Ferma restando la normativa vigente in materia di rifiuti, il Comune può ingiungere al proprietario di provvedere alla manutenzione necessaria alle finalità di cui sopra e alla rimozione di eventuali materiali accumulati e, in caso d'inottemperanza, procedere d'ufficio a spese dello stesso.

3. I progetti degli edifici di nuova costruzione o di ristrutturazione di interi edifici dovranno prevedere le pavimentazioni, le recinzioni, e le altre opere relative alla sistemazione delle aree suddette, uniformandosi alle disposizioni di cui ai successivi articoli, salvo diverse o più specifiche indicazioni dello strumento urbanistico in vigore nella zona.

4. I progetti edilizi per nuove costruzioni e/o opere di urbanizzazione devono prevedere appositi spazi per alloggiare i contenitori per la raccolta dei rifiuti.

Art. 53
Aree private di uso pubblico esistenti

1. Rimangono in essere gli obblighi assunti per effetto di convenzioni o atti d'obbligo, relativamente alle aree gravate da servitù di uso pubblico.

2. Salvo diversa disposizione convenzionale, la manutenzione è a carico dei proprietari, i quali sono tenuti ad assicurare la fruibilità dell'uso cui dette aree sono destinate.

3. Nel caso in cui l'uso pubblico venga impedito o limitato per qualsiasi ragione, il Comune è autorizzato a rimuovere, nell'interesse della collettività, gli ostacoli che di fatto, impediscono il godimento dell'area

4. Il proprietario, comunque è tenuto a corrispondere all'Ente un'indennità commisurata alla tassa di occupazione di suolo pubblico per il periodo in cui detto uso è stato limitato o interdetto.

Art. 54
Indicatori stradali ed strumenti per i servizi collettivi

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e strumenti per i servizi collettivi e particolarmente:

- tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- segnaletica stradale e turistica;
- piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- mensole, ganci, tubi, impianti per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;

- quadri per affissioni e simili.

2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

3. I proprietari degli immobili e delle aree interessate sono tenuti al rispetto degli elementi sopraccitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 55
Pavimentazioni

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

Art. 56
Recinzioni accessi e passi carrabili

1. Nelle aree urbanizzate o di nuova urbanizzazione, possono essere chiuse e recintate le aree inedificate non aperte al pubblico.

2. All'interno dei centri abitati le opere di recinzione che prospettano lungo le strade e gli spazi pubblici sono adeguatamente arretrate rispetto a strade esistenti o alla viabilità di piano, tenuto conto delle fasce di rispetto previste dalla legge, dai regolamenti e dalle norme dello strumento urbanistico.

3. Al di fuori dei centri abitati valgono le prescrizioni del Codice della strada e del relativo regolamento d'attuazione.

4. Nei tratti di recinzione in prossimità di curve o intersezioni della rete viaria la vegetazione deve essere mantenuta rada, in modo tale da non impedire le visuali attraverso le parti trasparenti. In ogni caso recinzioni o vegetazione devono essere arretrate in maniera tale da garantire i triangoli di visibilità previsti dal Codice della strada e dal regolamento d'attuazione.

5. Lungo i confini interni, terrapieni e muri di sostegno sono ammesse anche recinzioni in rete metallica sostenute da paletti, anch'esse schermate eventualmente con siepi o rampicanti.

6. Soluzioni progettuali in deroga alle presenti norme sono, adeguatamente motivate, sottoposte alla valutazione ed al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio previo parere degli uffici comunali competenti.

7. Per quanto riguarda gli accessi, le diramazioni ed i passi carrabili su strade pubbliche o ad uso pubblico si richiamano le norme contenute nel codice della strada, nel relativo regolamento di attuazione e nei regolamenti locali.

8. Nel caso in cui si realizzino muri di cinta dovrà essere garantito il libero deflusso delle acque meteoriche, ponendo attenzione a non ostruire canalette di scolo esistenti e a non far recapitare i flussi idrici nelle strade ma verso gli esistenti corpi idrici ricettori. Detto riguardo dovrà essere osservato anche nei cantieri e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali ai nuovi insediamenti edilizi.

CAPO II
REQUISITI DELL'EDILIZIA

Sezione I – Disposizioni generali

Art. 57
Ambito di applicazione

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

Art. 58
Obiettivi

1. Le norme del presente capo, fermo restando il rispetto delle regole fondamentali in materia igienico sanitaria e di sicurezza poste da normative di settore, hanno lo scopo di disciplinare l'attività edilizia sul territorio comunale ai fini del conseguimento delle finalità connesse al miglioramento della qualità e del comfort degli spazi abitativi e degli ambienti dei luoghi di lavoro, salvaguardando l'integrità ambientale e perseguendo il risparmio delle risorse naturali secondo i principi dello sviluppo sostenibile.

2. L' edilizia residenziale e produttiva viene, pertanto qualificata in relazione agli obiettivi definiti nei seguenti ambiti:

a) Energia: promozione di interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, attraverso la riduzione del fabbisogno di energia primaria.

b) Qualità dei materiali, bio-ecologia: incentivazione dell'uso di materiali da costruzione che garantisca il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed eco-sostenibilità; ciclo di vita dei materiali e loro riutilizzo; certificazione dei materiali (ISO, Ecolabel…) incentivazione della raccolta differenziata dei rifiuti.

c) Inquinamento acustico e comfort acustico: promozione degli interventi per il miglioramento del comfort acustico all'interno degli edifici e per la riduzione dell'inquinamento acustico.

d) Risorse idriche: predisposizione di sistemi per il recupero delle acquee meteoriche e per la riduzione degli sprechi di acqua potabile.

Art. 59
Classificazione dell'attività edilizia

1. In relazione al grado di conseguimento degli obiettivi di cui all'art. 58, l'attività edilizia si classifica in:

- normale;
- validata;
- incentivata.

Art. 60
Requisiti minimi , certificazione degli edifici ed incentivi

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

2. L'attività edilizia validata oltre a possedere i requisiti minimi di cui al comma precedente, rispetta gli ulteriori parametri definiti da apposito Sistema di Certificazione, riportato all' allegato n. 2, il quale specifica azioni e metodologie costruttive, che determinano un punteggio complessivo su base

80 che concorre anche alla determinazione delle graduatorie per il Piano degli incentivi.

3. Il diritto alla validazione è riconosciuto agli interventi edilizi che prevedano standard di qualità tali da determinare il conseguimento di un risultato, in termini di punteggio, superiore o uguale a 40/80.

4. L'attività edilizia incentivata è quella che adotta azioni e metodologie costruttive tali da determinare un risultato, in termini di punteggio, superiore o uguale a 70/80 e che può pertanto essere ammessa a fruire dei benefici stabiliti dal Piano degli incentivi di cui all'art. 61.

5. Al documento contenente la check list, debitamente compilato dal progettista, con il punteggio finale, è allegata una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma congiunta del committente e del progettista stesso, attestante la sussistenza delle azioni e dei metodi per il conseguimento degli obiettivi. Detta dichiarazione è allegata alla richiesta di permesso di costruire ed alla Denuncia di inizio dell'attività per gli interventi di cui all'allegato n. 1.

6. Al momento della richiesta di attribuzione del numero civico, l'ufficio toponomastica accerta la sussistenza dei requisiti di validazione come riportati nel certificato di agibilità ed appone un contrassegno che attesta la sussistenza della validazione ed il punteggio conseguito.

Art. 61
Piano degli incentivi

1. Il Piano annuale degli incentivi definisce i criteri e le modalità per la formulazione delle graduatorie, i beneficiari e il complesso dei mezzi finanziari da destinare agli incentivi, costituito da specifiche risorse economiche o incrementi volumetrici.

Art. 62
Controlli sulla sussistenza dei requisiti indicati nella check list

1. La verifica dei requisiti attestati nella dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e del documento contenente la check list di cui all'art. 60, comma 5, verrà effettuata, attraverso controlli a campione, con le modalità che saranno fissate con apposita deliberazione di Giunta comunale.

Art. 63
Aspetti ambientali e climatici.

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

Art. 64
Criteri di orientamento

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

Art. 65
Salubrità del terreno

1. Al fine di allontanare le acque meteoriche ed evitare infiltrazioni, comprese quelle dovute all'umidità che dalle fondazioni sale ai muri sovrastanti, gli edifici ubicati presso rilievi e terrapieni sostenuti da muri sono dotati di impianti idonei per l'allontanamento.

2. La realizzazione di nuove costruzioni in terreni che antecedentemente siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri o che siano oggetto di bonifica è consentita solo dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente, nonché l'eventuale falda sotterranea, tenuto conto delle prescrizioni del piano regionale di bonifica.

Art. 66
Isolamento del terreno

1. I locali degli edifici, rispetto alla quota del terreno circostante, si distinguono in:

a) locali fuori terra quando il piano di calpestio risulta in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta;

b) locali interrati quando presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta;

c) locali seminterrati tutti quelli che presentano condizioni intermedie rispetto alle due categorie precedenti.

2. I locali interrati e quelli seminterrati, nonché i locali posti al piano terra degli edifici e privi di piano seminterrato per tutta l'estensione, sono dotati di opere di isolamento dal terreno quando è presente, per l'intera superficie del locale, un solaio con sottostante camera d'aria ventilata alta almeno cm. 30 e lateralmente, una intercapedine ispezionabile ed aerata, dotata di sistema di allontanamento delle acque avente larghezza utile non inferiore a cm. 100 e comunicante con l'esterno.

3. Ai fini dell'isolamento dal terreno è consentita l'adozione di soluzioni, autocertificate dal progettista, alternative rispetto a quelle sopra prescritte che siano comunque idonee al conseguimento di un analogo livello di isolamento e protezione degli ambienti e che impieghino materiali certificati per l'idoneità all'uso.

Art. 67
Idrorepellenza e traspirabilità degli elementi costruttivi

1. I muri perimetrali, la copertura e gli elementi costitutivi di qualsiasi edificio sono adeguatamente isolati dall'umidità del suolo ed dalle infiltrazioni derivanti da agenti atmosferici.

2. A tal fine tutti i materiali utilizzati devono possedere caratteristiche qualitative ed essere posti in opera in modo da evitare fenomeni di condensazione interstiziale e superficiale. A tutela della conservazione dei materiali e del comfort ambientale interno, le murature, gli intonaci ed i tinteggi dovranno avere caratteristiche di idrorepellenza e traspirabilità.

Art. 68
Isolamento termico ed acustico

1. Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione e restauro e risanamento di interi edifici, nonché gli interventi di ampliamento di edifici esistenti per un volume netto superiore a mc 100 e quelli di rifacimento delle coperture devono conformarsi alle

prescrizioni tecnico-procedurali stabilite dalla normativa in materia di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e di protezione dall'inquinamento acustico.

2. Al fine di contenere i consumi energetici durante la stagione estiva e quella invernale anche in funzione del raggiungimento di un elevato comfort degli ambienti interni attraverso soluzioni naturali, i paramenti esterni e le coperture degli edifici climatizzati dovranno essere realizzati con materiali idonei e dotati di specifiche tecnologie attive e passive, fermo restando il rispetto delle normative vigenti.

3. Gli edifici devono essere realizzati in modo tale da raggiungere un livello di isolamento acustico tale da proteggere i potenziali occupanti sia dal rumore preveniente dall'ambiente esterno che da quello emesso da sorgenti interne o contigue.

4. La progettazione acustica e la progettazione termo-tecnica dovranno tener conto delle reciproche interazioni nella ricerca di soluzioni idonee al raggiungimento delle prestazioni termo-acustiche richieste dalle norme.

5. Le aperture finestrate e la destinazione d'uso degli ambienti interni dovranno tener conto dell'esposizione geografica e della presenza di fonti di inquinamento acustico come le infrastrutture di trasporto.

Art. 69
Requisiti illuminotecnici e misure contro l'inquinamento luminoso

1. Gli infissi e i serramenti devono essere tali da garantire, in base alle condizioni climatologiche, al rumore del sito, alla tipologia edilizia, al carico del vento, alla zona climatica la permeabilità all'aria, la tenuta all'acqua e la resistenza al carico del vento.

2. Nel caso di serramenti con doppi vetri o vetrature ad elevato isolamento termico la classificazione di permeabilità all'aria non deve essere minore di classe A2.

3. Inoltre gli infissi e le superfici trasparenti devono avere caratteristiche tali da garantire adeguate trasparenza alla luce, isolamento termico, isolamento acustico e resistenza meccanica, in linea con le norme nazionali e regionali di riferimento.

4. Nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni edilizie, nel caso di climatizzazione estiva ed invernale gli infissi e le superfici vetrate devono essere realizzati con elementi e materiali tali da controllare l'irraggiamento solare al fine di contenere i consumi e ottimizzare il comfort ambientale.

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

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

7. Al fine di garantire una qualità sia dell'arredo urbano che dell'illuminamento notturno, nei centri storici l'illuminazione autonoma delle vetrine deve avvenire attraverso apparecchi e/o sistemi speciali installati all'interno della sagoma delle aperture. Nel caso in cui per motivi funzionali o estetici è richiesta una illuminazione particolare, la stessa dovrà essere oggetto di autorizzazione comunale.

Art. 70
Riscaldamento e raffrescamento degli edifici

1. I locali abitabili, i locali di vendita e di ufficio e gli ambienti funzionali all'attività lavorativa, debbono essere dotati di impianto di riscaldamento in sede di edificazione.

2. I medesimi locali, ove esistenti e privi dell'impianto di cui al comma precedente, devono comunque usufruire di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort; detti locali debbono comunque essere dotati di impianto di riscaldamento in occasione di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione che interessino l'intera unità immobiliare.

3. Tutti gli impianti di riscaldamento, raffrescamento o climatizzazione, singoli o centralizzati, di nuova installazione oppure oggetto di ristrutturazione devono essere dotati di sistema di regolazione della temperatura e inoltre di sistemi di contabilizzazione per ogni unità immobiliare nel caso di impianti centralizzati.

4. Tutti gli impianti di raffrescamento e/o condizionamento devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto nel precedente articolo 36 e dalla normativa tecnica nazionale di riferimento, mediante utilizzo di apparecchiature e componenti ad alta efficienza energetica, nonché in modo tale da garantire all'utilizzatore condizioni di comfort ambientale.

Art. 71
Acqua calda sanitaria

1. Gli edifici di nuove costruzione o oggetto di ristrutturazione devono essere dotati di sistemi di produzione di acqua calda, singoli o centralizzati, attraverso impianti autonomi o impianti centralizzati condominiali o comuni, tali da garantire il fabbisogno delle singole unità immobiliari e dotati di dispositivi di regolazione della temperature di utilizzo dell'acqua calda come previsto dalle normative vigenti.

2. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di totale ristrutturazione aventi destinazione residenziale, direzionale, commerciale, industriale e ad uso collettivo si richiamano le normative di settore che impongono l'approvvigionamento di acqua calda tramite pannelli solari termici.

3. Gli impianti solari termici devono essere installati sulle coperture degli edifici secondo l'orientamento che garantisca il miglior rendimento e, preferibilmente, in modo integrato con la struttura.

4. Nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati con inclinazione ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento fra di essi se disposti su più file. I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici. Gli impianti possono essere installati anche su terreni di pertinenza purché opportunamente mascherati o integrati.

Art. 72
Prevenzione e sicurezza in caso di incendio

1. Gli edifici e gli spazi esterni debbono essere progettati,

costruiti e modificati attuando tutte le misure prescritte ai fini della prevenzione incendi ed adottando sistemi attivi e passivi tali da garantire,in caso di incendio, la massima sicurezza degli occupanti e degli addetti al soccorso antincendio.

2. A tal fine debbono essere rispettate tutte le prescrizioni tecniche e procedurali stabilite dalla vigente normativa antincendio in relazione alla consistenza ed alle specifiche destinazioni dell'edificio o delle sue singole parti.

3. In tutti i casi in cui l'intervento costituisce attività soggetta a preventivo deposito del progetto presso i Vigili del Fuoco, la domanda di permesso a costruire ovvero la denuncia di inizio attività sono corredate dalla attestazione di avvenuto deposito oppure dalla documentazione necessaria ai fini della sua acquisizione da parte dello Sportello unico.

4. Nei casi di attività che, seppure non soggette a preventivo deposito del progetto presso i Vigili del fuoco, sono comunque disciplinate dalla normativa in materia antincendio, il progetto edilizio è corredato da elaborati grafici rappresentativi dei criteri e delle soluzioni adottate ai fini della sicurezza, da relazione illustrativa e da dichiarazione resa dal progettista attestante il rispetto delle normative vigenti.

Art. 73
Impianti elettrici di sicurezza

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

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

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

Art. 74
Prescrizioni antincendio per le varie strutture

1. Le disposizioni contenute nel presente articolo non derogano, ma si integrano con le disposizioni contenute nella normativa nazionale in materia di sicurezza antincendio.

2. Le scale e i gradini devono essere realizzati con materiale di classe 0 di reazione al fuoco.

3. Non sono soggetti alla prescrizione di cui al precedente comma 2 le scale ed i passaggi ubicati all'interno della stessa unità immobiliare. .

4. Le pareti del vano scala, del vano corsa e del locale macchine devono essere realizzate con strutture di resistenza al fuoco non inferiore al minimo stabilito dalle norme di prevenzione incendi vigenti.

5. I tetti di legno se di lunghezza superiore a ml. 30 devono essere attraversati, possibilmente verso la mezzeria, da un muro di sicurezza contro gli incendi, o muro tagliafuoco, dello spessore di almeno cm. 38, di profondità pari a quella dell'edificio.

6. Gli eventuali vani di comunicazione realizzati nel suddetto muro tagliafuoco saranno muniti di serramenti incombustibili.

7. Gli abbaini dovranno distare almeno ml. 3 dai suddetti muri tagliafuoco.

8. Nei fabbricati rurali, le stalle ed i fienili devono, di norma, essere isolati dalle abitazioni e, ove siano contigui, devono essere compartimentati con elementi strutturali di resistenza al fuoco non inferiore a REI 60 e comunque pari al valore fissato dalle norme di prevenzione incendi eventualmente applicabili.

Art. 75
Centrali termiche

1. Gli impianti di riscaldamento centralizzati e autonomi, a servizio di locali di civile abitazione, di uffici o di ambienti destinati ad uso speciale, debbono essere costruiti nel rispetto delle norme di sicurezza e di buona tecnica vigenti.

2. Qualora negli edifici sia prevista la installazione di impianti di riscaldamento con caldaie funzionanti con combustibili solidi, liquidi o gassosi, di potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h (116 Kw), deve essere sottoposto all'esame del Comando Provinciale Vigili del Fuoco il progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito del combustibile per il rilascio del previsto certificato di prevenzione incendi.

3. Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi, in ogni loro parte, alle norme di legge vigenti.

4. Il generatore di calore (caldaia) alimentato a gas dovrà essere posto all'esterno dei vani di abitazione o in un ambiente permanentemente aerato. In tutti i casi in cui ciò, per la particolare tipologia degli edifici, non sia possibile, può essere consentita l'installazione della caldaia all'interno dell'appartamento, escludendo in ogni caso i locali adibiti a bagno, solo se del tipo a tenuta stagna con presa d'aria comburente, convenientemente protetta, direttamente dall'atmosfera esterna e con l'emissione dei funi di combustione attraverso idonei condotti di scarico realizzati secondo le prescrizioni di sicurezza vigenti.

Art. 76
Condotti per lo smaltimento degli aeriformi

1. Ai fini dell'applicazione delle seguenti disposizioni, si definiscono:

a) Canne di ventilazione : condotti per l'adduzione di aria comburente nei locali dotati di apparecchi di combustione di qualunque tipo;
b) Camini: condotti per l'allontanamento in atmosfera dei prodotti della combustione provenienti da singoli apparecchi di combustione o impianti termici di qualunque tipo.
c) Canne fumarie: condotti per l'allontanamento in atmosfera dei prodotti della combustione provenienti da più apparecchi di combustione o impianti termici di qualunque tipo.
d) Canne di esalazione: condotti per l'allontanamento in atmosfera di vapori, polveri, odori, fumi (qualsiasi prodotto aeriforme), ad es. da wc, postazioni di lavoro;
e) Canne di aerazione: condotti per l'evacuazione, naturale o meccanica, in atmosfera dell'aria viziata degli ambienti confinati dove sono presenti apparecchi di combustione che immettono i fumi negli ambienti stessi, ad es. cucine;
f) Canale da fumo: condotto di raccordo tra l'apparecchio di combustione e il camino o la canna fumaria;
g) Comignolo: dispositivo posto alla sommità del camino atto a facilitare la dispersione in atmosfera dei prodotti della combustione.

2. Tutti i locali nei quali sono installati apparecchi di combustione di qualunque tipo devono essere dotati di idonee aperture di ventilazione secondo le disposizioni delle norme tecniche vigenti. Il dimensionamento, i requisiti tecnici e l'installazione dei condotti destinati a ventilare i locali dotati di apparecchi di combustione nonché ad espellere ogni tipo di aeriforme devono soddisfare le prescrizioni della normativa vigente. Per i condotti ramificati a servizio di più unità immobiliari è necessario uno specifico progetto esecutivo integrato con quello architettonico. I punti di presa di ventilazione, sia del tipo a parete che a tetto, devono essere realizzati rispettando le distanze da terminali di scarico di condotti di esalazione, aerazione, camini e canne fumarie esistenti, secondo le disposizioni delle norme vigenti. Per la realizzazione di nuovi edifici o vani finestrati su edifici esistenti, devono essere rispettate le distanze da comignoli o terminali di condotti di scarico, di qualunque tipo, esistenti.

3. Negli interventi di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni estese all'intero organismo edilizio, gli impianti termici devono essere dotati di camini o canne fumarie che siano:

- realizzati in materiale resistente alla corrosione ed a tenuta, opportunamente coibentati sia verso l'esterno che verso l'edificio in modo tale da impedire cadute di temperatura dei fumi mediamente superiori a 1° C per ogni metro di percorso (per impianti a tiraggio naturale) e in modo che la temperatura superficiale delle pareti delle unità immobiliari in corrispondenza di tali condotti non sia superiore di 2° C rispetto a quella delle murature non interessate dall'attraversamento;
- prolungati oltre la copertura dell'edificio in modo da superare la relativa zona di reflusso, e dotati di idoneo comignolo.

4. Le canne fumarie devono essere utilizzate per generatori di calore alimentati con lo stesso tipo di combustibile, stessi metodi di prelievo dell'aria comburente e di evacuazione in atmosfera esterna dei prodotti della combustione, nonché aventi una differenza di potenza nominale non superiore al 10% rispetto al generatore di potenza inferiore.

5.Fatte salve le disposizioni di cui al D.P.R. 1391/70 e alle norme UNI CIG 7129 e 7131, ed eventuali successive modifiche e/o integrazioni, tutti i comignoli devono avere le bocche localizzate in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale poste nelle vicinanze e pertanto posizionate al di sopra di almeno 1 m di tetti, parapetti e qualsiasi altro ostacolo presente nel raggio di 10 m.

6. Le emissioni da apparecchi di cottura di alimenti, comunque installati, devono essere captate da specifiche cappe, che devono essere realizzate, così come i canali da fumo, con materiali idonei e con caratteristiche rispondenti alle norme tecniche vigenti. Le relative canne di esalazione possono essere del tipo semplice, a tiraggio naturale o forzato o plurime esclusivamente a tiraggio forzato continuo, realizzato con impianto installato dopo l'ultimo punto di estrazione.

7. Le emissioni di polveri e vapori nei luoghi di lavoro devono essere efficacemente captate nelle immediate vicinanze del punto di produzione degli stessi. L'espulsione in atmosfera deve avvenire nel rispetto della normativa vigente.

8. Le canne di esalazione e/o aerazione devono essere convogliate a tetto con terminale di scarico posizionato oltre la copertura dell'edificio in modo da superare la relativa zona di reflusso, e dotate di idoneo comignolo localizzato in modo da superare la relativa zona di reflusso, e dotate di idoneo comignolo localizzato in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale poste nelle vicinanze e pertanto posizionate al di sopra, di almeno 1 m, di tetti , parapetti e qualsiasi altro ostacolo presente nel raggio di 10 m.

9. Fatto salvo quanto previsto dal DPR 412/93, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente i condotti di evacuazione degli aeriformi debbono essere realizzati rispettando le regole dettate per le nuove costruzioni nel capo precedente.

10. Sono ammessi scarichi a parete per i condotti di esalazione e/o aerazione delle cappe delle cucine e di estrazione dei bagni qualora si verifichino contemporaneamente le seguenti condizioni:

a) le opere progettate non si configurino come interventi di ristrutturazione dell'intero edificio;

b) siano garantite le distanze previste dalla normativa da eventuali finestre e/o aperture di ventilazione naturale o artificiale e, comunque, distanze tali da non arrecare danno o incomodo al vicinato.

c) non si possa usufruire di condotti esistenti e non sia consentita la realizzazione di nuovi condotti con scarico al di sopra della copertura per vincoli particolari o non esistono le condizioni per la realizzazione di condotti di esalazione/aerazione sulla superficie esterna dell'edificio.

11. Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano alle attività soggette a registrazione e riconoscimento ai sensi dei regolamenti C.E. n. 852 e 853 dell'anno 2004 .

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

Art. 77
Forni e camini

1. I forni e camini in genere devono avere :

- le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate ;
- il condotto per l'asportazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni di legge.

2. I forni per la panificazione devono inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalle leggi vigenti in materia.

3. Senza pregiudizio delle disposizioni dell'art. 890 del Codice Civile i camini per uso industriale non devono essere posizionati a distanza inferiore a ml. 6 dalla pubblica via e devono avere altezza non minore di ml. 20 e superiore di almeno ml. 6 all'altezza massima degli edifici circostanti entro un raggio di ml. 40.

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

Art. 78
Centrali tecnologiche

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

Art. 79
Depositi di olio combustibile, gasolio e GPL al servizio delle centrali termiche

1. Il deposito di olio combustibile o di gasolio, costituito da uno o più serbatoi, può essere ubicato all'esterno o all'interno dell'edificio nel quale è installato l'impianto termico.

2. I serbatoi di GPL, sia interrati che fuori terra, devono essere installati esclusivamente in aree a cielo libero. E' vietata l'installazione su terrazze e comunque su aree sovrastanti luoghi chiusi e cortili chiusi.

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

Art. 80
Industrie pericolose ed insalubri e stabilimenti a rischio di incidente rilevante

1. Nelle zone urbanisticamente compatibili, potrà essere ammesso l'insediamento di Industrie ed attività per legge definite pericolose od insalubri, purché siano rispettate le corrispondenti disposizioni normative per la tutela degli abitanti e dei lavoratori.

2. Per i nuovi insediamenti produttivi che comportino rischio di incidente rilevante e per gli interventi edilizi sugli edifici compresi nelle aree a rischio di incidente rilevante si applica la disciplina di cui al D. Lgs. 17.08.99 n. 334 e s.m.i..

Art. 81
Pannelli fotovoltaici

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire e, nei casi previsti dalla legge, della presentazione della denuncia di inizio dell'attività:
a) gli edifici di nuova costruzione destinati anche solo parzialmente a civili abitazioni, devono essere dotati di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, di potenza installata non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa.

b) gli edifici di nuova costruzione destinati all'uso produttivo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico–ricettivo e servizi con estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati devono essere dotati di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, che garantiscano una produzione energetica minima di 5 kW. Per gli insediamenti di estensione superiore a mq. 100, oltre alla suddetta dotazione minima, deve essere rispettato il parametro di 0,20 kW per ogni 100 mq di superficie coperta, fino al raggiungimento di almeno 20 kW.

2. Nel caso di più unità immobiliari la potenza installata può essere cumulata in un impianto unico.

3. I dispositivi per la captazione dell'energia devono essere integrati nel progetto architettonico, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b2) e b3) del D.M. 19/02/2007; se posti in posizione isolata rispetto all'edificio, devono avere valore architettonico proprio.

4. Le strutture ed in genere i manufatti realizzati per la messa in opera dell'impianto di generazione fotovoltaico sono considerati volumi tecnici e, come tali, non computati nella volumetria edificatoria dell'intervento edilizio.

5. E' ammessa la delocalizzazione dell'impianto, previa presentazione di apposita istanza corredata da motivata e circostanziata relazione tecnica per condizioni particolari di carattere architettonico e di resa energetica.

6. Per comprovate necessità o esigenze localizzative, è ammessa, inoltre, la realizzazione degli impianti in deroga alle distanze dai confini previste dalle N.T.A. del PRG, fermo restando l'obbligo del rispetto delle distanze previste dal codice civile e delle distanze inderogabili previste dal D.M. 02/04/1968.

7. Nei casi di cui al comma 5, l'interessato è tenuto ad individuare altre superfici pubbliche, indicate dall'Amministrazione comunale, o private su cui collocare gli impianti tecnologici. Nel caso di installazione su aree o edifici di proprietà comunale o su aree specificate dal Comune, i rapporti economici derivanti dall'utilizzazione degli impianti saranno regolati mediante apposita convenzione.

Art. 82
Impianti tecnici in edilizia

1. Si intendono impianti tecnici in edilizia i seguenti:
a) impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
d) gli impianti idrosanitari, nonché quelli di trasporto, trattamento, uso, accumulo e consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile fornito dall'ente distributore;
f) gli impianti di sollevamento di persone o cose per mezzo di ascensori, montacarichi, scale mobili esimili;
g). gli impianti di protezione antincendio.

2. Tutti gli impianti tecnici in edilizia devono essere progettati, installati, trasformati, ampliati nel rispetto delle prescrizioni tecniche e procedurali stabilite dalle norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti .

3. Nelle nuove costruzioni civili devono essere previsti cavedi multiservizi e/o cavidotti di adeguate dimensioni per rendere disponibili all'edificio ed alle singole unità immobiliari collegamenti per servizi di telecomunicazione e innovativi.

Art. 83
Approvvigionamento idrico e qualità dell'acqua

1. Gli edifici, siano essi di nuova costruzione che esistenti, devono essere provvisti di acqua potabile mediante allaccio a pubblico acquedotto, quando presente, distribuita in modo proporzionale alle dimensioni delle singole unità immobiliari e tale da garantire ad esse un regolare rifornimento nei momenti di massima contemporaneità delle utenze, con le modalità stabilite dal Regolamento dell'Ente gestore.

2. In assenza temporanea di acquedotto pubblico e fino all'allacciamento alla rete pubblica, può essere consentito l'approvvigionamento idrico ad uso potabile mediante fonti autonome previa acquisizione del parere tecnico per l'escavazione del pozzo rilasciato dall'ARPA e del giudizio di qualità e di idoneità all'uso dell'acqua rilasciato dall'ASL, nel rispetto delle

norme tecniche previste dal Decreto del Ministro della Salute 26.03.1991.

3. Con frequenza almeno annuale, devono essere effettuati campioni per verificare la qualità dell'acqua distribuita e in caso di installazione di apparecchiature per il trattamento domestico delle acque potabili dovrà essere rispettata la specifica disciplina.

4. Gli impianti di trasporto, raccolta e distribuzione devono essere realizzati in modo tale da escludere contaminazioni e riflusso delle acque e conformi a quanto previsto dalla vigente normativa.

5. Gli impianti per la distribuzione di acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte e dotati di contabilizzatori per ogni unità immobiliare. Gli edifici che abbiano locali abitabili con pavimento a quota tale da non garantire una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

6. Tutte le condotte di adduzione devono essere poste ad una distanza orizzontale di almeno m. 1,5 dalle fognature ed almeno a m. 0,6 al di sopra di queste. Nel caso non sia possibile rispettare tali distanze dovranno essere adottate soluzioni alternative tali da impedire la contaminazione tra l'acquedotto e la fognatura.

7. Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a m. 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture di areazione ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo al contatto con alimenti e con copertura sigillata.

8. Nella nuove edificazioni e in occasione di interventi del rifacimento del locale destinato ai servizi igienici, al fine di contenere il consumo di acqua potabile è obbligatorio installare cassette di scarico per bagni a doppio pulsante a controllo di flusso e/o sistemi similari, nonché utilizzare rubinetti e/o accessori con dispositivo di controllo del flusso.

Art. 84
Recupero acqua piovana

1. Per le nuove edificazioni e per gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile e fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, di recuperare le acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici ai fini del loro utilizzo per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggi ed usi analoghi.

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

- il recupero è obbligatorio quando la superficie della copertura è superiore a mq 60. Detta superficie è data dalla proiezione a terra dell'ingombro di tutte le coperture dell'edificio e parti di esso, sia piane che inclinate, comprese quelle di tettoie e sporgenze;
- in caso di coperture con superficie sino a mq 300, l'accumulo è costituito da uno o più serbatoi e deve avere una capacità totale non inferiore a 30 litri per mq di detta superficie con un minimo di 3.000 litri;
- in caso di superficie superiore a mq 300, la capacità totale dell'accumulo è pari al minor valore fra il rapporto di 30 litri per mq. di cui al precedente punto e quello risultante dal calcolo del fabbisogno d'utenza determinato anche in base alla dimensione delle aree pertinenziali. La capacità totale non deve comunque risultare inferiore a 10.000 litri;
- l'accumulo deve essere attrezzato nel rispetto delle norme sulla sicurezza ed in maniera idonea a garantire il corretto utilizzo del sistema e pertanto deve essere dotato di apparecchiature di filtraggio, sfioro, pompaggio e rete di utilizzo;
- l'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e i suoi erogatori dovranno essere opportunamente posizionati e segnalati con dicitura "acqua non potabile".

Art. 85
Opere di allaccio ai servizi pubblici

1. Fermo restando il rispetto dei regolamenti degli enti gestori dei servizi pubblici (acquedotto, fognatura, gas, energia elettrica, telecomunicazioni, servizi innovativi) i punti di fornitura dei servizi pubblici devono essere realizzati come stabilito al precedente articolo 38. Per il collegamento all'utenza, le reti dorsali di distribuzione principale dei servizi dovranno essere realizzate in modo tale da garantire sicurezza ed idonee condizioni per la manutenzione.

Art 86.
Igiene urbana

1. In relazione a nuovi insediamenti edilizi oggetto di piano attuativo, dovrà essere predisposto, in accordo con l'ente concessionario del servizio di nettezza urbana e con il Comune, uno spazio idoneo ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata, nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada, delle norme sulle barriere architettoniche nonché delle esigenze del servizio di svuotamento.

2. Il dimensionamento e la posizione dello spazio dovranno tener conto della dimensione dell'insediamento e della distanza dall'utenza. Lo spazio dovrà essere adeguatamente sistemato al fine di limitarne la visibilità ed evitare la dispersione del materiale nell'intorno.

Sezione II - Requisiti specifici degli immobili destinati ad abitazione

Art. 87
Classificazione dei locali di abitazione

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

- locali abitabili, che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento per poter essere destinati alla permanenza di persone a fini abitativi. Essi si suddividono in:
  a) vani abitabili, quelli adibiti a funzioni abitative comportanti la permanenza continuativa di persone, quali camere da letto, soggiorni e sale da pranzo, cucine, salotti, locali studio ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati.
  b) spazi funzionali, cioè connessi ai vani abitabili e funzionali all'abitazione, quali spazi di cottura, servizi igienici, spazi di disimpegno, corridoi e scale interne alla singola unità immobiliare, dispense, guardaroba, lavanderie e simili.
- locali accessori all'abitazione, ovvero ambienti adibiti esclusivamente a funzioni accessorie, quali soffitte e spazi sottotetto non praticabili; cantine, ripostigli e simili, autorimesse.

2. Non costituiscono locale, ai sensi del presente

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

Art. 88
Requisiti dei locali abitabili in funzione del loro posizionamento

1. I locali interrati non possono essere adibiti a vani abitabili.

2. I locali seminterrati possono essere adibiti:

- a vani abitabili qualora sussistano le seguenti condizioni:
  a) almeno due pareti siano completamente fuori terra rispetto alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta ed isolati dal terreno sottostante;
  b) le rimanenti pareti siano separate dal terreno da spazi funzionali o da locali accessori a loro volta isolati dal terreno laterale;
  c) sia presente, in corrispondenza di finestre prospettanti su aree pubbliche, siano esse destinate alla circolazione o alla sosta di veicoli o persone, uno spazio di proprietà privata avente profondità non inferiore a m. 3, opportunamente delimitato con elementi naturali o opere di recinzione. Nelle zone classificate "A" tale prescrizione si applica limitatamente agli alloggi aventi una unica finestra prospettante su area pubblica;
- a spazi funzionali qualora siano isolati dal terreno laterale lungo i lati interrati e siano presenti le condizioni di cui alle precedenti lettere a) e c).

3. I locali posti al piano terra dell'edificio ed aventi tutti i lati fuori terra possono essere adibiti a locali abitabili qualora siano isolati dal terreno sottostante e sia presente la condizione di cui alla lett. c) del precedente comma.

4. Ai fini del presente articolo un locale si intende isolato dal terreno sottostante e laterale qualora siano soddisfatti i requisiti di cui al precedente articolo 66

Art. 89
Requisiti di illuminazione ed aerazione

1. I vani abitabili devono usufruire di illuminazione ed aerazione naturale diretta nel rispetto delle seguenti condizioni:

- per ciascun vano abitabile l'ampiezza della finestra non potrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento; nel caso di finestre interne ad una loggia o porticato sporgenti di oltre m. 2 dalla facciata in cui si aprono le finestre, la minima superficie finestrata apribile è pari a 1/6 della superficie del pavimento e comunque non inferiore a mq. 2,40;
- per quanto riguarda l'aerazione deve comunque essere garantito un ricambio d'aria di almeno 0,5 volumi orari;
- qualora la profondità del locale superi 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra (o la maggiore di esse nel caso di più finestre), la superficie finestrata deve essere aumentata in misura pari a 1/10 della superficie della porzione di locale posta oltre detta profondità.
- qualora la permeabilità degli infissi non assicuri un adeguato ricambio d'aria finalizzato alla igienicità e salubrità dell'ambiente (presenza di inquinanti, fenomeni di condensa superficiale o altro) è necessario fare ricorso alla ventilazione integrativa mediante sistemi naturali o meccanizzati.

2. Per gli spazi funzionali è ammesso il ricorso alla illuminazione artificiale. Per gli stessi spazi l'aerazione può essere sia naturale sia artificiale e deve essere garantita limitatamente ai servizi igienici ed agli spazi di cottura con le seguenti modalità:

- nel caso di aerazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento;
- nel caso di finestrature insufficienti o inesistenti, deve essere installato un adeguato impianto di aerazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, garantendo un ricambio non inferiore a 5 volumi orari;
- la ventilazione meccanica è assicurata mediante idonei elettroaspiratori confluenti su condotti di aerazione che sfociano sulla copertura, singoli per ogni locale, oppure unico condotto collettivo ramificato distinto per ciascun tipologia di locale (spazio di cottura o servizio igienico);
- gli elettroaspiratori dovranno avere, relativamente ai servizi igienici, accensione automatica collegata con l'interruttore dell'illuminazione e, relativamente agli spazi di cottura, modalità di attivazione conformi a quanto previsto dalle norme vigenti.

Art. 90
Altezza dei locali di abitazione

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

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

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

4. Nel caso di soffitti, orditure e controsoffitti non piani la misura è data dalla media tra l'altezza massima e l'altezza minima presenti nel locale. Non sono comunque considerate altezze inferiori a m. 2.00 per i vani abitabili e a m. 1,80 per gli spazi funzionali. Sono considerati agibili esclusivamente gli ambienti sottotetto che abbiano un'altezza media ponderale superiore o uguale a m. 2,70

Art. 91
Superficie di un locale o di un alloggio: definizione

1. Si intende per superficie di un locale o di un alloggio la superficie calpestabile del medesimo con *altezza* interna non inferiore a m. 2.00 per i vani abitabili e a m. 1,80 per gli spazi funzionali misurata al netto di murature, pilastri, fondellature o simili.

Art. 92
Dimensionamento e dotazione degli alloggi

1. La superficie minima degli alloggi viene determinata in funzione del numero delle persone cui essi sono destinati, garantendo una superficie minima di mq. 14, per ciascuno dei primi 4 abitanti, ed ulteriori mq. 10 per ciascuno di quelli successivi. E' fatta eccezione per gli alloggi monolocale la cui superficie minima è mq. 28, se per una persona, e mq. 38, se per due persone.

2. Ciascun alloggio deve essere dotato almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico, e ove non monolocale, da un soggiorno e una camera da letto.

Art. 93
Dimensionamento e caratteristiche dei singoli locali

1. La superficie minima dei singoli vani abitabili è pari a:

- stanze da letto: mq. 9, se per una persona, e mq. 14, se per due persone;
- soggiorno: mq. 14;
- cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo: mq. 9;
- locale studio ed ogni altro locale adibito a vano abitabile: mq. 9.

2. In luogo del vano destinato a cucina, può essere adibito a funzione di preparazione dei cibi:

- uno spazio del soggiorno, indistinto da esso; in relazione a tale spazio non è richiesto il rispetto di specifici parametri dimensionali e di aeroilluminazione, fermi restando quelli prescritti per il locali soggiorno;
- un locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno, avente superficie minima di mq. 4.00 e dotato dei requisiti di aerazione ed illuminazione di cui al precedente articolo 89.

3. La minima larghezza dei corridoi è pari a m. 1,10; qualora abbiano lunghezza superiore a m. 8, essi dovranno essere dotati di illuminazione ed aerazione diretta mediante finestra con superficie apribile minima di mq. 1,20.

4. I locali ad uso servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o spazio di cottura o dal soggiorno. L'eventuale spazio di disimpegno deve avere superficie minima di mq. 1,20 ed essere interamente delimitato da pareti.

Art. 94
Soppalchi

1. La realizzazione di soppalchi all'interno degli alloggi è ammessa a condizione che:

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

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

Art. 95
Locali accessori

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

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

Sezione III - Requisiti specifici dei luoghi di lavoro

Art. 96
Richiamo normativo

1. Le disposizioni contenute nella presente sezione non derogano, ma si integrano con le disposizioni contenute nella normativa nazionale in materia di sicurezza sul lavoro.

2. Per effetto di quanto previsto nel comma 1, i datori di lavoro, ferma restando l'osservanza delle seguenti prescrizioni, non sono esonerati dall'osservanza dei criteri generali di idoneità, salubrità e sicurezza degli ambienti di lavoro, come richiesto dalla legge.

Art. 97
Classificazione dei luoghi di lavoro

1. Ai fini del presente Regolamento i luoghi destinati allo svolgimento di un'attività lavorativa o ad essa funzionali o accessori si distinguono in:

a) ambienti di lavoro: locali in cui viene esercitata una qualsiasi attività lavorativa, indipendentemente dal numero dei dipendenti o addetti. In funzione del ramo di attività essi vengono suddivisi in:

- locali di produzione, cioè destinati allo svolgimento di attività lavorative proprie di un processo produttivo di trasformazione di materie prime in prodotti finiti, indipendentemente dalla natura di essi;
- locali di vendita, cioè destinati allo svolgimento di attività di commercializzazione di prodotti finiti o di servizi, indipendentemente dal luogo di produzione dei beni commercializzati;
- locali di ufficio, cioè destinati allo svolgimento di attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che al servizio di un prevalente insediamento produttivo o commerciale. Rientrano nella categoria gli uffici amministrativi e direzionali, gli studi professionali e simili; le sale riunioni e di attesa, le sale consultazione e simili; gli archivi qualora comportanti la permanenza continuativa di addetti;

b) ambienti funzionali all'attività lavorativa. Essi, indipendentemente dal ramo dell'attività, vengono suddivisi in base alla specifica funzione in:

- locali di servizio: spogliatoi, servizi igienici e simili, spazi di disimpegno in genere;
- locali di supporto: refettori, mense ed altri locali di uso comune; infermerie e locali adibiti a studio

medico interno all'azienda, locali destinati al riposo degli addetti;

c) locali accessori, cioè adibiti a funzioni accessorie all'attività lavorativa, indipendentemente dal ramo di essa. Rientrano nella categoria i magazzini e gli archivi non destinati ad una presenza continuativa di addetti, le autorimesse e simili.

Art 98
Ambienti di lavoro: requisiti in funzione del posizionamento rispetto alla quota del terreno

1. I locali adibiti ad ambienti di lavoro debbono essere fuori terra rispetto alla quota del terreno a sistemazione avvenuta; qualora essi siano posizionati al piano terra dell'edificio, debbono essere dotati di opere di isolamento dal terreno sottostante.

2. I locali seminterrati possono essere adibiti ad ambienti di lavoro qualora:

- abbiano almeno due lati completamente fuori terra rispetto alla quota del terreno a sistemazione avvenuta e siano isolati dal terreno sottostante;
- i rimanenti lati siano separati dal terreno da ambienti funzionali o accessori a loro volta isolati dal terreno laterale.

3. Ai fini del presente articolo un locale si intende isolato dal terreno sottostante e laterale quando soddisfa le condizioni di cui al precedente articolo 66.

4. E' vietato adibire ad ambiente di lavoro locali interrati e locali seminterrati privi dei requisiti di cui ai commi 2 e 3, salvo conseguimento della deroga prevista dalla vigente normativa di settore. In tal caso l'idoneità del locale è limitata alla specifica attività oggetto di deroga.

Art. 99
Ambienti di lavoro: requisiti di aerazione

1. Negli ambienti di lavoro, fatti salvi i casi espressamente previsti dal quarto comma, l'aerazione è garantita mediante superfici apribili direttamente all'esterno e situate su lati contrapposti e comunque in modo tale da evitare ristagni d'aria e favorire sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi d'aria eventualmente anche da incentivare mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici.

2. La minima superficie di aerazione richiesta è pari a:

- 1/8 della superficie di pavimento del locale se questa è inferiore a mq. 100;
- 1/16 della superficie di pavimento del locale se questa è compresa fra mq. 100 e mq. 1.000;
- 1/24 della superficie di pavimento del locale se superiore a mq. 1.000.

3. Ai fini della verifica della superficie di aerazione sono computate per una incidenza non superiore al 50% della superficie minima prescritta, anche i portoni e le porte prospettanti direttamente all'esterno.

4. Il ricorso alla aerazione forzata può essere ammesso, previo parere della A.S.L., limitatamente ai seguenti casi:

- locali di vendita;
- locali di ufficio a condizione che l'aerazione naturale sia comunque assicurata, per i locali sino a mq. 100, in misura del 50% di quella minima prescritta e, per i locali oltre mq. 100, in misura del 25% di quella minima prescritta;
- locali di produzione solo se adibiti a lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedono particolari condizioni ambientali e locali d'ufficio, anche in assenza delle condizioni di cui al precedente punto, solo per particolari esigenze di sicurezza. In tali casi la peculiarità e le esigenze dell'attività lavorativa sono adeguatamente motivate nel progetto da sottoporre al parere della A.S.L. e l'idoneità del locale, oggetto di valutazione tecnico-discrezionale della medesima A.S.L, è limitata alla speciale attività dichiarata.

5. Nei casi di cui al precedente comma, l'impianto di aerazione dovrà comunque garantire un ricambio d'aria conforme ai requisiti contemplati nella normativa tecnica di settore ed i flussi di aerazione dovranno essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno. L'impianto non potrà essere utilizzato per la rimozione di eventuali agenti inquinanti provenienti dall'attività produttiva.

6. Se i locali sono sprovvisti di aperture o comunque di aperture di area insufficiente, l'aerazione forzata è comunque soggetta ai vincoli di cui al precedente comma.

Art. 100
Ambienti di lavoro: requisiti di illuminazione

1. Gli ambienti di lavoro, fatti salvi i casi espressamente previsti dal comma quarto ed eventuali normative che regolino la specifica attività, devono usufruire di illuminazione naturale garantendo che la superficie illuminante minima sia distribuita in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la capacità illuminate di ogni singola apertura.

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

3. Fermo restando il rispetto del fattore di luce diurna previsto dalle norme vigenti, la superficie illuminante non può essere inferiore a:

- 1/8 della superficie di pavimento del locale se di superficie sino a mq. 100;
- 1/10 della superficie di pavimento, se compresa fra mq. 100 e mq. 1.000;
- 1/12 della superficie di pavimento del locale, se superiore a mq. 1.000.

4. Il ricorso alla illuminazione artificiale è ammesso limitatamente ai seguenti casi:

- locali di vendita;
- locali di ufficio a condizione che l'illuminazione naturale sia comunque assicurata, per i locali sino a mq. 100, in misura del 50% di quella minima prescritta e, per locali oltre mq. 100, in misura del 25% di quella minima prescritta;
- locali di produzione solo se adibiti a lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedono particolari condizioni ambientali. e locali d'ufficio, privi delle condizioni di cui al precedente punto, solo per particolari esigenze di sicurezza o riservatezza. In tali casi la peculiarità e le esigenze dell'attività lavorativa sono adeguatamente motivate nel progetto da sottoporre al parere della A.S.L. e

l'idoneità del locale, oggetto di valutazione tecnico-discrezionale della medesima A.S.L, è limitata alla speciale attività dichiarata.

5. Nei casi di cui al comma precedente l'impianto di illuminazione artificiale dovrà comunque avere caratteristiche (per intensità e qualità della luce, nonché per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) idonee all'attività lavorativa in conformità alle norme tecniche di riferimento.

6. In tutti i luoghi di lavoro gli spazi di circolazione interna ed esterna, le rampe e gli accessi devono essere serviti da adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato.

Art. 101
Ambienti di lavoro: altezze e dimensioni

1. I locali di produzione devono avere:
- altezza minima libera: m. 3. Altezze inferiori potranno essere ammesse, nel rispetto della normativa di settore, fino ad un minimo inderogabile di m. 2,70.
- superficie minima: mq. 2 per ogni lavoratore, con un minimo assoluto di mq. 14 fatti salvi i casi in cui una minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione. In tal caso la peculiarità della lavorazione è adeguatamente motivata nel progetto da sottoporre al parere della A.S.L. e l'idoneità del locale, oggetto di valutazione tecnico-discrezionale della medesima A.S.L, è limitata alla particolare attività dichiarata;
- cubatura minima : mc. 10 per ogni lavoratore.

2. I locali di vendita hanno le dimensioni stabilite dalle normative vigenti per la specifica attività. L'altezza minima libera, se non altrimenti specificato da normativa di settore, è pari a m. 3 per medie e grandi strutture di vendita e m. 2,70 per esercizi di vicinato e per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti e servizi facenti parte di edifici destinati ad una diversa prevalente attività.

3. I locali d'ufficio debbono avere altezza libera minima pari a m. 2,70 e superficie minima di mq. 7 per ogni addetto, con un minimo assoluto di mq. 9.

Art. 102
Luoghi di lavoro: dotazione di ambienti funzionali all'attività lavorativa.

1. I luoghi destinati allo svolgimento di attività lavorative, qualsiasi sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati di servizi igienici, suddivisi per sesso, in misura non inferiore ad un lavabo ed un wc per ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio. Gli spazi destinati a servizi igienici debbono possedere i requisiti di cui all'articolo 103.

2. Gli stessi luoghi devono inoltre essere dotati degli ulteriori servizi (quali docce, spogliatoi e simili) e dei locali di supporto (quali refettori, mense ed altri locali di uso comune; infermerie e locali adibiti a studio medico interno; locali destinati al riposo degli addetti e simili) che risultino necessari in base alla vigente normativa in materia di igiene del lavoro.

Art. 103
Requisiti degli ambienti funzionali all'attività lavorativa.

1. Possono essere adibiti ad ambienti funzionali all'attività lavorativa i locali fuori terra rispetto alla quota del terreno a sistemazione avvenuta, nonché i locali seminterrati qualora abbiano almeno due lati completamente fuori terra rispetto alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta e siano dotati di opere di isolamento dal terreno in conformità alle disposizioni del precedente articolo 66.

2. Ove non diversamente stabilito da specifica normativa di settore le dimensioni, altezze e caratteristiche degli ambienti funzionali all'attività lavorativa sono disciplinate dai seguenti commi.

3. I locali di servizio debbono avere altezza libera minima di q. 2.40 e superficie non inferiore a:
- spogliatoi: mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale;
- servizi igienici: mq. 1,00 per vani riservati al solo uso di doccia e per quelli riservati al solo Wc; mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.

4. I locali di servizio possono essere aerati ed illuminati sia in modo naturale che artificiale.

5. I servizi igienici, qualora dotati di aerazione naturale e diretta, devono avere finestrature non inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq. 0,40. Qualora essi siano privi di finestrature oppure le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'aerazione deve essere assicurata mediante impianto di estrazione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/ora oppure mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno un ricambio in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione.

6. Gli spogliatoi ed i servizi igienici non possono avere accesso diretto dagli ambienti di lavoro e di supporto se non attraverso apposito spazio di disimpegno.

7. I locali di supporto debbono avere altezza minima libera di m. 2,70 e superficie non inferiore a:
- refettori, mense, locali di riposo ed altri locali di uso comune: mq. 9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq. 2 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale;
- infermerie ed altri locali adibiti a studio medico interno all'azienda: mq. 12.

8. I locali di supporto devono usufruire degli stessi requisiti di aerazione diretta ed illuminazione naturale prescritti per gli ambienti di lavoro. E' ammesso il ricorso alla aerazione forzata ed alla illuminazione artificiale purché siano comunque assicurati, per i locali sino a mq. 100 e per quelli di maggiori dimensioni, rispettivamente il 50% ed il 25% delle superfici minime di aerazione diretta ed illuminazione naturale.

9. L'altezza libera e la superficie degli ambienti sono determinate ai sensi dei precedenti articoli 91 e 92.

Art. 104
Soppalchi

1. La realizzazione di soppalchi all'interno dei luoghi di lavoro è ammessa a condizione che:

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

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

Art. 105
Locali accessori

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

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

Sezione IV – Immobili destinati ad usi particolari

Art. 106
Funzioni regolate da norme specifiche

1. Gli immobili adibiti a funzioni oggetto di specifiche normative di riferimento (scuole, alberghi, agriturismi, ospedali, strutture socio-sanitarie, discoteche, impianti sportivi, centri di attività motoria, allevamenti zootecnici, impianti di distribuzione combustibile per autotrazione ed impianti di stoccaggio gas liquido, ed altro) devono essere progettati e realizzati in conformità alle medesime normative di riferimento e, per quanto con esse non in contrasto, conformemente alle prescrizioni del presente regolamento.

2. Le scuole e gli alloggi atti ad ospitare infanti o altre persone in età evolutiva non possono essere realizzati nei vani interrati degli edifici. Per le caratteristiche di detti alloggi si rimanda alla disciplina di settore come definita dalla legge regionale e dal regolamento comunale.

Art. 107
Locali per alloggi collettivi

1. Gli edifici, o parte di essi, destinati ad uso albergo, collegio, educandato o comunque alloggio temporaneo, devono avere dormitori con una cubatura di almeno mc. 18 per ogni persona.

2. Ogni camera deve essere munita di una o più finestre che rispondano ai rapporti minimi fissati nel precedente art. 89.

3. Deve essere prevista almeno un bagno per ogni piano e per ogni dieci persone, che d'edificio e destinato ad accogliere, secondo la sua recettività massima.

4. In materia devono inoltre essere osservate le disposizioni di legge.

Art. 108
Impianti zootecnici

1. Nelle zone agricole è consentito 1'insediamento di impianti zootecnici classificati come industrie insalubri, quali stalle, porcilaie, allevamenti avicoli, ecc. purché essi siano circondati da una zona di rispetto inedificata ed inedificabile di almeno 100 ml. di profondità.

2. Nel caso che la zona di rispetto interessi proprietà confinanti, la domanda di autorizzazione dovrà essere corredata di una convenzione con i vicini soggetta a trascrizione per la volontaria accettazione del vincolo.

3. Per le altre tipologie di impianti zootecnici, che provocano inquinamento odorigeno, da realizzare sempre ed esclusivamente in zona agricola, il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione di una relazione tecnica corredata da indagini olfattometriche basate sul prelievo di campioni d'aria nei periodi di maggiore criticità.

4. Sono, comunque, fatte salve le eventuali disposizioni più restrittive contenute nei DD.Lgs. 31/12/1992, n. 533 e n. 534 e s.m.i., nel D.Lgs. 29 luglio 2003, n. 267 e s.m.i., nel regolamento locale di igiene e nello strumento urbanistico.

Art. 109
Depositi e magazzini

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

2. In particolare i deposti o magazzini di derrate alimentari devono avere le pareti ricoperte da intonaco liscio con zoccolo alto almeno ml. 1,50 formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile e pavimenti in piastrelle di cemento o di altro materiale liscio e duro, con pendenza verso i chiusini di scarico.

3. Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate devono essere muniti di canale scaricatore con chiusura idraulica allacciata ad una fogna.

Art 110
Funzioni non regolate da norme specifiche

1. Gli immobili che vengono costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti

Sezioni II e III, per le quali non vigono specifiche normative di riferimento, devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso requisiti di igiene edilizia e di vivibilità non inferiori a quelli prescritti per le funzioni direttamente regolate dal presente regolamento.

2. A tal fine si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella di progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.

3. Il progetto edilizio, fatta salva la facoltà di autocertificazione, ove ammessa dalla normativa di settore, è sottoposto al parere della A.S.L.. e/o al parere delle altre amministrazioni eventualmente interessate in base allo specifico aspetto.

Sezione V - Inagibilità degli immobili

Art. 111
Immobili inagibili

1. Il Comune ha facoltà di dichiarare l'inagibilità degli immobili, ancorché muniti di certificazione di agibilità, qualora:

- le condizioni delle strutture o degli impianti siano tali da pregiudicare la sicurezza e l'incolumità delle persone o dei beni;
- la condizione di degrado è tale da pregiudicare la salute degli occupanti. Costituiscono condizioni di degrado la presenza di umidità, il deposito di rifiuti, il mancato allontanamento delle acque nere, la mancanza di acqua potabile ed altre condizioni ritenute tali dalla A. S. L.;
- si accertino gravi carenze nei requisiti di aeroilluminazione o la disponibilità di servizi igienici.

2. Nei casi di cui al comma precedente e nei casi in cui gli alloggi risultino sovraffollati rispetto alle dimensioni, possono essere valutate, se del caso tramite sopralluogo e parere degli organi competenti, le condizioni per ordinare lo sgombero delle unità immobiliari. Gli immobili dichiarati inagibili possono essere nuovamente occupati solo previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento e conseguente rilascio di certificazione di agibilità.

Sezione VI – Disciplina degli spazi aperti pubblici o comuni

Art 112
Accessibilità, fruibilità e sicurezza degli spazi esterni, pubblici, d'uso pubblico, di proprietà comune o condominiale

1. Fermo restando il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e di ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza, si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo:

a) tutti i dislivelli con altezza superiore a m. 0,5, devono essere protetti con barriere di sicurezza dalla caduta (parapetti, ringhiere, ecc.) aventi le caratteristiche di cui al secondo comma di questo articolo.

b) il piano calpestabile deve essere costituito da materiali antisdrucciolevole ed essere libero da elementi infissi che non siano sufficientemente visibili e segnalati e da elementi aggettanti sul piano per più di cm. 15 ove posti ad un'altezza utile inferiore a m. 2,40;

c) il piano transitabile da veicoli deve essere libero da elementi aggettanti su di esso per più di cm. 15 cm. ove posti ad un'altezza inferiore utile a m. 4,50;

d) i dislivelli nella pavimentazione (marciapiedi, gradini ed analoghi) debbono avere altezza non superiore a cm. 15 ed essere, quando necessario, opportunamente raccordati.

2. I parapetti, le ringhiere e analoghe strutture di protezione, debbono possedere i seguenti requisiti:

- altezza minima rispetto al livello del calpestio più alto: m. 1,00;
- non scalabilità mediante gli elementi che lo costituiscono, specialmente con riferimento all'utenza infantile;
- vuoti di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
- adeguato ancoraggio e materiali tali da resistere agli urti accidentali.

3. Le scale accessibili all'utenza debbono avere le seguenti caratteristiche:

- larghezza non inferiore a ml. 1,20;
- pavimentazione antisdrucciolevole;
- andamento regolare, privo di ventagli o altri artifizi suscettibili di renderne disagevole l'uso;
- gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo non inferiori a ml. 1,30;
- parapetti aventi le caratteristiche di cui al comma precedente;
- corrimano su almeno un lato della scala nel caso di rampe di larghezza fino a ml. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore e con sviluppo continuo.

4. Il rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo, ovvero il rispetto delle norme indicate al primo comma ove di diverso contenuto, è asseverato dal tecnico progettista.

Art. 113
Aggetti, sporgenze ed aperture sul suolo pubblico

1. Fermo restando le limitazioni di cui al comma successivo, la realizzazione di terrazzi, balconi e altri corpi di fabbrica sporgenti dalla facciata e proiettanti su suolo pubblico o d'uso pubblico è ammessa purché tali elementi siano posizionati ad una altezza, misurata al di sotto della struttura della sporgenza, non inferiore a m. 5,00 dal suolo.

2. In presenza di strade aventi larghezza inferiore a m. 5,00 è vietata la costruzione degli elementi di cui al comma precedente. In presenza di strade di larghezza uguale o superiore a m. 12,00 la sporgenza massima dal filo della facciata degli stessi non potrà comunque essere superiore a m. 2,00 e, in presenza di strade con larghezza compresa tra m. 5, 00 e m. 12,00, a m. 1,00.

3. Agli effetti del presente articolo per larghezza stradale si intende quella della carreggiata aumentata di tutte le sue pertinenze.

4. Le tende, le pensiline, gli infissi e i serramenti con ante mobili non possono proiettarsi sul suolo pubblico o d'uso pubblico ad un'altezza non inferiore a m. 2,20 rispetto al piano del marciapiede o a m. 5,00 dal piano stradale se non dotato di marciapiede, comprese le eventuali appendici. Relativamente agli esercizi commerciali e di ristorazione valgono le disposizioni degli articoli 119 e 123.

5. Gli infissi di porte e finestre di locali prospicienti spazi pubblici o d'uso pubblico, la cui soglia sia posta ad una altezza inferiore a m. 5,00 dal suolo, non possono essere apribili verso l'esterno.

TITOLO IV
ARREDO URBANO

CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 114
Ambito di applicazione

1. L'insieme degli oggetti legati allo svolgimento delle attività commerciali e, in generale, gli elementi di arredo urbano, rappresentano un elemento fondamentale per l'immagine della città.

2. I singoli elementi, pertanto, devono tener conto dell'assetto globale della facciata in cui si inseriscono, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio.

3. Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi, o porzioni di vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si tenderà a privilegiare interventi che affrontino in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo.

4. Per la disciplina dell'arredo urbano si fa riferimento ai seguenti Piani:

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

5. Tali piani verranno aggiornati qualora il mercato e l'evoluzione tecnologica lo richiedano.

6. Fino all'entrata in vigore dei Piani, la progettazione e sistemazione degli elementi di arredo urbano saranno valutati, su proposta del competente ufficio comunale, dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

CAPO II
OGGETTISTICA LEGATA A FUNZIONI DI TIPO COMMERCIALE

Art. 115
Spazi e attrezzature per l'affissione diretta

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

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

Art. 116
Insegne e pubblicità d'esercizio

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

Art. 117
Targhe per uffici e sedi sociali

1. Per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, aziende, istituti e associazioni può essere collocata una targa per ogni specifica attività in corrispondenza dell'accesso alle rispettive sedi.

2. Le targhe dovranno essere disposte ordinatamente a lato degli stipiti e dovranno avere una dimensione non superiore a cm. 35 di larghezza per cm 25 di altezza ed essere comunque coordinate tra loro in corrispondenza di ciascun accesso, per dimensioni, materiali e colori, salvo eventuali loghi specifici.

3. Ove le attività da segnalare siano più di quattro per ogni accesso, le targhe dovranno avere altezza non superiore a cm. 15 ed essere raggruppate ed allineate in successione verticale, oppure raccolte in unica cartella o in unica targa di dimensioni non superiori a cm. 35 di larghezza e cm. 100 di altezza opportunamente distanziate dal muro e con appositi supporti..

Art. 118
Segnalazione di servizi pubblici

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

Art. 119
Tende a servizio degli esercizi commerciali e di ristorazione

1. In corrispondenza degli esercizi commerciali e di ristorazione è ammessa l'installazione di pensiline e tende, fisse o mobili, anche in aggetto sullo spazio pubblico sulle quali inserire scritte o insegne d'esercizio, ferma restando l'acquisizione di autorizzazione amministrativa.

2. Le tende o le pensiline non dovranno creare alcun impedimento alla circolazione veicolare o pedonale; la loro sporgenza dovrà comunque essere limitata alle aree pedonali o al marciapiede e dovrà essere garantito il rispetto dell'articolo 113, comma quarto. Esse dovranno essere poste ad un'altezza non inferiore a ml. 2,20 dal suolo, di materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'immobile sul quale sono installate, ed essere mantenute nelle

necessarie condizioni di efficienza, pulizia e decoro.

Art. 120
Occupazione temporanea del suolo pubblico con arredi e attrezzature mobili

1. Con apposita autorizzazione del competente ufficio comunale è concessa ai gestori di bar, ristoranti, ed esercizi di ristoro in genere, l'occupazione parziale e temporanea di vie, piazze ed altre parti di suolo pubblico nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, onde consentire su tali aree la disposizione di sedie e tavolini e l'eventuale delimitazione delle aree stesse con piante ornamentali, siepi, fioriere, nonché l'installazione di pedane, tende, ombrelloni ed apparecchi d'illuminazione e riscaldamento. E' vietata qualunque forma di tamponatura perimetrale delle aree pubbliche occupate dalle attività suddette. I presupposti e requisiti per il rilascio dell'autorizzazione sono definiti dal servizio comunale preposto, che dovrà valutare anche le condizioni di ammissibilità in riferimento alle norme del codice della strada.

2. Gli arredi dovranno essere in perfette condizioni di pulizia, di linee sobrie e decorose, del medesimo stile e intonazione di colore. La loro disposizione non dovrà comunque ostacolare il transito pedonale o veicolare; se accostate ai prospetti degli edifici le pedane e le altre attrezzature non dovranno coprire i vani di porte e finestre, né impedirne la luce o l'apertura.

3. Possono essere promossi accordi o intese con esercenti commerciali per la collocazione e la gestione di elementi di arredo urbano.

CAPO III
ULTERIORE DISCIPLINA DI TUTELA PER IL CENTRO STORICO

Art. 121
Disposizioni generali

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

Art. 122
Spazi ed attrezzature per la pubblicità d'esercizio

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

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

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

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

Art. 123
Tende a servizio degli esercizi commerciali e di ristorazione. Disposizioni particolari per il centro storico

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

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

TITOLO V
IL PROCESSO EDILIZIO

CAPO I
RAPPORTI CON L'UTENZA

Art. 124
Lo sportello unico integrato. Sportello unico per l'edilizia e Sportello Unico per le attività produttive

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

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

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

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

Art. 125
Informatizzazione e banche dati

1. Per garantire al cittadino la completa partecipazione al procedimento amministrativo, sono costituite delle seguenti banche dati telematiche:

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

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

Art. 126
Attività certificativa

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

2. Le certificazioni inerenti:
- i titoli abilitativi edilizi;
- le certificazioni di abitabilità ed agibilità;
- le destinazioni d'uso degli immobili

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

Art. 127
Accesso ai documenti amministrativi in ambito edilizio

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

Art. 128
Il responsabile del procedimento – attività, competenze, rappresentanza

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

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

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

CAPO II
PROCEDIMENTI

Sezione I – Interventi urbanistici preventivi

Art. 129
Piani attuativi di iniziativa privata – documentazione a corredo

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

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

3. L'interessato al rilascio del piano attuativo può chiedere, previa corresponsione dei diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla Giunta Comunale, la convocazione di una riunione tecnica preliminare tra le amministrazioni e gli uffici coinvolti nel procedimento. La domanda è documentata da uno studio di fattibilità/progetto di massima, anche relativo alle opere di urbanizzazione, al fine di verificare quali siano le condizioni per ottenere, alla presentazione, i necessari atti di consenso. La riunione è convocata entro quindici giorni dalla presentazione della richiesta e l'interessato può prendervi parte. Il relativo esito è comunicato formalmente nel termine di trenta giorni. Si considera acquisito in senso favorevole il parere dell'amministrazione o ufficio regolarmente convocato alla riunione che non vi partecipi.

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

5. L'espletamento della procedura di cui al comma 3, comporta l'abbattimento a giorni 30 dei termini procedimentali previsti nel comma 4.

6. Il piano attuativo è adottato ed approvato dal Consiglio comunale. L'atto di definitiva approvazione deve contenere il recepimento dell'esito della conferenza dei servizi per l'approvazione delle opere di urbanizzazione.

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

Art. 130
Gestione delle convenzioni urbanistiche

1. Gli schemi di convenzione, allegati alle proposte di piano

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

Art. 131
Contenuti degli atti unilaterali d'obbligo

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

Art. 132
Controlli e collaudi

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

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

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

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

Sezione II – Interventi edilizi diretti

Art. 133
Istanze per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi. Documentazione a corredo.

1. Le istanze per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi sono presentate allo sportello unico integrato, che ne cura l'inoltro agli uffici competenti.

2. La documentazione da allegare alle richieste di permesso di costruire, alle istanze per l'autorizzazione paesaggistico-ambientale ed alla denuncia di inizio dell'attività sono specificate nell'allegato n. 1

Art. 134
Verifica ricevibilità da parte dello Sportello unico. Dichiarazione di irricevibilità

1. Nel caso in cui l'istanza venga consegnata direttamente allo sportello unico, l'ufficio preposto alla verifica documentale ove ne ravvisi la completezza, rilascia una ricevuta di presentazione ed inoltra la pratica alla segreteria per la protocollazione. Nel caso in cui, viceversa, ne ravvisi l'incompletezza, restituisce il fascicolo al privato – senza particolari formalità – segnalando la documentazione da integrare.

2. Ove il privato rifiuti la restituzione nelle vie brevi, il fascicolo resta in possesso dell'amministrazione, che protocolla l'istanza e ne dichiara formalmente l'irricevibilità. Tale ultima dichiarazione è effettuata anche nei casi in cui l'inoltro avvenga tramite il servizio postale.

3. L'interessato al rilascio dei titoli abilitativi può chiedere, previa corresponsione dei diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla Giunta Comunale, la convocazione di una riunione tecnica preliminare tra le amministrazioni e gli uffici coinvolti nel procedimento edilizio. La domanda è documentata da uno studio di fattibilità, al fine di verificare quali siano le condizioni per ottenere, alla presentazione, i necessari atti di consenso. La riunione è convocata entro quindici giorni dalla presentazione della richiesta e l'interessato può prendervi parte. Il relativo esito è comunicato formalmente nel termine di trenta giorni. Si considera acquisito in senso favorevole il parere dell'amministrazione o ufficio regolarmente convocato alla riunione che non vi partecipi.

Art. 135
Verifica completezza documentazione. Richieste di integrazione

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

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

Art. 136
Procedimento edilizio abbreviato

1. Nei casi in cui il proprietario o chi ne abbia titolo intenda avvalersi del procedimento edilizio abbreviato di cui all'art. 18 della L.R. 18/02/2004, n. 1, oltre alla disciplina prevista in tale norma, si seguono le regole dettate dal precedente articolo 134, in materia di irricevibilità

Art. 137
Adozione, rilascio, pubblicazione e ritiro del permesso di costruire

1. Le fasi procedimentali successive all'adozione del permesso di costruire sono coordinate dallo sportello unico per l'edilizia, che verifica – tramite scadenziario – il puntuale rispetto degli adempimenti posti a carico del privato.

2. Le polizze fidejussorie richieste per garantire il pagamento del contributo di costruzione, sono ritenute ammissibili solo se provenienti da istituti di credito, da compagnie assicurative o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze.

Art. 138
Verifiche e controlli documentali delle denunce di inizio dell'attività

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

Art. 139
Autorizzazioni paesaggistico-ambientali

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

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

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

Art. 140
Autorizzazioni uniche per insediamenti di attività produttive

1. I procedimenti amministrativi inerenti la localizzazione, l'insediamento o la trasformazione di edifici ad uso produttivo sono gestiti dallo sportello unico integrato, nel rispetto del regolamento comunale per l'organizzazione ed il funzionamento della struttura responsabile del procedimento unico in materia di insediamenti produttivi e dello sportello unico.

Sezione III – Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio

Art. 141
Istituzione

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

Art. 142
Attribuzioni

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

a) interventi che interessano i siti di interesse naturalistico, le aree di particolare interesse naturalistico ambientale, nonché quelle di interesse geologico e le singolarità geologiche di cui agli articoli 13, 14 e 16 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27;

b) interventi che interessano le aree contigue di cui all'articolo 17, comma 3 della L.R. n. 27/2000, individuati dal P.R.G.;

c) interventi che interessano i centri storici, gli elementi del paesaggio antico, l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico indicati all'articolo 29, della L.R. 27/2000, individuati dal P.R.G., nonché gli interventi su edifici compresi all'interno delle zone omogenee A di cui al D.M. 02/04/1968 n. 1444;

d) gli edifici ricadenti nelle zone agricole censiti dai comuni, ai sensi dell'articolo 33, comma 5, della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni quali immobili di interesse storico-architettonico.

e) tutti gli interventi che implichino valutazioni di natura tecnico-discrezionale relative agli aspetti di cui al precedente art. 139, esplicitamente previste da disposizioni di legge, dallo strumento urbanistico o dal presente regolamento.

f) interventi che necessitano delle autorizzazioni preventive e dei provvedimenti subdelegati ai comuni, di cui al D.Lgs. n. 42/2004;

g) interventi per i quali il responsabile del procedimento abbia espresso dubbi interpretativi sull'applicazione della normativa di riferimento, necessitanti di un parere tecnico consultivo qualificato;

h) progetti di particolare interesse o complessità, sulla base di criteri predeterminati stabiliti dalla Giunta comunale con apposita deliberazione;

i) pareri preventivi che abbiano un contenuto di interesse generale;

j) in tutti gli altri casi specificatamente previsti dalla legge e dal presente regolamento.

Art. 143
Composizione

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

a) senza diritto di voto, il sindaco che la presiede e, in caso di sua assenza o impedimento, un assessore con delega in materia urbanistica, edilizia o lavori pubblici;

b) senza diritto di voto, il dirigente incaricato del rilascio dei titoli abilitativi;

c) il Presidente dell'Ordine degli Ingegneri, o un suo delegato;

d) il Presidente dell'Ordine degli Architetti, o un suo delegato;

e) il Presidente del Collegio dei Geometri, o un suo delegato;

f) il Presidente dell'Ordine dei Geologi, o un suo delegato.

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

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

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

a) un tecnico rappresentante delle associazioni artigiane;
b) un tecnico rappresentante delle associazioni industriali,

i quali hanno facoltà di formulare proposte agli organi istituzionali, per eventuali modifiche alle norme comunali in materia urbanistico-edilizia.

4. Se un membro elettivo è assente per tre sedute consecutive senza giustificato motivo, l'organo che ne ha disposto la nomina ne dichiara la decadenza e provvede alla sua sostituzione così come provvede alla sostituzione del membro elettivo che cessa dall'incarico per qualsiasi motivo.

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

Art. 144
Funzionamento

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è convocata dal Presidente sulla scorta dell'Ordine del Giorno stabilito dal Dirigente in base alle pratiche istruite e catalogate secondo l'ordine cronologico relativo alla data di presentazione dell'istanza o di integrazione della stessa.

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

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

3. Sono definite pratiche urgenti quelle che rivestono un interesse pubblico o generale presentate da enti pubblici o da privati, previa dichiarazione di sussistenza di tale interesse.

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

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

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

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

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

9. I pareri sono espressi a maggioranza di voti.

10. Sull'istanza e sugli elaborati allegati è apposto un timbro riportante la data e l'esito del parere espresso dalla Commissione. Almeno due membri del consesso appongono la loro firma in calce alla timbratura.

11. I pareri espressi dalla Commissione, unitamente al risultato di eventuali votazioni, devono essere trascritti in apposito verbale. In esso devono risultare altresì i voti favorevoli, i contrari gli astenuti e le eventuali dichiarazioni del parere dato. I pareri di rinvio e quelli contrari devono essere sempre motivati. In tal caso detti motivi, ed in particolare quelli che riguardano l'estetica o la qualità della composizione architettonica, devono essere non generici e formulati in modo tale che, una volta comunicati al richiedente ed al progettista, possano consentire agli stessi di conoscere secondo quali criteri dovrà essere modificato il progetto affinché risulti meritevole di approvazione.

12. Per comprovate esigenze connesse alla valutazione degli interventi proposti è possibile far intervenire alla riunione della Commissione il titolare della domanda e/o il progettista delle opere.

13. Del verbale, al quale dovrà essere allegato, come parte integrante, l'Ordine del Giorno, sarà data lettura al termine della seduta o, se ciò non sarà possibile, all'inizio della riunione successiva, dopodiché il verbale stesso verrà sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

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

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

Sezione IV – Attività di vigilanza edilizia e controllo del territorio

Art. 145
Nucleo di controllo del territorio. Attività, competenze e rappresentanza.

1. All'interno di ogni cantiere, a cura dell'impresa, dovranno essere mantenuti tutti i documenti inerenti l'attività edilizia previsti dalla vigente normativa. I documenti dovranno essere disponibili ai preposti le attività di direzione lavori e vigilanza.

COPIA TRATTA DA BURT NON UFFICIALE - WWW.REGIONE.PIEMONTE.IT/BOLLETTINO

2. Il nucleo di controllo del territorio è composto da personale interno alla direzione edilizia e da agenti assegnati dal comando di Polizia Municipale. Ad esso sono attribuite le competenza di cui all'art. 3, comma 5 della L.R. 3 novembre 2004, n. 21.

3. Le risultanze dei controlli ed ogni comunicazione relativa a permessi di costruire rilasciati, sono annotate nella scheda del fabbricato, che è contenuta nel fascicolo informatico della pratica edilizia e contiene, tra l'altro, le informazioni sull'inizio e l'ultimazione dei lavori, i dati sull'impresa esecutrice ed il nominativo del direttore dei lavori.

4. La scheda del fabbricato è controllata periodicamente dal personale assegnato al nucleo, il quale accerta che l'inizio e l'ultimazione dei lavori avvengano entro il termine previsto nell'art. 16 della L.R. 18/02/2004, n. 1.

5. Per le istruttorie relative ai progetti di variante, è necessario sempre verificare – mediante analisi dello schedario fabbricato – il rispetto di tale termine.

Art. 146
Verifiche su attività edilizia in corso

1. Il nucleo di controllo del territorio effettua periodici controlli sull'attività edilizia in corso, redigendo appositi verbali di accertamento che sono annotati nella scheda del fabbricato.

2. Eventuali ulteriori accertamenti effettuati da forze di polizia municipale, devono comunque essere ricondotti alle attività del nucleo, che provvede alla qualificazione tecnico-giuridica degli abusi edilizi ed alla relativa comunicazione alla Procura della Repubblica ed al Presidente della Provincia per le iniziative di competenza.

Art. 147
Sanzioni per attività edilizia in contrasto con le norme del regolamento

1. Nel caso in cui si accerti l'inosservanza delle norme contenute nel presente regolamento, si applicheranno le sanzioni previste dalle leggi nazionali e regionali vigenti, oltre a quelle specificatamente determinate nell'allegato n. 3.

Art. 148
Agibilità degli edifici. Controlli sulle autocertificazioni

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

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

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

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

CAPO III
LA VITA DEL FABBRICATO

Art.149
Banca dati telematica degli edifici esistenti nel territorio comunale e titoli abilitativi (sistema tavolare)

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

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

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

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

TITOLO VI
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 151
Pubblicazione ed entrata in vigore

1.Il presente regolamento, una volta approvato dal Consiglio comunale, è trasmesso alla Regione Umbria che provvede alla sua pubblicazione del Bollettino ufficiale della Regione (BUR) ed all'inserimento nel Sistema informativo territoriale (SITER).

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

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

COPIA TRATTA DA BOLLETTINO UFFICIALE ONLINE - www.regione.umbria.it

LUCA CONTI - *Direttore responsabile*

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