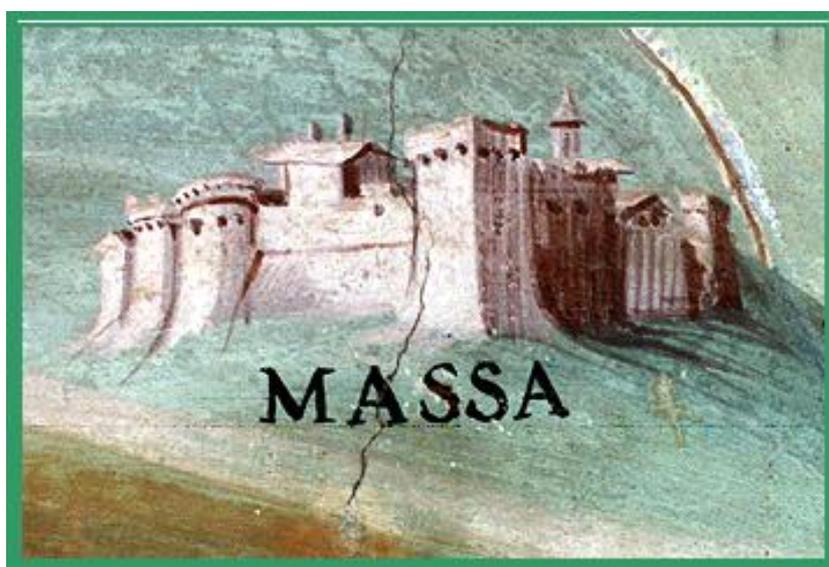




COMUNE DI MASSA MARTANA  
PROVINCIA DI PERUGIA

# Regolamento edilizio

DEL COMUNE DI MASSA MARTANA



PROGETTAZIONE ARCH. <b>MIRO VIRILI</b>		<b>ALTERAMBIENTE</b> PAESAGGIO E BENI CULTURALI ✉ Via Pinturicchio 5 - 05100 Terni – email: <a href="mailto:mivirili@tin.it">mivirili@tin.it</a> ☎ 0744 424510 – 335 5415865			
OGGETTO		<b>Articolato del regolamento</b>			
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO <b>ING. FABIO STRINATI</b>		APPROVAZIONE REGOLAMENTO EDILIZIO: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. DEL 21/12/2010			ELABORATO N.
COMUNE DI <b>MASSA MARTANA</b>					<b>1</b>
I <sup>a</sup> REDAZIONE	REVISIONE	CONTROLLATO	FORMATO	SCALA	
Data 29.05. 2007	Data agg.: 21.12. 2010		A4	-	



# Regolamento Edilizio del comune di Massa Martana

## SOMMARIO

<b>PARTE PRIMA - DISCIPLINA EDILIZIA E IGIENICO SANITARIA.....</b>	<b>9</b>
<b>TITOLO I – NORME GENERALI E DEFINIZIONI.....</b>	<b>9</b>
<b>CAPO I – CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE.....</b>	<b>9</b>
art. 1 <i>Oggetto e finalità del Regolamento .....</i>	<i>9</i>
art. 2 <i>Funzioni e Competenze.....</i>	<i>9</i>
art. 3 <i>Contenuti e campo di applicazione .....</i>	<i>9</i>
art. 4 <i>Elementi costitutivi del regolamento edilizio.....</i>	<i>9</i>
<b>CAPO II – DEFINIZIONI.....</b>	<b>9</b>
art. 5 <i>Parametri urbanistici ed ecologici.....</i>	<i>9</i>
art. 6 <i>Utilizzazione dei parametri urbanistici, edilizi ed ecologici .....</i>	<i>10</i>
art. 7 <i>Oggetti edilizi.....</i>	<i>10</i>
art. 8 <i>Superfici .....</i>	<i>11</i>
art. 9 <i>Gli indici.....</i>	<i>12</i>
art. 10 <i>Altezza degli edifici.....</i>	<i>12</i>
art. 11 <i>Altezza minima dei locali.....</i>	<i>12</i>
art. 12 <i>Le distanze.....</i>	<i>12</i>
art. 13 <i>Il volume.....</i>	<i>12</i>
art. 14 <i>I parametri ecologici.....</i>	<i>12</i>
art. 15 <i>Lotto minimo di intervento e Unità minima di intervento.....</i>	<i>13</i>
art. 16 <i>Aree di pertinenza degli edifici.....</i>	<i>13</i>
art. 17 <i>Destinazione d'uso degli edifici .....</i>	<i>13</i>
<b>TITOLO II – DISCIPLINA URBANISTICA.....</b>	<b>13</b>
art. 18 <i>Disposizioni di carattere generale .....</i>	<i>13</i>
art. 19 <i>Intervento diretto.....</i>	<i>13</i>
art. 20 <i>I piani attuativi.....</i>	<i>13</i>
art. 21 <i>Documentazione e contenuti del Piano attuativo .....</i>	<i>13</i>
art. 22 <i>Documentazione e contenuti del Piano di recupero.....</i>	<i>14</i>
art. 23 <i>Procedimento di piano attuativo e/o di recupero .....</i>	<i>15</i>
art. 24 <i>Piano aziendale.....</i>	<i>16</i>
art. 25 <i>Monetizzazione degli standard urbanistici.....</i>	<i>16</i>
<b>TITOLO III – DISCIPLINA EDILIZIA.....</b>	<b>16</b>
<b>CAPO I – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>16</b>
art. 26 <i>Titoli abilitativi.....</i>	<i>16</i>
art. 27 <i>Soggetti legittimati al titolo abilitativo.....</i>	<i>17</i>
art. 28 <i>Opere e attività soggette a titolo abilitativo .....</i>	<i>17</i>
art. 29 <i>Opere ed attività eseguibili senza titolo abilitativo.....</i>	<i>17</i>
art. 30 <i>Interventi soggetti a Permesso di Costruire .....</i>	<i>17</i>
art. 31 <i>Interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività.....</i>	<i>17</i>
art. 32 <i>Autorizzazione paesaggistica e ambientale .....</i>	<i>18</i>
art. 33 <i>Autorizzazione comunale per attività diverse.....</i>	<i>18</i>
art. 34 <i>Autorizzazione di enti diversi dal comune .....</i>	<i>18</i>
art. 35 <i>Controlli sui titoli abilitativi.....</i>	<i>18</i>
<b>CAPO II - TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>19</b>
art. 36 <i>Modalità e categorie d'intervento .....</i>	<i>19</i>
art. 37 <i>Interventi indifferibili ed urgenti.....</i>	<i>20</i>
art. 38 <i>Mutamenti di destinazione d'uso.....</i>	<i>20</i>
<b>CAPO III - PROCEDIMENTI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI .....</b>	<b>20</b>
art. 39 <i>Domanda di Permesso di costruire.....</i>	<i>20</i>
art. 40 <i>Procedimento di rilascio del Permesso di Costruire.....</i>	<i>20</i>
art. 41 <i>Adempimenti conseguenti il rilascio del P. di C.....</i>	<i>21</i>

art. 42	<i>Efficacia, decadenza e voltura del permesso di costruire</i>	21
art. 43	<i>Disciplina della Denuncia d'Inizio Attività</i>	22
art. 44	<i>Documentazione da allegare alla domanda</i>	22
art. 45	<i>Ulteriori elaborati progettuali corredo delle domande</i>	23
art. 46	<i>Varianti</i>	24
<b>CAPO IV CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>		<b>24</b>
art. 47	<i>Onerosità degli interventi</i>	24
art. 48	<i>Contributo di costruzione: modalità di pagamento</i>	24
art. 49	<i>Scomputo di opere</i>	24
<b>CAPO V – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO</b>		<b>25</b>
art. 50	<i>Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio</i>	25
art. 51	<i>Composizione della commissione</i>	25
art. 52	<i>Compiti e funzioni della commissione</i>	25
art. 53	<i>Funzionamento della commissione</i>	25
<b>CAPO VI - ESECUZIONE DEI LAVORI E DISCIPLINA DI CANTIERE</b>		<b>26</b>
art. 54	<i>Responsabilità nella esecuzione delle opere</i>	26
art. 55	<i>Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori</i>	26
art. 56	<i>Cantieri di lavoro</i>	26
art. 57	<i>Ponti e scale di servizio</i>	26
art. 58	<i>Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri</i>	27
art. 59	<i>Rimozione delle recinzioni</i>	27
art. 60	<i>Responsabilità degli esecutori di opere</i>	27
art. 61	<i>Occupazione di aree pubbliche ai fini del cantiere</i>	27
art. 62	<i>Ultimazione dei lavori</i>	27
<b>CAPO VII – ADEMPIMENTI FINALI E VIGILANZA</b>		<b>27</b>
art. 63	<i>Certificato di agibilità</i>	27
art. 64	<i>Domanda per l'autorizzazione di agibilità</i>	27
art. 65	<i>Dichiarazione di rispondenza delle opere</i>	28
art. 66	<i>Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni</i>	28
art. 67	<i>Tolleranza esecutiva nelle misurazioni</i>	29
art. 68	<i>Diritti di segreteria</i>	29
<b>TITOLO IV- DISCIPLINA IGIENICO-SANITARIA</b>		<b>29</b>
<b>CAPO I - PRESCRIZIONI SULLE ABITAZIONE E SUGLI UFFICI</b>		<b>29</b>
art. 69	<i>Disposizioni generali</i>	29
art. 70	<i>Dimensioni e illuminazione dei vani abitabili</i>	29
art. 71	<i>Dimensioni e illuminazione degli spazi funzionali</i>	29
art. 72	<i>Scale e abbattimento delle barriere architettoniche</i>	29
art. 73	<i>Altezze minime dei vani</i>	30
art. 74	<i>Piani interrati</i>	30
art. 75	<i>Piani seminterrati</i>	30
art. 76	<i>Piani terreni e superiori</i>	30
art. 77	<i>Piani sottotetto</i>	31
art. 78	<i>Soppalchi</i>	31
<b>CAPO II - PRESCRIZIONI PER LE COSTRUZIONI RURALI</b>		<b>31</b>
art. 79	<i>Norme generali</i>	31
art. 80	<i>Norme igienico sanitarie</i>	31
art. 81	<i>Norme sui ricoveri per gli animali</i>	31
art. 82	<i>Prescrizioni per le serre</i>	32
<b>CAPO III - PRESCRIZIONI SUI LOCALI DI LAVORO</b>		<b>32</b>
art. 83	<i>Classificazione dei luoghi di lavoro</i>	32
art. 84	<i>Ambienti di lavoro: requisiti di posizionamento</i>	32
art. 85	<i>Ambienti di lavoro: requisiti di aerazione</i>	32
art. 86	<i>Ambienti di lavoro: requisiti di illuminazione</i>	33
art. 87	<i>Ambienti di lavoro: altezze e dimensioni</i>	33
art. 88	<i>Ambienti di lavoro: dotazione di ambienti funzionali all'attività lavorativa</i>	33

art. 89	Requisiti degli ambienti funzionali.....	33
art. 90	Locali accessori.....	34
<b>CAPO IV - PRESCRIZIONI SPECIALI E VARIE .....</b>		<b>34</b>
art. 91	Funzioni regolate da norme specifiche.....	34
art. 92	Funzioni non regolate da norme specifiche.....	34
art. 93	Requisiti dei locali ad uso speciale .....	34
art. 94	Locali per alloggi collettivi .....	34
art. 95	Condotti smaltimento fumi e aeriformi.....	34
art. 96	Impianti di gas per uso domestico. Criteri di sicurezza. ....	35
<b>CAPO V – IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.....</b>		<b>35</b>
art. 97	Terreni insalubri.....	35
art. 98	Concimaie.....	35
art. 99	Disciplina degli scarichi.....	35
art. 100	Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile .....	35
art. 101	Deflusso delle acque meteoriche. ....	35
art. 102	Consumi di acqua e suo riutilizzo per usi compatibili.....	36
art. 103	Modificazioni del suolo per interventi edilizi .....	36
art. 104	Modificazioni del suolo per bonifica agraria.....	36
art. 105	Modificazioni del suolo per opere di sostegno e consolidamento. ....	37
art. 106	Disposizioni relative ai materiali di risulta.....	37
art. 107	Interventi nel sottosuolo .....	37
art. 108	Rinvenimenti e scoperte.....	37
<b>PARTE SECONDA – AMBIENTE URBANO E QUALITÀ DELL’ABITARE.....</b>		<b>38</b>
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>		<b>38</b>
<b>CAPO I - OGGETTO, CAMPO D’APPLICAZIONE .....</b>		<b>38</b>
art. 109	Oggetto e contenuti.....	38
art. 110	Campo d’applicazione.....	38
<b>CAPO II - REPERTORIO E CLASSIFICAZIONI.....</b>		<b>38</b>
art. 111	Il Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti.....	38
art. 112	Classificazione delle aree e degli edifici .....	38
art. 113	Individuazione delle aree e degli edifici.....	39
art. 114	Classificazione elementi strutturali, formali e di finitura.....	39
<b>TITOLO II - DISPOSIZIONI SULLE AREE EDIFICATE.....</b>		<b>39</b>
<b>CAPO I - PRESCRIZIONI GENERALI.....</b>		<b>39</b>
art. 115	Aspetto esteriore degli edifici.....	39
art. 116	Stabilità e sicurezza degli edifici.....	40
art. 117	Elementi di finitura e aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione.....	40
art. 118	Impianti e canalizzazioni.....	40
<b>CAPO II – INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI .....</b>		<b>41</b>
art. 119	Interventi di manutenzione degli edifici esistenti. ....	41
art. 120	Tipi di opere ed interventi elementari .....	41
art. 121	Principi generali per interventi sugli edifici esistenti.....	42
art. 122	Ricostruzione di parti di edifici .....	42
art. 123	Interventi unitari sull’edificio.....	42
art. 124	Edifici contigui .....	42
art. 125	Prove di finitura e simulazioni da predisporre in loco.....	42
<b>CAPO III - EDILIZIA ORDINARIA TRADIZIONALE PREVALENTEMENTE INTEGRA .....</b>		<b>43</b>
art. 126	Disposizioni generali.....	43
art. 127	Murature con paramento originale a faccia vista.....	43
art. 128	Murature con paramento originale intonacato .....	43
art. 129	Prescrizioni per il rifacimento delle tinteggiature .....	44
art. 130	Elementi architettonici e decorativi in pietra o in laterizi a faccia vista.....	44

art. 131	Altri elementi architettonici e decorativi.....	44
art. 132	Aperture di prospetto ed elementi di contorno.....	45
art. 133	Infissi vetrati e serramenti.....	45
art. 134	Balconi e aggetti orizzontali.....	45
art. 135	Coperture tradizionali a falde inclinate.....	45
art. 136	Accessori di copertura e aggetti verticali.....	46
art. 137	Rifacimento e riordino di coperture già manomesse.....	46
art. 138	Terrazze e coperture piane.....	46
art. 139	Murature e divisori interni.....	46
art. 140	Solai, controsoffitti e pavimenti.....	47
art. 141	Archi, volte e sistemi archivoltati.....	47
art. 142	Scale esterne e interne.....	47
<b>CAPO IV - EDILIZIA SPECIALE, MONUMENTALE E STORICO PRODUTTIVA .....</b>		<b>48</b>
art. 143	Edilizia speciale, monumentale o atipica.....	48
art. 144	Edilizia storico produttiva.....	48
<b>CAPO V - EDILIZIA ORDINARIA TRADIZIONALE PREVALENTEMENTE ALTERATA .....</b>		<b>48</b>
art. 145	Prescrizioni generali.....	48
art. 146	Elementi di prospetto.....	48
art. 147	Modalità d'integrazione dei paramenti di prospetto.....	48
art. 148	Nuove aperture, infissi e serramenti.....	48
art. 149	Strutture ed elementi di copertura.....	49
art. 150	Strutture interne.....	49
<b>CAPO VI - EDILIZIA RECENTE O TOTALMENTE ALTERATA.....</b>		<b>49</b>
art. 151	Prescrizioni generali.....	49
art. 152	Rientranze, sporgenze e allineamenti.....	49
art. 153	Finitura dei paramenti di prospetto.....	49
art. 154	Nuove aperture.....	49
art. 155	Infissi e serramenti.....	49
art. 156	Coperture ed elementi accessori.....	49
<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI SUL COLORE NEI CENTRI STORICI .....</b>		<b>50</b>
<b>CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>		<b>50</b>
art. 157	Oggetto e contenuto.....	50
art. 158	Modalità di applicazione e documentazione.....	50
art. 159	Disposizioni generali.....	50
<b>CAPO II - CRITERI GENERALI DI COLORAZIONE .....</b>		<b>50</b>
art. 160	Criteri di colorazione.....	50
art. 161	Colorazione degli edifici.....	51
art. 162	Criteri rispetto allo spazio e al verde urbano.....	51
<b>CAPO III - CRITERI PARTICOLARI DI COLORAZIONE .....</b>		<b>51</b>
art. 163	Intonaci.....	51
art. 164	Materiali da tinteggiatura.....	51
art. 165	Mostre, cornici, rilievi e specchiature.....	51
art. 166	Infissi e opere in ferro.....	52
art. 167	Sporto di gronda e opere da lattoniere.....	52
<b>TITOLO IV - DISPOSIZIONI SULLE AREE INEDIFICATE.....</b>		<b>52</b>
<b>CAPO I - INTERVENTI NELLE AREE INEDIFICATE.....</b>		<b>52</b>
art. 168	Disciplina degli interventi nelle aree inedificate.....	52
art. 169	Destinazioni d'uso.....	52
art. 170	Verifica di compatibilità.....	52
<b>CAPO II –DISCIPLINA DEGLI SPAZI PRIVATI.....</b>		<b>52</b>
art. 171	Sistemazione e manutenzione delle aree inedificate.....	52
art. 172	Muri di prospetto, muri di cinta e di sostegno.....	52

art. 173	Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree.....	53
art. 174	Accessi e passi carrabili.....	53
art. 175	Spazi interni agli edifici.....	53
art. 176	Cortili e chiostrine di nuove costruzioni. ....	53
art. 177	Realizzazione di cabine per servizi pubblici.....	53
art. 178	Realizzazione di attrezzature sportive al servizio della residenza.....	53
<b>CAPO II - DISCIPLINA DELLO SPAZIO E DEL SUOLO PUBBLICO.....</b>		<b>53</b>
art. 179	Aggetti e sporgenze del suolo pubblico .....	53
art. 180	Servitù pubbliche.....	54
art. 181	Occupazione temporanea del suolo pubblico con arredi e attrezzature mobili. ....	54
art. 182	Caratteristiche degli arredi sul suolo pubblico.....	54
art. 183	Chioschi, edicole e strutture affini.....	55
art. 184	Deroghe per manifestazioni temporanee.....	55
<b>CAPO III - INSTALLAZIONE DI ATTREZZATURE PER LA PUBBLICITÀ E IL COMMERCIO .....</b>		<b>55</b>
art. 185	Disposizioni generali.....	55
art. 186	Forme ammesse per pubbliche affissioni. ....	55
art. 187	Spazi e attrezzature per l'affissione diretta.....	55
art. 188	Affissione diretta.....	55
art. 189	Apposizione di insegne e materiale pubblicitario.....	55
art. 190	Insegne a bandiera, frontali e pubblicità d'esercizio.....	56
art. 191	Deroghe particolari per vani ridotti.....	56
art. 192	Insegne di richiamo per alberghi e ristoranti.....	56
art. 193	Targhe per uffici sedi sociali. ....	56
art. 194	Segnaletica per servizi pubblici.....	56
art. 195	Vetrine, strutture espositive e attrezzature annesse.....	56
art. 196	Attrezzature espositive sussidiarie.....	57
art. 197	Serramenti.....	57
art. 198	Tende in aggetto sullo spazio pubblico .....	57
art. 199	Arredi e attrezzature da collocare sul suolo pubblico.....	57
<b>CAPO IV - PROCEDIMENTI AUTORIZZATIVI.....</b>		<b>58</b>
art. 200	Concessione per occupazione di suolo pubblico .....	58
art. 201	Autorizzazione e documentazione a corredo. ....	58
<b>TITOLO V - EDILIZIA SOSTENIBILE E RISPARMIO ENERGETICO .....</b>		<b>58</b>
<b>CAPO I - DISPOSIZIONI PERE NUOVI INTERVENTI EDILIZI E RISTRUTTURAZIONI .....</b>		<b>58</b>
art. 202	Utilizzo di impianti solari termici.....	58
art. 203	Isolamento termico degli edifici .....	58
art. 204	Isolamento delle coperture .....	58
art. 205	Riduzione del fabbisogno di riscaldamento.....	58
art. 206	Efficienza energetica e uso razionale dell'energia.....	58
<b>CAPO II - REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E AL RISPARMIO ENERGETICO .....</b>		<b>59</b>
art. 207	Uso razionale dell'energia e efficienza energetica .....	59
art. 208	Riduzione dell'effetto isola di calore negli spazi urbani .....	59
art. 209	Utilizzo di impianti solari fotovoltaici.....	59
art. 210	Certificazione energetica degli edifici.....	59
art. 211	Disciplina dell'inquinamento luminoso esterno.....	59
art. 212	Riduzione dei consumi elettrici e sanzioni.....	60
art. 213	Riduzione dei consumi di acqua nelle abitazioni.....	60
art. 214	Utilizzo di materiali atossici.....	60
art. 215	Semplificazioni dei procedimenti amministrativi .....	60
art. 216	Incentivi comunali .....	61
<b>CAPO III - REGOLAMENTAZIONE ISTALLAZIONE IMPIANTI FOTOVOLTAICI O EOLICI .....</b>		<b>61</b>
art. 217	Disposizioni generali.....	61
art. 218	Zone precluse per l'istallazione degli impianti .....	61
art. 219	Regolamento per l'istallazione di impianti fotovoltaici.....	62
art. 220	Documentazione a corredo dell'istanza .....	62

<b>CAPO IV- CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO .....</b>	<b>62</b>
<i>art. 221 Disposizioni in materia di inquinamento elettromagnetico.....</i>	<i>62</i>
<i>art. 222 Il regolamento e il piano di risanamento comunale .....</i>	<i>62</i>
<i>art. 223 Procedure di autorizzazione.....</i>	<i>62</i>
<b>TITOLO VI – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>62</b>
<i>art. 224 Entrata in vigore del regolamento edilizio.....</i>	<i>62</i>
<i>art. 225 Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio.....</i>	<i>63</i>
<i>art. 226 Istanze presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento .....</i>	<i>63</i>

# Regolamento Edilizio del comune di Massa Martana

## PARTE PRIMA - DISCIPLINA EDILIZIA E IGIENICO SANITARIA

### TITOLO I – NORME GENERALI E DEFINIZIONI

#### CAPO I – CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE

##### *art. 1 Oggetto e finalità del Regolamento*

1. Attraverso le norme del presente Regolamento edilizio il Comune esercita la potestà regolamentare attribuitagli dalla legge in materia edilizia e, nel rispetto dei principi legislativi che costituiscono limite inderogabile per l'autonomia comunale, persegue obiettivi di tutela dell'ambiente e del paesaggio, di tutela del patrimonio edilizio di valore storico culturale, di promozione e incentivazione della qualità e salubrità edilizia e di contenimento dei consumi energetici, di fruibilità degli edifici e degli spazi aperti da parte di tutti i cittadini, compresi quelli con disabilità.
2. Il Regolamento Edilizio Comunale è un atto normativo le cui disposizioni, nell'obiettivo di pubblico interesse, regolano l'ordinato sviluppo edilizio, in rapporto alla funzionalità, all'igiene, alla estetica ed alla tutela dei valori architettonici, paesaggistici e ambientali.
3. Il Regolamento Edilizio disciplina, nell'ambito del territorio comunale, l'esecuzione degli interventi urbanistici ed edilizi e ogni attività o intervento di modificazione e trasformazione dell'ambiente urbano, periurbano e dello spazio rurale, connessi con l'attività edilizia, nel rispetto della normativa statale e regionale in materia ed in attuazione e connessione con la disciplina di pianificazione urbanistica generale e attuativa.
4. Le attività che comportano trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale sono soggette alle norme e prescrizioni del presente Regolamento edilizio. Restano ferme e prevalenti le disposizioni contenute nelle norme tecniche d'attuazione del PRG, se di diverso contenuto, nonché le disposizioni di legge e le norme regolamentari emanate dalla Regione Umbria.

##### *art. 2 Funzioni e Competenze*

1. Il Comune, nel rispetto della legge e dei principi sopra enunciati, esercita le seguenti funzioni in materia edilizia:
  - a) emana gli atti a contenuto regolamentare e generale;
  - b) adotta i provvedimenti e gli atti amministrativi in materia e vigila sulla conformità delle attività di trasformazione del territorio alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti;
  - c) garantisce la qualità architettonica e la tutela del paesaggio mediante l'istituzione della Commissione di cui all'art. 50;
  - d) compie attività di monitoraggio e di aggiornamento delle norme locali;
  - e) garantisce la divulgazione delle informazioni ai cittadini ed alle categorie economiche e professionali;
  - f) partecipa al sistema di sicurezza e prevenzione degli infortuni nei cantieri edili.

2. Ferme restando le attribuzioni di cui all'art. 107 del d.lgs. 267/2000, competono al dirigente tutti gli aspetti di carattere organizzativo e gestionali, la modulistica, la gestione dell'informazione.

##### *art. 3 Contenuti e campo di applicazione*

1. Il regolamento Edilizio contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

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

a) disposizioni e riferimenti di carattere generale derivanti da norme di livello nazionale o regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale, norme obbligatorie ed operanti che possono essere modificate solo da atti di livello pari o superiore al provvedimento che le ha istituite. Anche in assenza di esplicito atto di rettifica da parte del Comune le norme di livello nazionale e regionale richiamate nel presente Regolamento si intendono automaticamente modificate nel caso in cui vengano modificate o sostituite le norme di livello nazionale e regionale richiamate.

b) disposizioni desunte da norme di livello nazionale o regionale che non prevalgono direttamente sulle norme locali; dette norme sono da considerarsi a tutti gli effetti norme locali la cui modifica od integrazione a livello nazionale o regionale non ha pertanto alcun effetto sulle norme del presente Regolamento, fino al momento in cui, il medesimo non sia modificato od integrato al fine di recepirle esplicitamente.

c) disposizioni di natura ed interesse eminentemente locali, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie proprie del territorio comunale alla sua organizzazione, gestione e sviluppo; dette norme rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con Deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.

d) linee guida finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di attività edilizie, in specifici ambiti territoriali; dette linee hanno valore di indirizzo ed assumono valore prescrittivo solo nei casi in cui ciò sia espressamente disposto dal presente Regolamento o dal PRG. Esse rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con Deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.

e) allegati relativi a specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica. Rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con Deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.

##### *art. 4 Elementi costitutivi del regolamento edilizio*

1. Sono elementi del regolamento edilizio con valore prescrittivo, gestionale e descrittivo, come specificato ai successivi commi, i seguenti elaborati:

- 1) Articolato del regolamento;
- 2) Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale;
- 3) Modulistica;

2. L'articolato del regolamento ha valore prescrittivo, mentre hanno valore gestionale e descrittivo gli elaborati di cui ai numeri 2) Repertorio e 3) Modulistica.

3. La modifica degli elaborati 2) Repertorio e 3) Modulistica non costituisce variante al presente regolamento.

#### CAPO II – DEFINIZIONI

##### *art. 5 Parametri urbanistici ed ecologici*

1. Le previsioni ed i contenuti del PRG vengono attuate secondo i seguenti parametri urbanistici ed edilizi definiti dal PRG parte strutturale e dal presente regolamento: oggetti edilizi, superfici, volumi, indici, parametri urbanistici ed ecologici di cui ai successivi articoli.

2. Per i parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento al Regolamento regionale 3 novembre 2008 n. 9 (disciplina d'attuazione dell'art. 12, comma 1, lett. a) e d-bis) della L.R. 18/02/2004, n. 1 - Criteri per regolamentare l'attività edilizia e per

il calcolo delle superfici, delle volumetrie, delle altezze e delle istanze relative alla edificazione) e successive modificazioni ed integrazioni.

#### art. 6 Utilizzazione dei parametri urbanistici, edilizi ed ecologici

1. Le previsioni ed i contenuti del Piano Regolatore Generale vengono attuate secondo i parametri urbanistici, edilizi ed ecologici.

2. L'avvenuta utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria sulla base di un titolo abilitativo edilizio, implica che in ogni richiesta successiva di intervento, per nuova costruzione o ampliamento, che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammessa, di quanto già realizzato.

3. In assenza di titoli abilitativi edilizi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici ammessi. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto di intervento edilizio.

4. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal PRG. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.

#### art. 7 Oggetti edilizi

1. Per *unità immobiliare* si intende la più elementare aggregazione di locali o vani edilizi della medesima destinazione d'uso, ordinariamente coincidente con la partizione catastale, avente caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale.

2. Per *alloggio o abitazione* si intende l'unità immobiliare di cui al precedente comma avente destinazione d'uso residenziale (civile abitazione o residenziale turistica), conseguentemente sono locali di abitazione i vani abitabili dell'alloggio che possiedono i requisiti di agibilità.

3. Per *edificio* o fabbricato si intende una costruzione stabilmente infissa al suolo costituita dall'insieme delle parti costruttive portanti (elementi strutturali), architettoniche (elementi formali) e decorative (elementi di finitura), reciprocamente connesse in modo da formare con continuità da cielo e terra una entità strutturalmente autonoma ed esteticamente omogenea, sia isolata o parzialmente collegata ad edifici adiacenti, composta da una o più unità immobiliari o parti di esse, indipendentemente dal regime delle proprietà. Ai fini della corretta individuazione dell'edificio è in particolare considerata la continuità e la connessione delle strutture portanti, e l'unitarietà architettonica dei prospetti principali e delle coperture. Non sono determinanti invece l'unitarietà funzionale, né quella patrimoniale, riferite alle condizioni attuali dell'immobile, nel senso che un edificio che ha i necessari requisiti strutturali e architettonici può comprendere anche più unità immobiliari, o parti di esse, che si completano funzionalmente in edifici adiacenti.

4. Per la definizione di *edificio esistente*, si fa riferimento all'art. 22 (*Definizione di edificio esistente*) del R.R. n. 9/2008 e s.m.i. Nello spazio rurale ai fini dell'applicazione della l.r. n. 11/2005 e s.m.i., si applica la definizione dell'art. 32 comma 2 lettera c) della stessa legge. Per comprovare la legittimazione degli edifici nello spazio rurale esistenti alla data del 12 settembre 1967 la documentazione da produrre deve essere costituita da:

a) una perizia giurata in tribunale ovvero un atto notorio o una dichiarazione sostitutiva atto notorio resa ai sensi del art. 47

del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 eseguita dal proprietario o dall'avente titolo in cui è dichiarato e asseverato l'anno o l'epoca di costruzione del manufatto;

b) Una relazione tecnica redatta da un tecnico abilitato che, in base agli elementi di cui alle lettere successive, attesti e comprovi la dichiarazione di cui alla lettera a) anche con rilievo critico del manufatto e analisi dei materiali da costruzione da cui si evidenzino gli elementi tipologici e la destinazione d'uso storica con allegati almeno uno dei documenti di cui alle successive lettere c), d) ed e);

c) Piante e mappe storiche e nello specifico:

- Mappa catasto Gregoriano;
- Mappa d'Impianto del Catasto terreni;
- Carta I.G.M. ante 2/9/1967 in scala 1/25000;
- Accatastamento ante 2/9/1967;
- Carta tecnica regionale d'impianto (CTR);

d) Documenti d'archivio ante 02/09/1967 come atti di compravendita, fatture e ricevute, certificati di qualsiasi natura, ecc..;

e) Foto e ortofoto storiche se reperibili:

- Foto aree dell'I.G.M. anni 1947-1967;
- Foto d'epoca;
- Ortofotocarta Regione Umbria 1977;

f) Qualsiasi altro documento, immagine, disegno o cartografia utile a documentare l'epoca di costruzione del manufatto;

Sono comunque edifici esistenti gli edifici storici prevalentemente integri di cui al successivo art. 126, anche se sono frutto di successive ristrutturazioni comunque anteriori alla seconda guerra mondiale (presenti alla data d'impianto del N.C.T.), escludendo le condizioni di fatto dovute a modifiche, accorpamenti, frazionamenti e interventi in genere d'origine recente, salvo che tali modifiche, seppure realizzate in epoca recente, non rappresentino di per sé un valore culturale e architettonico da giustificare un intervento di tutela. L'individuazione degli edifici storici è accertata se trova riscontro in uno degli schemi tipologici rappresentati nel Repertorio di cui all'art. 111.

5. Con la definizione di *rudere* di cui all'art. 53 delle NTA del PRG parte strutturale, si intende i resti di un fabbricato di cui al comma 3, che non abbiano valore archeologico, di cui rimangono degli elementi perimetrali (orizzontali e verticali) tali da consentire la identificazione della sagoma originaria dell'edificio. Per i ruderi di edifici che, nel rispetto del vigente PRG, possono essere oggetto di interventi edilizi deve comunque essere dimostrata la loro consistenza storica e la destinazione d'uso originaria; in assenza di chiari elementi tipologici e costruttivi la consistenza e la destinazione d'uso possono essere definiti dai seguenti elementi, sempreché sufficienti a determinare la consistenza edilizia e l'uso dei manufatti:

a) studi e analisi delle caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'edificio;

b) studi storico critici attraverso documentazione certa ricavabile dai catasti storici e vigenti (catasto gregoriano, cessato catasto fabbricati, nuovo catasto terreni, ecc..) o da altri eventuali documenti come piante storiche, documenti d'archivio e foto d'epoca).

c) documentazione fotografica;

d) atti pubblici di compravendita;

A tale scopo la documentazione da produrre in allegato alla richiesta di titolo abilitativo per gli edifici di cui al comma precedente deve essere costituita da:

a) Una perizia giurata in tribunale, un atto notorio o una dichiarazione sostitutiva atto notorio resa ai sensi del art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 eseguita dal proprietario o dall'avente titolo in cui è dichiarata la destinazione d'uso dell'edificio;

b) Una relazione tecnica redatta da un tecnico abilitato che, attesti e comprovi con analisi tipologiche e dei materiali da costruzione la consistenza e la destinazione d'uso storica con allegati:

- Piante storiche e/o documenti d'archivio;
- Foto storiche se reperibili;
- Un rilievo critico dei ruderi da cui si evidenzino gli elementi di ingombro, la consistenza plano-volumetrica e la destinazione d'uso storica;

c) Una dichiarazione da parte di un tecnico abilitato che non si tratta di resti di interesse archeologico o storico-culturale.  
Resta invariato quanto previsto:

a) all'articolo 11 dell'allegato «A» della delibera della Giunta regionale 19 marzo 2007, n. 420 in merito alla ricostruzione di parte di edifici con valore storico ed architettonico;

b) dall'allegato «A» della delibera della Giunta regionale 14 settembre 1998, n. 5180 in materia di riparazione dei danni causati dagli eventi sismici.

6. In particolare per l'edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra di cui all'art. 126 sono individuati gli edifici definiti tali in epoca storica, anche se sono frutto di successive ristrutturazioni comunque anteriori all'ultima guerra mondiale, escludendo le condizioni di fatto dovute a modifiche, accorpamenti, frazionamenti e interventi in genere d'origine recente, salvo che tali modifiche, seppure realizzate in epoca recente, non rappresentino di per sé un valore culturale e architettonico da giustificare un intervento di tutela. L'individuazione degli edifici storici è accertata se trova riscontro in uno degli schemi tipologici rappresentati nel Repertorio di all'art. 111.

7. Per *organismo edilizio* o complesso 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.

8. Per *isolato* si intende un complesso di edifici circondato da strade o spazi pubblici;

9. Per la definizione di *opere pertinenziali* e/o di arredo si fa riferimento all'art. 21 (Opere pertinenziali – OP) del R.R. n. 9/2008 e s.m.i.

10. Per *opere precarie* debbono intendersi solo quelle, non stabilmente infisse nel suolo, che per le loro caratteristiche (materiali utilizzati, dimensioni struttura, forma esteriore, ecc.), necessità contingenti e soprattutto per l'utilizzazione cui sono finalizzate, possono essere considerate di uso temporaneo e destinate dopo l'uso ad essere rimosse e che comunque non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. Tale uso temporaneo non può essere, di norma, superiore ad un anno né ripetibile con continuità.

11. Per *manufatto* si intende qualsiasi opera fatta dall'uomo, diversa dagli edifici e dalle opere di cui ai precedenti commi 9 e 10, come, fognature, acquedotti, pozzi, cisterne, ponticelli recinzioni, muri di cinta, muri di sostegno, opere di arredo, forni, caminetti, piccoli ricoveri, impianti puntuali o lineari, sostegni a terra per impianti fotovoltaici o solari, pali per impianti eolici, ecc.; rientrano tra i manufatti le pensiline e le tettoie a sbalzo in legno o in acciaio a sostegno di pannelli fotovoltaici o pannelli solari per la produzione di energia o acqua calda privi di sovrastante serbatoio, posti a copertura di aree per parcheggi pubblici o privati di interesse pubblico costituenti dotazioni territoriali e funzionali in attuazione delle relative normative, con esclusione delle zone A, AA e E0, che non determinano superficie utile coperta (ovvero quelle le cui strutture portanti perimetrali non racchiudono superfici computabili). In questi casi la superficie ombreggiata, intesa come proiezione a terra degli sbalzi, non può essere superiore a quella dei parcheggi obbligatori per standard (nel caso di attività produttive) o a quella obbligatoria di cui alla legge 122/1989 (nel caso di fabbricati residenziali).

12. **Pe** - *Perimetro di un edificio*, è quella definita all'art. 9 del R.R. n. 9/2008.

13. **Qs** - *Quota di spiccato*, è quella definita all'art. 10 del R.R. n. 9/2008.

14. **Ls** - *Linea di spiccato*, è quella definita all'art. 11 del R.R. n.

9/2008.

15. **Se** - *Sagoma di un edificio*, è quella definita all'art. 12 del R.R. n. 9/2008.

#### art. 8 Superfici

1. **ST** - *Superficie territoriale* è quella definita all'art. 2 del R.R. n. 9/2008, comprende la SF (Superficie Fondiaria) e la SI (Superficie per le opere di urbanizzazione primaria); la ST è espressa in Mq e va misurata al netto delle strade esistenti esternamente alla zona ed al lordo delle strade esistenti e di previsione all'interno della zona.

2. **SI** - *Superficie per le opere di urbanizzazione primaria*; si intende l'area di una porzione di territorio all'interno di una zona omogenea destinata alle opere di urbanizzazione primaria come definite dall'art. 3 del R.R. n. 9/2008.

3. **SF** - *Superficie fondiaria*, è quella definita dall'art. 5 del R.R. n. 9/2008; la SF va misurata sottraendo alla ST (Superficie Territoriale) la SI (Superficie per le opere di urbanizzazione primaria). La SF è espressa in Mq, nel caso di intervento edilizio diretto corrisponde alla superficie edificabile del lotto o nel caso dello spazio rurale alla superficie d'intervento interessata comprensiva di tutti i terreni del fondo agricolo anche se non contigui.

4. **AS** - *Area di sedime o superficie coperta*, è quella derivante dalla proiezione sul piano orizzontale della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione delle sole opere aperte a sbalzo come definita dall'art. 7 del R.R. n. 9/2008; la AS è espressa in Mq.

5. **SUC** *Superficie utile coperta*, è la sommatoria delle superfici coperte ad ogni piano del fabbricato, misurate all'esterno dei muri perimetrali o comunque delle strutture portanti. Per la definizione e il calcolo della SUC si fa riferimento all'art. 17 del R.R. n. 9/2008 e s.m.i. Ai sensi del PRG parte strutturale è articolata in:

a) **SUC-rur** - Superficie utile coperta per lo spazio rurale che si applica nell'ambito dello spazio rurale (territorio extraurbano) e fa riferimento in particolare alla disciplina del Capo II (*norme per il territorio agricolo*) della L.R. n. 11/2005; Per le attività produttive agricole le superfici o le tipologie da non computare nel calcolo della SUC previste nel PRG parte strutturale o operativa, ai sensi del comma 5 del R.R. 9/2008, dovranno essere supportate dal Piano di Sviluppo Aziendale.

b) **SUC-urb** - Superficie utile coperta per lo spazio urbano che si applica nell'ambito dello spazio urbano perimetrato dalle macroaree definite dal PRG Parte strutturale; Per i servizi pubblici, ai sensi del comma 4 del R.R. 9/2008, le modalità di calcolo della SUC sono stabiliti nel PRG parte strutturale o operativa.

6. **Su** - *Superficie utile abitabile*, quella di cui all'art. 5 del D.M. 10 maggio 1977 e s.m.i.

7. **Snr** - *Superficie non residenziale*, quella di cui all'art. 5 del D.M. 10 maggio 1977 e s.m.i.

8. **Sv** - *Superficie di vendita e superficie commerciale*, 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.

9. **Sp** - *Superficie permeabile*, è quella definita all'art. 8 comma 1 e 2 del R.R. n. 9/2008 e s.m.i.

10. **Si** - *Superficie impermeabile*, è quella definita all'art. 8 comma 3 del R.R. n. 9/2008 e s.m.i.

11. **SL** – *Superficie libera*, superficie non occupata da edifici e si ottiene sottraendo l'Area di sedime (As) alla superficie Fondiaria (SF).

#### art. 9 Gli indici

1. **IUT** – *Indice di utilizzazione territoriale*, è quello definito all'art. 13 del R.R. n. 9/2008 e s.m.i. (SUC/ST) e nel PRG parte strutturale e operativa; nelle zone agricole ai sensi dell'art. 32 comma 1 lettera d) della L.R. 11/2005 l'*indice di utilizzazione territoriale* è il rapporto massimo consentito tra la *superficie utile coperta* (SUC-rur) e la superficie di terreno interessato; Esso è espresso in mq/mq;
2. **IUF** – *Indice di utilizzazione fondiaria*, è quello definito all'art. 14 del R.R. n. 9/2008 e s.m.i. (SUC/SF) e nel PRG parte strutturale e operativa; Esso è espresso in mq/mq;
3. **IC** – *Indice o rapporto di copertura*, nelle zone "A", "B" ed "E" si intende il rapporto massimo tra la AS (Area di sedime o Superficie coperta) e la SF (Superficie Fondiaria), nelle zone "C", "D" e "F" si intende il rapporto massimo tra la AS (Area di sedime) e la ST (Superficie Territoriale). L'IC è espresso in termini percentuali.
4. **RI** - *Rapporto Illuminante*, esprime, in frazione, il rapporto tra la superficie illuminante e la superficie pavimentata di un locale: N.B. per l'illuminazione artificiale i valori devono essere definiti in accordo con la norma UNI 10380;
5. **RA** - *Rapporto Aerante*, esprime, in frazione, il rapporto tra la superficie finestrata apribile e la superficie pavimentata di un locale.

#### art. 10 Altezza degli edifici

1. **Ae** - *Altezza di un edificio*: Si definisce altezza di un edificio la distanza massima verticale, misurata in metri lineari, con le modalità di cui all'art. 18 del R.R. n. 9/2008 e s.m.i. Per il calcolo del volume l'altezza di un piano intermedio dell'edificio è misurata, sempre con le modalità precedenti, dall'estradosso dei solai di piano. Il valore dell'altezza massima è fissato dal PRG parte operativa.
2. **Af** - *Altezza di facciata di un edificio*: Si definisce altezza di facciata un edificio l'altezza di ogni prospetto del corpo di fabbrica omogeneo per forma e definizione architettonica in cui può essere scomposto l'edificio stesso, misurata in metri lineari, con le modalità di cui all'art. 19 del R.R. n. 9/2008.

#### art. 11 Altezza minima dei locali

1. **Au** - *Altezza utile di un piano di un edificio e altezza utile di un locale*: Si definisce altezza utile di un piano di un edificio e la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata in metri lineari, con le modalità di cui all'art. 20 del R.R. n. 9/2008.
2. L'altezza minima dei vani abitabili, dei locali di lavoro e produttivi è definita dal presente regolamento e dalle normative di settore.

#### art. 12 Le distanze

1. **D** – *distanze*, si intende il distacco minimo ovvero il minor segmento orizzontale congiungente le pareti fronteggianti in senso orizzontale di edifici o tra gli edifici e le strade o i confini di proprietà, trovano esplicitazione nel Codice Civile, nelle leggi di settore, nel vigente Codice della strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, negli art. 23, 24 e 25 del R.R. n. 9 del 3 novembre 2008.
2. La misurazione delle distanze si effettua dalla sagoma dell'edificio così come definita dal precedente art. 7 comma 15.
3. **De** - *distanza tra gli edifici*, è quella definita dall'art. 23 del R.R. n. 9/2008 e s.m.i. Per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente possono essere mantenute le distanze preesistenti tra gli edifici negli stessi limiti senza necessità di adeguarle alle

prescrizioni di zona che restano valide per eventuali ampliamenti e sopraelevazioni (ove consentiti). È consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente anche se costruito sul confine, ferma restando le prescrizioni per le costruzioni in zona sismica e nei limiti della sagoma esistente. Le norme relative alle distanze tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni di cui all'art. 175 (chiostrine, patii, cortili, ampio cortile, ecc...).

4. **De** - *distanza dai confini*, è quella definita dall'art. 24 del R.R. n. 9/2008 e s.m.i. È ammessa altresì, con esclusione delle zone a destinazione pubblica, la costruzione a distanze inferiori a quelle di cui al precedente comma 11, purché sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti registrato e trascritto. La distanza è sempre misurata dal confine indipendentemente dai limiti di zona urbanistica.

5. **Ds** - *distanza dalle strade* esistenti e di previsione, è quella definita dall'art. 25 del R.R. n. 9/2008 e s.m.i. nello spazio rurale fuori dalle macroaree, si applicano le norme del codice della strada, secondo la classificazione eseguita dal PRG parte strutturale.

6. Per i manufatti e gli impianti tecnologici a rete o puntuali, completamente interrati non è prescritta alcuna distanza dal confine di proprietà fatte salve normative in materia igienico-sanitaria e di sicurezza;

#### art. 13 Il volume

1. **V** – *Volume*: il volume degli edifici è quello definito dall'art. 26 del R.R. n. 9/2008 e s.m.i. Il conteggio del volume di un edificio si effettua moltiplicando la superficie utile coperta dei singoli piani per la relativa altezza media ponderale o in alternativa moltiplicando la stessa SUC per il coefficiente di conversione volumetrica (Cv) di cui al successivo comma 3.
2. **Vu** - *Volume utile abitabile*, è rappresentato dal volume interno dei vani degli alloggi ed è costituito dal prodotto tra la superficie utile (Su) di ogni vano e l'altezza utile (Au) dello stesso. Nel caso di soprastante solaio inclinato il volume sarà calcolato moltiplicando la superficie utile (Su) per l'altezza media ponderale delle pareti.
3. **Cv** - *Coefficiente di conversione volumetrica*, è il valore numerico per il quale occorre moltiplicare il valore in mq della SUC, per ottenere il valore in mc del Volume (V) di un edificio o viceversa, ai fini dell'applicazione di disposizioni regionali e provinciali nonché delle disposizioni del PRG Parte Operativa: il Cv è pari a 3,00.

#### art. 14 I parametri ecologici

1. Le previsioni ed i contenuti del PRG vengono attuate secondo i seguenti parametri ecologici definiti dal PRG parte strutturale: di cui ai commi successivi.
2. **AP** - *Area di Pertinenza*, nello spazio rurale è l'area in cui sono collocati gli edifici residenziali, gli edifici rurali, le opere pertinenziali (Op) e gli spazi accessori di pertinenza definita al successivo art. 16.
3. **Ipm** - *Indice di permeabilità*, si intende il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie resa impermeabile da pavimentazioni o manufatti; Nelle zone omogenee A di cui al D.M. n. 1444/68 è espresso dal rapporto superficie permeabile e la superficie libera (SP/SL); Nelle zone omogenee B è espresso dal rapporto superficie permeabile e superficie fondiaria (SP/SF); Nelle zone omogenee C e D è espresso dal rapporto superficie permeabile e superficie territoriale (SP/ST); Nello spazio rurale l'indice di permeabilità è espresso dal rapporto tra superficie permeabile e area di pertinenza (SP/AP).
4. **Ipt** - *Indice di piantumazione*: si intende il rapporto minimo tra numero delle alberature (di alto e medio fusto) di specie autoctone da piantumare e la volumetria degli edifici (V) o la superficie libera (SL); Nelle zone omogenee B e C di cui al D.M. n. 1444/68 è espresso dal numero di alberi per ogni 100 mc di volumetria; Nelle zone omogenee A, D ed F è espresso dal

numero di alberi per mq di superficie libera (SL). Ai fini del rispetto del presente indice possono essere considerate anche le eventuali alberature preesistenti di analoghe caratteristiche, debitamente indicate e documentate negli elaborati di progetto.

5. **Ve - Verde privato ecologico** è lo spazio lasciato libero da sistemare a verde di proprietà privata indispensabile per garantire la qualità ecologica degli insediamenti. Il Verde privato ecologico è espresso dal rapporto tra le aree sistemate a verde privato e la superficie libera (SL) ed è espresso in termini percentuali.

6. **Vp - Verde pubblico ecologico.** Nel comparto di ciascun piano attuativo delle zone omogenee "C", il Vp, è il verde pubblico ecologico è aggiuntivo rispetto agli standard previsti dal PRG e si calcola nella misura di 5,0 mq ogni 80 mc di volume fuori terra, per una superficie minima di ciascuna area verde pari a 300 mq effettivamente utilizzabili.

#### *art. 15 Lotto minimo di intervento e Unità minima di intervento*

1. Dove previsto nelle indicazioni di zona, o dai piani attuativi per le nuove costruzioni oggetto di intervento edilizio diretto, gli interventi devono essere ricondotti al lotto minimo d'intervento (LMI) le cui dimensioni sono definite di volta in volta nelle prescrizioni di zona del PRG parte operativa o nei piani attuativi di cui al successivo Titolo II.

2. All'interno dei comparti edificatori oggetto di piano di recupero e/o di piani attuativi, gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione devono essere ricondotti alle Unità minime d'intervento (UMI).

3. In assenza di piano attuativo le Unità minime d'intervento corrispondono all'edificio esistente così come definito dall'art. 32 comma 2 lettera c) della L.R. n. 11/2005 e relativa area di pertinenza così come individuata sulla mappa catastale.

4. Per ogni UMI e per ogni LMI è prescritta la redazione di un progetto unitario, e l'esecuzione degli interventi dovrà tenere conto delle prescrizioni di cui al successivo Titolo III (Disciplina edilizia) e le indicazioni della seconda parte del presente regolamento (Ambiente urbano e qualità dell'abitare).

5. Negli edifici esistenti, qualora gli interventi non interessino le strutture o le parti in vista o comuni, i lavori potranno comunque riguardare anche una sola unità immobiliare.

#### *art. 16 Aree di pertinenza degli edifici*

1. Area di pertinenza degli edifici è quella scoperta intorno agli stessi in cui sono collocati gli edifici, i manufatti e gli spazi privati accessori (corte, cortili e chiostrine, giardini, ecc.), nello spazio rurale è l'area in cui sono collocati gli edifici residenziali, gli edifici rurali e gli spazi accessori di pertinenza definiti al successivo comma 2.

2. Le corti e le aree di pertinenza degli edifici ad uso residenziale devono essere utilizzate a giardino e/o verde privato e nei casi del residenziale misto anche per attività commerciali e/o turistiche; possono inoltre essere realizzati manufatti accessori e attrezzature di servizio come piscine, campi da tennis, barbecue, gazebo, pergole e similari, nel rispetto del presente Regolamento Edilizio.

3. In tali aree possono essere localizzati i parcheggi, la viabilità di accesso ed i manufatti non residenziali esterni all'alloggio come portici, logge, verande, tettoie e simili nel rispetto dei parametri di zona.

#### *art. 17 Destinazione d'uso degli edifici*

1. All'interno delle macroaree dei centri e nuclei abitati, incluse nel perimetro di Piano, sono ammesse le destinazioni d'uso previste nelle indicazioni di zona del PRG parte operativa.

2. All'interno dei centri e nuclei storici e del centro abitato consolidato (Macrozone 1 e 2 del PRG parte strutturale) sono ammesse, se non diversamente precisato nelle indicazioni di zona, funzioni e destinazioni d'uso residenziali, commerciali, direzionali e amministrative, turistiche, socio-culturali, piccole attività

artigianali e laboratori artigiani (esclusi quelli con macchinari che producono rumori molesti), servizi e attrezzature d'interesse comune, uffici e studi professionali.

3. All'interno degli ambiti di cui al comma precedente sono comunque esclusi: case di cura (eccetto che per le attività psichiatriche alternative come strutture residenziali psichiatriche e simili), depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, ospedali, industrie, laboratori per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti, a giudizio dell'amministrazione comunale, in contrasto con il carattere di centro abitato.

## **TITOLO II – DISCIPLINA URBANISTICA**

### *art. 18 Disposizioni di carattere generale*

1. Nel territorio del Comune di Massa Martana in applicazione della legge urbanistica nazionale e della l.r. n. 11/2005 e s.m.i., la disciplina urbanistica si attua attraverso il Piano Regolatore Generale parte strutturale, parte operativa ed i piani attuativi approvati a norma di legge.

2. Salvo quanto previsto al successivo art. 19 è vietata la costruzione di nuovi edifici e la modificazione di quelli esistenti in aree per le quali non sia stato ancora approvato definitivamente il piano attuativo.

3. È consentito lo svolgimento di attività edilizia in zone sprovviste di piano attuativo quando le prescrizioni di zona e gli allineamenti fissati nel Piano Regolatore Generale, non suscettibili di modificazioni, rendano possibile la razionale formazione di nuove unità edilizie o la modificazione di quelle esistenti purché non sia necessario realizzare o integrare le opere di urbanizzazione.

4. 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. 13.

5. 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 2 della L. 122/89 è determinata dal prodotto della superficie coperta complessiva per l'altezza virtuale pari a m. 3.00. Nella superficie complessiva rientrano anche le superfici realizzate mediante soppalcatura.

### *art. 19 Intervento diretto.*

1. L'intervento edilizio diretto nello spazio rurale e nello spazio urbano è ammesso nei casi previsti dal PRG parte strutturale e parte operativa e nei casi previsti dalle leggi e regolamenti vigenti.

### *art. 20 I piani attuativi*

1. Le leggi ed il piano regolatore generale parte strutturale e operativa, stabiliscono i casi in cui l'esecuzione di un intervento è soggetta alla formazione di piano attuativo di iniziativa privata o mista. I piani attuativi sono di iniziativa pubblica se promossi dal Comune; di iniziativa privata se promossi da soggetti privati; di iniziativa mista se promossi congiuntamente da soggetti privati e soggetti pubblici.

2. Il PUT e la Legge regionale n. 11/2005 e s.m.i., disciplinano le modalità di redazione ed approvazione dei piani attuativi.

### *art. 21 Documentazione e contenuti del Piano attuativo*

1. La domanda finalizzata all'ottenimento di autorizzazione al piano attuativo è prodotta dal/i titolare/i del diritto di proprietà degli immobili ed è presentata allo sportello unico per l'edilizia.

2. La domanda è redatta in bollo ed è sottoscritta dal/i soggetto/i legittimato/i con le modalità previste dall'art. 38 del d.p.r. 445/2000 (firma in originale e fotocopia del documento di identità

in corso di validità), e dal progettista abilitato. Detta domanda dovrà contenere l'indicazione del Referente Unico (sottoscritta da tutti i soggetti proponenti e da essi individuato) cui verranno inoltrate tutte le eventuali comunicazioni, con specificati altresì l'indirizzo, il numero di telefono e il recapito fax.

3. La domanda è corredata dai seguenti documenti ed elaborati in triplice copie:

a) *relazione tecnica illustrativa* degli interventi, delle motivazioni e dei criteri seguiti dal piano, con riferimento alle previsioni del P.R.G.;

b) *planimetria catastale* dello stato attuale, con evidenziato il limite del comparto, e delle aree limitrofe.

c) *estratto di PRG parte strutturale o operativa* della zona interessata;

d) *documentazione fotografica* con almeno quattro punti di ripresa contrapposti (formato foto 18x24 minimo) da individuare nel rilievo dell'area o in apposita cartografia;

e) *corografia della zona*, non inferiore a scala 1:500 oppure rilievo aerofotogrammetrico oppure carta tecnica regionale aggiornati: l'elaborato deve evidenziare la situazione orografica, gli elementi naturali, le opere infrastrutturali di carattere generale, quali metanodotto, acquedotti, condotte fognarie, ecc., il tutto riferito all'area del comparto e zone limitrofe;

f) *rappresentazioni grafiche* con contenuto planimetrico, altimetrico e planovolumetrico dello stato attuale (rilievo) e delle previsioni del piano in scala non inferiore al rapporto 1:500, ed in particolare per indicare dettagliatamente:

- gli elementi di arredo edilizio ed urbano, comprese, le sedi necessarie per la raccolta dei rifiuti;

- il sistema del verde pubblico e privato con la tipologia e quantità delle alberature da scegliere tra quelle autoctone e comunque più comunemente usate nell'arredo urbano;

- il sistema della viabilità veicolare, pedonale ed eventualmente di quella ciclabile, nonché dei parcheggi nel rispetto delle diverse esigenze di mobilità;

- le aree di sosta del sistema di trasporto pubblico;

a) il *programma* indicante le opere e gli interventi da effettuare da parte della pubblica amministrazione;

g) uno *schema di convenzione* per disciplinare i rapporti connessi all'attuazione del piano attuativo, come previsto dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, anche in riferimento alla previsione di massima dei costi delle opere occorrenti per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano e di quelle per l'acquisizione delle aree;

h) *norme di attuazione* per assicurare il rispetto delle previsioni e dei contenuti del P.R.G.;

i) il *piano particellare* con gli elenchi delle proprietà e la individuazione delle aree destinate all'acquisizione;

j) *relazione geologica, idrogeologica e geotecnica*, con *micro zonazione sismica* relativa alle aree interessate, redatta secondo le direttive nazionali e regionali;

k) *relazione agroforestale*, ove prevista dal P.R.G., che indirizzi, nelle aree destinate a verde la scelta e la collocazione delle specie da utilizzare in tali ambiti;

l) *dichiarazione di conformità* redatta da un tecnico abilitato attestante:

- la conformità delle previsioni del piano attuativo al P.R.G. parte strutturale o operativa;

- la conformità al regolamento edilizio;

- la conformità alla pianificazione comunale di settore;

- il rispetto delle norme di sicurezza;

- il rispetto delle norme igienico sanitarie;

- il rispetto delle norme concernenti l'abbattimento delle barriere architettoniche;

- il rispetto delle norme per il contenimento dei consumi energetici ove applicabili;

4. L'amministrazione comunale può richiedere altri elaborati e ulteriori copie di quelli precedenti, che a suo giudizio siano necessari ai fini dell'istruttoria o per l'acquisizioni di pareri, nulla osta, ecc.. da parte di altri enti.

## art. 22 Documentazione e contenuti del Piano di recupero

1. Il piano regolatore generale stabilisce i casi in cui l'esecuzione di un intervento all'interno delle zone omogenee di tipo A è soggetta alla formazione di piano attuativo particolareggiato o di recupero. Il piano di recupero all'interno di ogni comparto individuato dal piano particolareggiato o definito ai sensi del comma 6 dell'art. 19 delle NTA del PRG parte operativa, sulla base di adeguate analisi storico-tipologiche e del rilievo critico dello stato di fatto, dovrà disciplinare il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma dell'art. 27 della L. 457/78.

2. La domanda per i piani di recupero, da eseguirsi all'interno dei centri storici in attuazione dell'art. 19 del PRG parte operativa e in tutti gli altri casi previsti dalle norme è corredata dai seguenti documenti ed elaborati in triplice copie:

a) *relazione tecnica illustrativa* degli interventi, delle motivazioni e dei criteri seguiti dal piano, con riferimento alle previsioni del P.R.G.;

b) *planimetria catastale* dello stato attuale, con evidenziato il limite del comparto, e delle aree limitrofe.

c) *estratto di PRG parte strutturale o operativa* della zona interessata;

d) *documentazione fotografica* comprendente:

- almeno una foto per ogni facciata degli edifici interessati dall'intervento di recupero;

- almeno una foto degli edifici non interessati dall'intervento di recupero, ma presenti all'interno del comparto;

- almeno due foto contrapposte dell'intero comparto, prese da adeguata distanza per consentire la valutazione globale dell'inserimento ambientale dell'intervento;

- almeno due foto contrapposte dell'area di sedime di eventuali nuove costruzioni.

e) *rilievo generale dell'area e degli edifici* (in scala di minima di 1:500 per le aree o 1.200 per gli edifici) e delle aree circostanti, ove siano contenuti i seguenti elementi:

- rilievo celerimetrico con eventuale piano quotato dell'area con restituzione planimetrica adeguata alla scala di rappresentazione, con quote riferite ad un caposaldo certo opportunamente indicato in cartografia;

- strade o viabilità, infrastrutture, anche interrato, ed attrezzature di carattere generale ricadenti nel comparto o funzionali all'insediamento progettato; sedi per la raccolta dei rifiuti urbani o per quella differenziata esistenti nel comparto e ogni altro elemento che possa caratterizzare il comparto ed il suo contesto.

- l'individuazione e la classificazione delle aree e degli edifici in funzione delle categorie di cui al successivo art. 112 con la simbologia e i contenuti di cui all'art. 113;

- il censimento della vegetazione arborea e arbustiva con evidenziazione delle specie arboree protette e censite ai sensi della l.r. 28/2001 e del relativo regolamento di attuazione 2/2002 ed eventuali altri elementi naturali presenti nel comparto;

- *Rilevo degli edifici o dei manufatti* in genere esistenti all'interno del comparto e nelle aree limitrofe, attraverso restituzione grafica in piante dei vari livelli, prospetti e sezioni più significative, con indicate altezze, caratteristiche architettoniche e distanze dai confini del comparto; limitatamente agli edifici interni al comparto deve essere indicato altresì la volumetria e le destinazioni d'uso;

f) *rappresentazioni grafiche* delle previsioni di progetto in scala 1:500 o 1:200, ed in particolare per indicare dettagliatamente:

- *Planivolumetrico di progetto* con le definizioni ove necessario di prescrizioni "individualizzate" riguardanti: gli elementi strutturali, gli elementi formali e gli elementi di finitura, la vegetazione arborea e arbustiva di progetto;

- l'individuazione delle unità minime di intervento (UMI), su cui le norme d'attuazione dovranno prevedere prescrizioni individualizzate anche attraverso apposite "schede di progetto";

- all'interno di ogni UMI la classificazione degli interventi necessari e consentiti per ogni classe di cui all'art. 112 in base delle *categorie di intervento* di cui al successivo art. 36;

- *Planimetria delle opere di urbanizzazione* gli elementi di arredo edilizio ed urbano, comprese, le sedi necessarie per la raccolta dei rifiuti; il sistema del verde pubblico e privato con la tipologia e quantità delle alberature da scegliere tra quelle autoctone e comunque più comunemente usate nell'arredo urbano; il sistema della viabilità veicolare, pedonale ed eventualmente di quella ciclabile, nonché dei parcheggi nel rispetto delle diverse esigenze di mobilità; le aree di sosta del sistema di trasporto pubblico;

- *Progetto di recupero degli edifici o dei manufatti* in genere, attraverso piante dei vari livelli, prospetti e sezioni più significative, con indicate altezze, caratteristiche architettoniche e distanze dai confini del comparto; limitatamente agli edifici interni al comparto deve essere indicato altresì la volumetria e le destinazioni d'uso di progetto;

g) *Relazione storico-tipologica* recante i risultati delle indagini storica e dell'interpretazione critica del rilievo, relativa all'immobile o agli immobili oggetto dell'intervento;

h) il *programma* indicante le opere e gli interventi da effettuare da parte della pubblica amministrazione se previsti;

i) uno *schema di convenzione* per disciplinare i rapporti connessi all'attuazione del piano attuativo, come previsto dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, anche in riferimento alla previsione di massima dei costi delle opere occorrenti per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano e di quelle per l'acquisizione delle aree;

j) *norme di attuazione* per assicurare il rispetto delle previsioni e dei contenuti del P.R.G. parte operativa e della seconda parte del presente regolamento;

k) gli *elenchi delle proprietà* e la individuazione delle aree destinate all'acquisizione;

l) *relazione geologica, idrogeologica e geotecnica*, relativa alle aree interessate, redatta secondo le direttive nazionali e regionali;

m) *relazione agroforestale*, ove prevista dal P.R.G., che indirizzi, nelle aree destinate a verde la scelta e la collocazione delle specie da utilizzare in tali ambiti;

n) *dichiarazione di conformità* redatta da un tecnico abilitato attestante:

- la conformità delle previsioni del piano attuativo al P.R.G. parte strutturale o operativa;
- la conformità al regolamento edilizio;
- la conformità alla pianificazione comunale di settore;
- il rispetto delle norme di sicurezza;
- il rispetto delle norme igienico sanitarie;
- il rispetto delle norme concernenti l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- il rispetto delle norme per il contenimento dei consumi energetici ove applicabili;

3. L'amministrazione comunale può richiedere altri elaborati e ulteriori copie di quelli precedenti, che a suo giudizio siano necessari ai fini della istruttoria o per l'acquisizioni di pareri, nulla osta, ecc.. dal parte di altri enti.

#### *art. 23 Procedimento di piano attuativo e/o di recupero*

1. Le istanze tendenti ad ottenere l'approvazione di piani attuativi di iniziativa privata sono inoltrate, complete degli elaborati di cui ai precedenti articoli, allo sportello unico dell'edilizia (SUE).

2. Relativamente alle domande presentate, il responsabile del procedimento:

a) effettua il riscontro circa la corretta redazione della domanda e la completezza della documentazione tecnico-amministrativa prescritta dal presente regolamento, da apposite normative o da altre disposizioni, ove necessario;

b) dispone l'irricevibilità della domanda qualora rilevi

l'incompletezza della documentazione di cui al punto precedente, oppure verifichi la necessità di applicare la valutazione d'impatto ambientale di cui alla l.r. 9.4.1998 n. 11 ovvero di incidenza di cui al d.p.r. 8.9.97 n. 357. In tali casi dispone quanto necessario ai fini del rilascio della dichiarazione di cui all'art. 5, comma 2, lettera e) della l.r. 11/1998. In tali casi si avvia la conclusione del procedimento nei modi di cui all'art. 10 bis della l. 241/1990 e s.m.i.

3. Per le domande ricevibili nei dieci giorni successivi la presentazione, è comunicato al richiedente o al referente unico l'avvio del procedimento, il nominativo del responsabile del procedimento ed il numero di registrazione assegnato.

4. Entro il termine di giorni 15 dalla data di presentazione il responsabile del procedimento richiede la documentazione integrativa, riscontrata carente o inesatta nell'esame istruttorio, da produrre in unica soluzione e nel termine massimo di giorni 60 dalla richiesta; detta richiesta di integrazione interrompe i termini di cui all'art. 24 comma 13 e 14 della l.r. 11/2005.

5. Qualora la documentazione integrativa prodotta risulti ancora incompleta, inesatta o non venga prodotta nei termini di cui al comma 5, si avvia la conclusione del procedimento nei modi di cui all'art. 10 bis della l. 241/1990 e s.m.i.

6. Qualora la documentazione risulti completa o sia stata integrata a seguito di richiesta, il responsabile del procedimento conclude l'istruttoria tecnica entro trenta giorni dall'accertata completezza e trasmette nei successivi cinque giorni l'istanza alla unità operativa competente per l'iscrizione all'ordine del giorno della Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, da rendere nei successivi trenta giorni, a norma dell'art. 10 della Parte I del presente regolamento.

7. Acquisito il parere della Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio nonché gli elaborati di adeguamento alle eventuali prescrizioni poste dalla stessa, previa istruttoria tecnica su detti elaborati, la Giunta Comunale, con proprio atto da assumere entro 30 giorni dal parere della Commissione suddetta o dall'acquisizione degli eventuali elaborati di adeguamento, propone al Consiglio Comunale l'adozione del piano attuativo.

8. Dopo l'esecutività della delibera di adozione il piano attuativo viene depositato presso gli uffici comunali dandone avviso mediante pubblicazione nel BUR i cui estremi vengono affissi all'albo pretorio del Comune. Nel termine di quindici giorni dalla data di pubblicazione nel BUR vengono acquisite le eventuali osservazioni ed opposizioni al piano attuativo da parte di chiunque e nei successivi dieci giorni le eventuali repliche da parte di chi ne abbia interesse.

9. Contestualmente all'affissione nell'albo pretorio del Comune degli estremi di cui sopra il piano è trasmesso alla ASL per le relative verifiche di previsione, da rendersi nel termine di pubblicazione del piano; dalla data di acquisizione del parere in questione, decorrono i novanta giorni di cui all'art. 24, comma 13, della l.r. 11/2005 per l'approvazione del piano attuativo.

10. Nel caso di zona sottoposta a vincolo di cui al d.lgs 42/2004 e aree e immobili di cui all'art. 4, comma 2, della l.r. 1/2004, il piano è trasmesso, dopo l'acquisizione delle eventuali osservazioni, opposizioni e repliche, alla Provincia di Perugia per il parere di competenza da rendersi nel termine perentorio di giorni 30 dalla richiesta; dalla data di acquisizione del parere predetto decorrono i novanta giorni di cui all'art. 24, comma 13, della l.r. 11/2005 per l'approvazione del piano attuativo.

11. Successivamente l'ufficio, valutate le eventuali osservazioni, opposizioni e repliche e preso atto dei pareri di cui al comma precedente, predispose gli atti necessari per l'esame conclusivo del piano da parte del Consiglio Comunale.

12. La deliberazione consiliare di approvazione del piano attuativo è trasmessa, entro 15 giorni dalla sua esecutività, alla Regione per la sua pubblicazione nel BUR. Dalla data di pubblicazione decorre l'efficacia dell'atto ai fini della stipula della convenzione che dovrà intervenire entro un anno da detta data; l'inutile decorso di tale termine comporta la decadenza del piano.

#### art. 24 Piano aziendale.

1. Il piano aziendale semplice (PA) e convenzionato (PAC), nei casi in cui è richiesto ai fini del rilascio del permesso di costruire nelle zone agricole è redatto a cura del titolare dell'azienda e firmato da un tecnico abilitato.

2. Il piano aziendale (PA) ai sensi del comma 2, dell'art. 34, della l.r. n. 11/2005 deve essere presentato, in coerenza con le esigenze dell'impresa agricola, per realizzare nuovi annessi agricoli o ampliamento degli esistenti con un indice di utilizzazione territoriale massimo di 40 mq. di superficie utile coperta ad ettaro ed a condizione che la stessa impresa eserciti la sua attività su superfici non inferiori a cinque ettari con esclusione delle aree boscate di cui all'art. 15, commi 1,2,8, della LR 27/2000;

3. Il piano aziendale è l'insieme delle azioni tese al miglioramento produttivo e ambientale delle attività dell'impresa agricola, secondo criteri di sostenibilità ambientale del processo produttivo. Il Piano prevede in via prioritaria l'utilizzo e il recupero degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di nuovi edifici, in coerenza con le esigenze dell'impresa, contenente gli interventi tesi a valorizzare il paesaggio rurale interessato. I contenuti minimi: del piano aziendale redatto da un tecnico abilitato da allegare alla domanda relativa al titolo abilitativo di cui al titolo I della legge regionale 1/2004 sono i seguenti:

- scheda relativa alle caratteristiche generali, alle attività ed alle modalità di conduzione dell'azienda agricola;

- scheda del parco macchine aziendale;

- scheda delle infrastrutture, dei fabbricati destinati ad abitazione e dei fabbricati di servizio con evidenziazione della superficie utile coperta esistente e potenziale, quelli già recuperati o da recuperare e riqualificare con le precisazioni dei relativi vincoli di destinazione d'uso;

- scheda relativa all'ordinamento produttivo attuale, con relativo piano colturale dell'ultimo triennio dettagliato in rapporto all'entità dell'intervento;

- descrizione degli interventi edilizi, infrastrutturali e di modificazione dei suoli (DGR 674 del 27/04/2006) previsti, precisando gli obiettivi che si intendono perseguire con la loro attuazione;

- piano con relativi bilanci economici, conti colturali e/o di settore, ex-ante ed ex post, anche in forma ridotta in rapporto all'entità dell'intervento, che dimostrino la validità economica e capacità produttiva degli interventi secondo gli obiettivi e tempi previsti;

- descrizione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi e dei relativi interventi di tutela e valorizzazione del paesaggio rurale interessato;

- descrizione delle coerenze del piano con i contenuti e le motivazioni dei provvedimenti di vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e gravanti sull'ambito interessato, nonché con i contenuti degli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti;

- dichiarazione inerente il rispetto normativa ambiente e benessere animali redatta secondo lo schema (Allegato A/1);

- corografia scala 1 :25000, con evidenziazione delle vie di accesso al centro aziendale ed ai diversi corpi aziendali (se necessaria a motivare l'intervento);

- planimetria catastale a scala non inferiore ad 1:10000 con evidenziazione dei corpi aziendali e del centro aziendale con l'indicazione dei terreni già vincolati o da vincolare ai fini edificatori (se necessaria a motivare l'intervento);

4. Il piano aziendale convenzionato (PAC) ai sensi del comma 4, dell'art. 34, deve essere presentato, in coerenza con le esigenze dell'impresa agricola, per realizzare nuovi annessi agricoli in deroga all'indice e alla superficie di cui sopra che comunque non deve risultare rispettivamente, superiore a 100 mq. di superficie utile coperta ad ettaro a condizione che la stessa impresa eserciti la sua attività su superfici non inferiori a tre ettari.

5. Il piano aziendale convenzionato ha valore di piano attuativo

di iniziativa privata e la sua realizzazione, relativamente agli interventi previsti, è garantita da apposita convenzione; I contenuti minimi del piano aziendale convenzionato redatto da un tecnico abilitato da allegare alla domanda ai sensi dell'art. 24 della l.r. n. 11/05 sono i seguenti:

- scheda relativa alle caratteristiche generali, alle attività ed alle modalità di conduzione dell'azienda agricola;

- scheda del parco macchine aziendale;

- scheda delle infrastrutture, dei fabbricati destinati ad abitazione e dei fabbricati di servizio con evidenziazione della superficie utile coperta esistente e potenziale, quelli già recuperati o da recuperare e riqualificare con le precisazioni dei relativi vincoli di destinazione d'uso;

- scheda relativa all'ordinamento produttivo attuale, con relativo piano colturale dell'ultimo triennio dettagliato in rapporto all'entità dell'intervento;

- descrizione degli interventi edilizi, infrastrutturali e di modificazione dei suoli (OGR 674 del 27.4.2006) previsti, precisando gli obiettivi che si intendono perseguire con la loro attuazione;

- piano con relativi bilanci economici, conti colturali e/o di settore, ex-ante ed ex post, anche in forma ridotta in rapporto all'entità dell'intervento, che dimostrino la validità economica e capacità produttiva degli interventi secondo gli obiettivi e tempi previsti;

- descrizione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi e dei relativi interventi di tutela e valorizzazione del paesaggio rurale interessato;

- descrizione delle coerenze del piano con i contenuti e le motivazioni dei provvedimenti di vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. eventualmente gravanti sull'ambito interessato, nonché con i contenuti degli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti;

- dichiarazione inerente il rispetto normativa ambiente e benessere animali redatta secondo lo schema (Allegato A/1);

- corografia scala 1 :25000, con evidenziazione delle vie di accesso al centro aziendale ed ai diversi corpi aziendali (se necessaria a motivare l'intervento);

- planimetria catastale a scala non inferiore ad 1:10000 con evidenziazione dei corpi aziendali e del centro aziendale con l'indicazione dei terreni già vincolati o da vincolare ai fini edificatori (se necessaria a motivare l'intervento);

- schema di convenzione o schema di atto unilaterale d'obbligo;

#### art. 25 Monetizzazione degli standard urbanistici

1. Le aree pubbliche per standard (verde pubblico e parcheggi pubblici) in insediamenti direzionali, produttivi, turistico-residenziali, turistico-produttivi, nei casi previsti dalle NTA del PRG parte strutturale e/o operativa possono essere monetizzate, ai sensi dell'art. 61, comma 7, della l.r. 24.03.2000 n. 27 e s.m.i., in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita e a seguito di presentazione di motivata istanza da parte del soggetto avente titolo.

2. La monetizzazione potrà avvenire secondo le modalità, termini e costi stabiliti dal comune con appositi atti deliberativi.

### TITOLO III – DISCIPLINA EDILIZIA

#### CAPO I – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

##### art. 26 Titoli abilitativi

1. Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 1/2004 i titoli abilitativi sono:

a) il *Permesso di Costruire* (PC);

b) la *Denuncia di Inizio Attività* (DIA);

2. Ad eccezione dei casi previsti dagli articoli 7 e 8, della L.R. n.1/2004 le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata,

salvo i casi di esonero previsti all'art. 26 della stessa legge, alla corresponsione del contributo di costruzione.

3. Gli interventi oggetto del titolo abilitativo devono essere conformi alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica comunali generali e attuativi, nella pianificazione territoriale-paesistica, nonché nei piani di settore. Gli stessi devono rispettare, i vincoli esistenti sul territorio interessato.

#### *art. 27 Soggetti legittimati al titolo abilitativo*

1. È legittimato a richiedere il titolo abilitativo il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo per richiederlo, in base alle leggi in vigore, in ogni caso sono legittimati:

- a) il titolare del diritto di superficie;
- b) il concessionario dei beni demaniali;
- c) l'enfiteuta (per la costruzione o recupero di edifici rurali);
- d) l'usufruttuario;
- e) i titolari di altri diritti reali di godimento, per trasformazioni che rientrino nel contenuto del loro diritto;

2. I titoli abilitativi di cui al comma sono trasferibili, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Essi non incidono sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati in virtù dei titoli stessi e non comportano limitazione dei diritti dei terzi.

3. Per gli immobili facenti parte di piani attuativi di iniziativa privata o mista, costituisce altresì titolo per la presentazione della istanza di permesso di costruire l'avvenuta approvazione del piano, mentre l'inizio dei lavori è subordinato alla avvenuta stipula della convenzione prevista dalla legge e dal presente regolamento.

4. L'atto di assegnazione in diritto di superficie o di proprietà delle aree comprese nelle zone P.E.E.P. e P.I.P. costituisce titolo per la presentazione della domanda di permesso di costruire, mentre l'inizio dei lavori è subordinato alla avvenuta stipula della convenzione per la concessione o cessione delle aree.

#### *art. 28 Opere e attività soggette a titolo abilitativo*

1. Chiunque intende procedere all'esecuzione delle opere o attività edilizie, nell'ambito del territorio comunale, deve essere in possesso di apposito titolo abilitativo, Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio di Attività, che sarà rilasciato a norma della legge regionale n. 1/2004 e s.m.i. e del presente regolamento;

2. Le attività di scavo o rinterro, conseguenti alla coltivazione di cave e torbiere, sono soggette alle norme della legge regionale n. 3 gennaio 2000 n. 2 e s.m.i.

#### *art. 29 Opere ed attività eseguibili senza titolo abilitativo.*

1. Le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni le opere di interesse pubbliche di cui all'art. 8 della L.R. 1/2004 sono eseguibili senza titolo abilitativo in osservanza delle disposizioni di cui al medesimo art. 8 della stessa legge. I progetti di cui sopra che in via ordinaria sarebbero soggetti a permesso di costruire sono comunque sottoposti al parere della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio.

2. Sono inoltre eseguibili senza titolo abilitativo i seguenti interventi:

a) *manutenzione ordinaria* (MO) ai sensi del comma 1 lettera a) dell'art. 3 della L.R. n. 1/2004;

b) *eliminazione di barriere architettoniche* che non interessi gli immobili che rientrano nelle categorie di *Beni Culturali* di cui al titolo primo del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 41, nonché gli immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati dagli strumenti urbanistici e che non riguardi elementi strutturali né comporti la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) *opere temporanee* per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree esterne

al centro abitato, con esclusione delle attività di ricerca e utilizzo di acque;

d) *attrezzature tecniche di cantiere* quali: silos, gru, impianti fissi di betonaggio, baracche di cantiere, recinzioni ecc.;

e) *opere pertinenziali* degli edifici, relative ai manufatti per impianti tecnologici e di arredo, non qualificate come interventi di nuova costruzione, come definite dall'art. 7 comma 10;

f) *opere precarie*, così come definite dall'art. 7 comma 11 e *serre precarie* aventi carattere stagionale così come definite all'art. 82 comma 2 lettera a) nel caso siano destinate esclusivamente a soddisfare esigenze familiari non aventi pertanto carattere di attività produttiva;

g) *opere interne* alle unità immobiliari, di cui comma 1, lettera g) dell'art. 3 della L.R. 1/2004;

h) *la modifica della destinazione d'uso* nei casi previsti dall'art. 33 della L.R. n. 1/2004 e s.m.i. e al successivo art. 38;

i) *gli impianti da fonti rinnovabili*, nei limiti previsti dal successivo art. 215 (*Semplificazioni dei procedimenti amministrativi*);

j) *Piccoli manufatti o armadi per il collegamento ai servizi o allagamento dei misuratori per energia elettrica, acqua, gas, nonché i serbatoi (sia esterni che interrati) per il deposito del gas ad uso domestico*, salvo l'osservanza delle disposizioni specifiche di legge o regolamentari.

3. In caso di realizzazione di opere di cui al precedente comma, l'interessato dovrà comunque darne preventiva comunicazione al Comune. La comunicazione dovrà contenere una descrizione dettagliata delle caratteristiche dell'opera, la sua ubicazione, le necessità contingenti, l'uso cui è finalizzata e nel caso di opere precarie e temporanee il tempo di utilizzazione.

4. Tutte le opere comprese quelle precarie ricadenti nelle aree e negli immobili sottoposti ai vincoli di tutela di cui al D. L.gs. n. 42/2004 dovranno rispettare le procedure autorizzative previste dalle rispettive norme di tutela, salvo quelle relative alla installazione di manufatti, impianti o infrastrutture, necessarie per manifestazioni pubbliche o di interesse generale.

5. Debbono essere comunque rispettate le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ivi comprese quelle che prevedono l'acquisizione di pareri, assensi, nulla-osta comunque denominati e in particolare le disposizioni contenute nel d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, nonché gli eventuali adempimenti fiscali e tributari.

6. Il direttore dei lavori, se previsto dalla tipologia d'intervento o in sua assenza l'interessato può autocertificare gli interventi di cui al presente articolo, ai fini della comunicazione a terzi dei lavori eseguiti.

#### *art. 30 Interventi soggetti a Permesso di Costruire*

1. Sono subordinati a Permesso di Costruire tutti gli interventi che costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ed in particolare quelli individuati dall'art. 13 della L.R. 1/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

2. I muri di cinta, i muri di sostegno e di contenimento di cui al successivo art. 172, e le recinzioni riguardanti aree di superficie superiore a tremila metri quadrati.

#### *art. 31 Interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività*

1. Sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività tutti gli interventi non riconducibili a quelli subordinati a Permesso di Costruire ed a quelli eseguibili senza titolo abilitativo così come individuati dall'art. 20 della L.R. 1/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Le recinzioni, le cancellate antistanti le sedi viarie e le aree pubbliche o di uso pubblico di cui al successivo art. art. 173, nonché riguardanti aree di superficie fino a tremila metri quadrati.

3. Le *serre precarie* aventi carattere stagionale così come definite all'art. 82 comma 2 lettera a).

### art. 32 Autorizzazione paesaggistica e ambientale

1. Per gli interventi relativi ai beni ed aree d'interesse paesaggistico vincolati ai sensi dell'art. 136 (*Immobili e aree di notevole interesse pubblico*) e 142 (*aree tutelate per legge*) del D.lgs n. 42/2004 (*Codice dei Beni culturali e del Paesaggio*), l'autorizzazione ambientale di cui all'art. 146 di detto decreto deve essere rilasciata con atto distinto e precedente al provvedimento abilitativo degli interventi medesimi.

2. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dal Comune dopo specifica istruttoria e previo parere della Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, e deve contenere congrua motivazione giustificativa sulla compatibilità delle modificazioni introdotte dalle opere previste con gli specifici valori paesistici dei luoghi tutelati dal vincolo. Il parere della Commissione edilizia integrata dovrà essere adeguatamente motivato ed il verbale della relativa seduta, nonché l'eventuale autorizzazione paesaggistica, debbono riportare per esteso il parere della stessa.

3. Non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica di cui agli artt. 146/159 del d.lgs. 42/2004, nei casi previsti dall'art. 149 dello stesso decreto e per la semplice modifica o sostituzione dei bozzetti relativi ad insegne e altre strutture per la pubblicità la cui installazione sia già autorizzata. Nei casi in cui l'autorizzazione paesaggistica non è dovuta deve essere allegata alla istanza di titolo abilitativo una dichiarazione motivata del tecnico che attesti la ricorrenza dei casi previsti dal presente comma.

4. Le pratiche di interventi su edifici ricadenti in aree vincolate ai sensi del d.lgs. 42/2004 devono contenere lo stato attuale dell'immobile interessato, gli elementi di valore architettonico e/o paesaggistico presenti, gli impatti delle trasformazioni proposte sui beni culturali o sui paesaggi tutelati e gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari. Nello specifico, oltre quanto previsto al successivo art. 44, il progetto allegato alla domanda di Permesso a Costruire o Denuncia di Inizio Attività, al fine di consentire una adeguata verifica della conformità dell'intervento rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo e la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica deve contenere:

a) *Documentazione fotografica* dell'edificio, del manufatto e dell'intorno al fine di illustrare il contesto urbano o paesaggistico in cui si inserisce l'intervento;

b) *Planimetria* in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale e delle sistemazioni esterne di progetto relative all'area di pertinenza dell'edificio oggetto dell'intervento con la posizione delle eventuali componenti paesaggistiche (recinzioni, muretti, ecc...) e delle essenze vegetali presenti sull'area di intervento, tutelate da leggi e da regolamenti;

c) *Elaborati grafici* dello stato di fatto (rilievo) e dello stato di progetto con prospetti di tutti i fronti (se necessari e/o interessati dall'intervento) con:

- l'individuazione e la classificazione delle aree e dell'edificio in funzione delle categorie di cui al successivo art. 128 con la simbologia e i contenuti di cui all'art. 113;

- l'indicazione delle altezze ed almeno una sezione significativa, possibilmente in corrispondenza delle scale, opportunamente quotata.

- La rappresentazione, sui prospetti e sulle sezioni, in modo dettagliato dell'andamento naturale del terreno e dell'eventuale nuova sistemazione dello stesso.

d) *Relazione paesaggistica* redatta ai sensi dell'art. 1 del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, con la descrizione dello stato attuale dell'immobile interessato, degli elementi di valore architettonico e/o paesaggistico presenti, degli impatti sul bene o sul paesaggio delle trasformazioni proposte e degli elementi di mitigazione e di compensazione necessari. La relazione verificherà la 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;

e) *Relazione tecnica sui materiali* contenente una descrizione dettagliata delle opere oggetto dell'intervento e dei materiali usati (con particolare riguardo alle finiture esterne, agli infissi, alle coperture e eventualmente alle sistemazioni esterne);

5. Per gli interventi di lieve entità di cui al D.P.R. 9 luglio 2010 n. 139 si applica il procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica a norma dell'articolo 146, comma 9, del D.lgs n. 42/2004, e s.m.i. L'istanza presentata ai fini del rilascio dell'autorizzazione semplificata è corredata da

a) Documentazione fotografica;

b) relazione paesaggistica semplificata, redatta secondo il modello di scheda allegata al D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, da un tecnico abilitato, nella quale sono tra l'altro indicate:

- le fonti normative o provvedimentali della disciplina paesaggistica;

- è descritto lo stato attuale dell'area interessata dall'intervento;

- è attestata la conformità del progetto alle specifiche prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici, se esistenti;

- documentata la compatibilità con i valori paesaggistici

- le misure di inserimento paesaggistico previste.

### art. 33 Autorizzazione comunale per attività diverse

1. Per le attività e interventi diversi da quelli edilizi, per cui il presente regolamento o altri regolamenti comunali prescrivono l'autorizzazione comunale il richiedente dovrà presentare apposita domanda indirizzata al sindaco.

2. La domanda è redatta in bollo ed è sottoscritta dal/i soggetto/i legittimato/i con le modalità previste dall'art. 38 del d.p.r. 445/2000 (firma in originale e fotocopia del documento di identità in corso di validità).

3. Alla domanda sarà allegata la seguente documentazione:

c) relazione tecnica illustrativa;

d) planimetria catastale;

e) estratto di PRG parte strutturale o operativa;

f) documentazione fotografica;

g) eventuale elaborato grafico in scala adeguata;

4. Le procedure sono definite dai relativi regolamenti.

### art. 34 Autorizzazione di enti diversi dal comune

1. L'acquisizione di pareri, visti, autorizzazioni, nulla osta, assensi, intese, previsti dalle vigenti norme e dal presente regolamento ai fini abilitativi dell'attività edilizia deve avvenire prima del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività, direttamente dal richiedente o attraverso lo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E).

2. In questo ultimo caso la richiesta di titolo abilitativi dovrà contenere tutta la documentazione necessaria alla acquisizione dei pareri di cui al precedente comma.

### art. 35 Controlli sui titoli abilitativi

1. Il comune esercita i compiti di vigilanza dell'attività edilizia, verificando anche la veridicità delle dichiarazioni e certificazioni dei progetti previste rispettivamente dagli articoli 7 comma 2, 18, 21 della L.R. n. 1/2004 e la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione mediante permesso di costruire, denuncia di inizio attività e comunicazione di cui all'art. 7, comma 2 della stessa legge.

2. Il controllo, con cadenza semestrale è effettuato attraverso sorteggio fra tutte le comunicazioni per gli interventi di cambio d'uso, le istanze di permesso di costruire, le denunce di inizio attività, le dichiarazioni ai fini della agibilità degli immobili, di cui, rispettivamente, agli artt. 7 comma 2, 18, 21, 29 e 30 della L.R. 1/2004.

3. Ai fini del controllo di merito dei contenuti è sorteggiato almeno il trenta per cento (30%), per ogni singola categoria delle dichiarazioni asseverate di cui all'art. 18 della stessa L.R. n. 1/2004 (Procedimento edilizio abbreviato per il permesso di

costruire), all'art. 21 della stessa legge regionale (disciplina della DIA), nonché delle dichiarazioni di conformità di cui agli artt. 29 e 30 della stessa legge (dichiarazione ai fini del certificato di agibilità).

4. Ai fini delle rispondenza delle opere in corso di realizzazione con quanto dichiarato e certificato, è sorteggiato almeno il dieci per cento (10%), per ogni singola categoria di istanze di cui agli artt. 7 comma 2, 18 e 21 della L.R. n. 1/2004, per le quali è effettuata anche la verifica di veridicità di quanto dichiarato e certificato, nonché le opere autorizzate con il permesso di costruire di cui all'art. 17 della stessa legge.

5. I controlli a campione di cui ai commi precedenti, avvengono di norma mediante estrazione automatica eseguita dal sistema informatizzato di gestione delle pratiche edilizie.

6. In mancanza del sistema di cui al comma precedente, attraverso estrazione manuale in presenza del segretario comunale. L'estrazione avviene da un'urna contenente numeri pari al numero delle pratiche da estrarre; ciascun numero è abbinato con criterio ordinale alle diverse pratiche, contraddistinte per categoria e numerazione generale crescente.

7. Delle modalità e dei risultati delle estrazioni è redatto apposito verbale. Di tale attività il comune da comunicazione alla provincia, da immediata informazione delle pratiche estratte mediante affissione d'avviso all'Albo Pretorio e da comunicazione a chi ne abbia interesse, ai sensi della legge 241/90.

## CAPO II - TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

### art. 36 Modalità e categorie d'intervento

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione sono quelli definiti dall'art. 3 lettere a), b), c), d), e) e f) della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1.

2. Il PRG Parte strutturale ha individuato in attuazione della vigente normativa, le seguenti categorie di intervento urbanistico – edilizio di cui ai successivi commi.

3. **MO** *Interventi di manutenzione ordinaria*: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle loro pertinenze, senza apportare modifiche all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e agli elementi architettonici esistenti, ivi compresi quelli necessari a mantenere in efficienza, integrare o sostituire gli impianti esistenti;

4. **MS** *Interventi di manutenzione straordinaria*: gli interventi comprendenti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle loro pertinenze, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifica della destinazione d'uso, e inoltre le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti;

5. **R** *Interventi di restauro*: gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché la conseguente modifica delle aperture. Ai sensi del D.Lgs. 42/2004 per interventi di restauro si intendono quegli interventi diretti sugli immobili e/o beni storici, vincolati ai sensi del citato decreto, volti a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei valori culturali degli stessi; nel caso di interventi volti al miglioramenti sismico

degli immobili il restauro comprende altresì interventi di miglioramento strutturale.

6. **RC** *Interventi di risanamento conservativo*: gli interventi edilizi rivolti a conservare parti dell'organismo edilizio e ad assicurarne la conservazione mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

7. **RE1** *Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa o leggera*: gli interventi che prevedono, nell'ambito della medesima unità edilizia, la conservazione e il restauro degli elementi tradizionali qualificanti o di particolare pregio e la ristrutturazione delle parti e degli elementi rimanenti, sia interni che esterni all'edifici, alterati a causa delle modifiche recenti o comunque privi di qualità significative;

8. **RE2** *Interventi di ricostruzione in sito*: gli interventi che prevedono la completa demolizione e la successiva ricostruzione dell'intera unità edilizia esistente, nella medesima area di sedime e secondo gli stessi limiti planivolumetrici;

9. **RE3** *Interventi di ristrutturazione edilizia totale*: gli interventi che comportano la ricostruzione dell'unità edilizia con variazioni planivolumetriche nell'ambito del lotto formato dall'area di sedime dell'unità edilizia preesistente e delle eventuali pertinenze fermo restando la necessità di mantenere un punto di contatto con l'area di sedime;

10. **NC** *Interventi di nuova costruzione*: gli interventi rivolti alla trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite precedentemente. Sono comunque da considerarsi tali:

a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento planivolumetrico di quelli esistenti, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successiva lettera f);

b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune, compresa la escavazione di pozzi;

c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, aeromobili che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare attività meramente temporanee ed inoltre il campeggio fuori delle aree autorizzate qualora non costituisca parcheggio temporaneo;

f) le opere pertinenziali agli edifici che comportino nuova volumetria urbanistica o superficie utile coperta;

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

11. **RU** *Interventi di ristrutturazione urbanistica*: gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

12. **OI** *opere interne*: gli interventi da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implichino

incremento degli standard urbanistici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti;

13. **DS mutamento delle destinazioni d'uso:** gli interventi rivolti al mutamento della destinazione d'uso di un edificio o di una singola unità immobiliare nel rispetto del complesso delle funzioni e destinazioni d'uso ammesse nella zona omogenea di riferimento o in un ambito territoriale dal presente PRG; i mutamenti delle destinazioni d'uso possono essere realizzate con o senza opere edilizie. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque fino a un massimo di 30 mq, fatti salvi gli aspetti di natura fiscale e tributaria, con esclusione degli edifici per le attività produttive agricole (annessi agricoli);

14. **BA eliminazione di barriere architettoniche:** gli interventi rivolti alla eliminazione di barriere architettoniche che non interessi gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 nonché gli immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati dal PRG, e che non riguardi elementi strutturali né comporti la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

15. **OT opere temporanee:** gli interventi inerenti le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree esterne al centro abitato, con esclusione delle attività di ricerca e utilizzo di acque;

16. **OP interventi pertinenziali:** gli interventi inerenti le opere pertinenziali degli edifici di cui all'art. 7 comma 9, non qualificati come interventi di nuova costruzione.

17. **AM ampliamento** sono interventi assimilati alla nuova costruzione.

18. **D demolizione** interventi che comportano la demolizione totale o parziale dei manufatti edilizi senza la loro ricostruzione.

#### *art. 37 Interventi indifferibili ed urgenti.*

1. In casi di calamità naturali, salve le disposizioni impartite dagli organi istituzionalmente preposti, il Sindaco autorizza tutti gli interventi indifferibili ed urgenti ritenuti necessari anche in deroga alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, purché limitati ad un determinato periodo temporale che deve risultare dal provvedimento autorizzatorio. In detto provvedimento, dovranno altresì essere indicati, sia le norme oggetto di deroga, sia i motivi che rendono indispensabili la deroga medesima, nonché i tempi e le modalità per l'eventuale ripristino delle aree oggetto di intervento, qualora ciò si renda necessario.

2. Al di fuori dei casi di cui al precedente comma, qualora ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone o per l'integrità dei beni, può procedersi, anche in assenza di titolo abilitativo, all'inizio ed esecuzione delle opere strettamente necessarie alla rimozione delle condizioni di pericolo ed aventi carattere di reversibilità.

3. L'esecuzione di dette opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario e del professionista, ove incaricato, anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo.

4. E' fatto obbligo al proprietario di dare, entro le successive 48 ore, comunicazione al Comune dell'inizio dei lavori, della natura ed entità delle opere nonché delle ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza, e di dar luogo, nei successivi 30 giorni, agli adempimenti previsti dalle norme vigenti in funzione del tipo di intervento ricorrente.

#### *art. 38 Mutamenti di destinazione d'uso.*

1. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili e i relativi titoli abilitativi sono normati dall'art. 33 della L.R. n. 1/2004 e s.m.i.;

2. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è

attuabile liberamente, nel rispetto delle normative igienico sanitarie e di sicurezza, il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del trenta per cento della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque fino a un massimo di trenta metri quadrati, fatti salvi gli aspetti di natura fiscale e tributaria, con esclusione degli annessi agricoli.

3. Gli interventi di cui al comma 1 sono soggetti a comunicazione al comune da parte dell'interessato, unitamente a una relazione tecnica, sottoscritta da un tecnico abilitato, che specifichi le opere da compiersi e asseveri il rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico-sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti, nonché il rispetto delle norme in materia di standard urbanistici.

4. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso la trasformazione in vani abitabili, all'interno della stessa unità immobiliare, di spazi funzionali e locali accessori di cui al successivo art. 69, comma 3 lett. b) e c), nel rispetto dei requisiti di abitabilità. Tale mutamento determina però aumento della superficie utile (Su) e pertanto può essere oggetto del pagamento del contributo di costruzione di cui al successivo Capo IV.

### **CAPO III - PROCEDIMENTI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI**

#### *art. 39 Domanda di Permesso di costruire.*

1. La domanda di Permesso di Costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo sportello unico per l'edilizia corredata dagli elaborati progettuali previsti dal successivo art. 44, dagli altri documenti previsti dalla vigente normativa, nonché dall'autocertificazione sottoscritta dal progettista di cui al successivo art. 44 comma 1 lettera l).

2. La domanda deve contenere, i dati anagrafici e fiscali del richiedente, l'autocertificazione, redatta in conformità alle disposizioni vigenti, attestante il possesso del titolo legittimante, nonché l'indicazione degli estremi catastali dell'immobile e degli estremi della eventuale convenzione stipulata, ovvero copia autentica del titolo stesso.

3. Nella domanda, e negli elaborati grafici, deve essere specificata la categoria e la qualificazione giuridica dell'intervento proposto in base alle definizioni contemplate nella l.r. n. 1/2004.

4. La domanda di Permesso di costruire è redatta su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del Comune ed è sottoscritta un soggetto legittimato a norma del primo comma del presente articolo e da uno o più progettisti iscritti all'ordine o all'albo professionale.

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

#### *art. 40 Procedimento di rilascio del Permesso di Costruire.*

1. All'atto della presentazione della domanda lo Sportello Unico:

a) effettua un immediato riscontro circa la corretta redazione della domanda e la completezza della documentazione tecnico-amministrativa prescritta dal presente regolamento, da apposite normative o da altre disposizioni, ove necessaria in funzione del tipo di intervento edilizio;

b) dispone l'irricevibilità della domanda qualora rilevi l'incompletezza o irregolarità di essa e/o della documentazione di cui al punto precedente, oppure verifichi la necessità di applicare la valutazione d'impatto ambientale di cui alla l.r. 9.4.1998 n. 11 ovvero di incidenza di cui al d.p.r. 8.9.97 n. 357. In tali casi il procedimento non prende avvio e il SUE dispone, qualora ne sussistano le condizioni, quanto necessario ai fini del rilascio della dichiarazione di cui all'art. 5, comma 2, lettera e) della l.r. 11/98.

2. Relativamente alle domande ricevibili lo Sportello Unico comunica al richiedente, contestualmente o comunque entro i successivi dieci giorni, l'avvio del procedimento, il nominativo

del Responsabile del procedimento, il numero di registrazione assegnato nonché gli ulteriori elementi di cui all'art. 8 della l. 241/1990 e s.m.i..

3. Entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'art. 5, commi 3, 4 e 5, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente. Valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, egli formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga, anche a seguito del parere della commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 4, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto a integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. Qualora l'interessato non ottemperi nei termini, il responsabile del procedimento prosegue l'istruttoria ai sensi dei commi successivi. La richiesta di cui al presente comma sospende il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione. In tal caso il termine di sessanta giorni decorre dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Il responsabile del procedimento, limitatamente ai casi previsti da normative regionali e dal regolamento edilizio, acquisisce il parere della commissione comunale di cui al successivo art. 50 in merito al progetto presentato.

7. Il provvedimento finale è adottato dal responsabile dello sportello unico, entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento, di cui ai commi 4 e 6, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui all'art. 5, comma 5 della l.r. n. 1/2004.

8. Qualora il provvedimento sia negativo, lo sportello unico provvede a comunicarlo direttamente all'interessato. Diversamente, lo sportello unico ne dà comunicazione all'interessato, prima del rilascio del titolo abilitativo, con la richiesta dei conseguenti adempimenti a carico dello stesso, anche in materia di contributo di costruzione, invitandolo ad ottemperare nel termine massimo di centottanta giorni dal ricevimento della comunicazione. L'inutile decorso del predetto termine, senza che l'interessato abbia presentato la documentazione richiesta, si intende quale rinuncia al rilascio del permesso di costruire e in tal caso il fascicolo relativo è automaticamente archiviato e ne è data comunicazione all'interessato. Dell'avvenuto rilascio entro quindici giorni dal ricevimento degli atti richiesti dallo sportello unico, è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio. Qualora l'interessato non ritiri il permesso di costruire entro un anno dalla pubblicazione all'albo pretorio, esso decade, fermo restando quanto già versato in materia di contributo di costruzione.

9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento finale di cui al comma 8, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio/rifiuto.

10. Il proprietario o chi ne abbia titolo può, relativamente a interventi nelle zone omogenee B, C, D, F, di cui al d.m. 1444/1968, avvalersi del *procedimento edilizio abbreviato* di cui all'art. 18 della l.r. n. 1/2004, con le modalità ed i contenuti di cui allo stesso articolo.

#### *art. 41 Adempimenti conseguenti il rilascio del P. di C.*

1. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio per un periodo di giorni 15 e tale affissione non determina la decorrenza dei termini di decadenza per l'impugnativa del permesso di costruire in sede giurisdizionale.

2. Al permesso è allegata una copia del Progetto con l'attestazione dell'avvenuta approvazione e una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il Comune nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento, nonché copia delle eventuali altre autorizzazioni.

3. Chiunque ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto e di richiederne copia previo pagamento delle spese.

4. La permesso di costruire deve contenere l'indicazione del termine di un anno dalla data del rilascio entro cui, a pena di decadenza, debbono essere iniziati i lavori, nonché l'indicazione dei termini di tre anni dalla stessa data entro cui gli stessi debbono essere ultimati. Tale ultimo termine, ai sensi dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, può essere disposto per un più lungo periodo su istanza del richiedente la concessione, con provvedimento motivato del responsabile del Servizio.

5. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta al rilascio di una nuova concessione concernente la parte non ultimata dell'opera.

6. La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa del concessionario su domanda documentata del soggetto legittimato ai sensi del citato art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

#### *art. 42 Efficacia, decadenza e voltura del permesso di costruire*

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono indicati nel permesso di costruire.

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere comunque superiore a un anno dalla data dell'atto, quello di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i quattro anni dalla stessa data. L'efficacia del permesso di costruire è condizionata dal verificarsi delle condizioni di sospensione e decadenza che seguono.

3. Qualora l'immobile sia sottoposto ai vincoli di cui alla parte terza del d.lgs. 42/2004, l'inizio dei lavori deve avvenire decorsi i termini di cui al terzo comma dell'art. 159 del d.lgs. 42/2004.

4. L'assenza di certificazione di regolarità contributiva relativa alla/e impresa/e esecutrice/i comporta, anche in caso di variazione di essa/e, la sospensione dell'efficacia del permesso di costruire ai sensi dell'art. 3, comma 8 del d.lgs. 14.8.1996 n. 494 e s.m.i..

5. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di cui al primo comma.

6. Il permesso di costruire decade in caso di mancato ritiro nel termine di un anno dalla data della sua pubblicazione all'albo pretorio.

7. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma 5, qualora fatti sopravvenuti ed estranei alla volontà del titolare del permesso abbiano impedito l'ultimazione dei lavori nel termine di cui al primo comma, detto termine può essere prorogato, con provvedimento motivato e su richiesta presentata dall'interessato prima della scadenza, per un periodo non superiore a due anni. Nel caso in cui la struttura, sia elevazione che in copertura, dell'edificio non sia stata completata il rilascio della proroga comporta l'aggiornamento e/o l'integrazione del contributo di costruire.

8. Decorso il termine stabilito per il completamento dell'intervento, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita o non ultimata. Il completamento dell'intervento è subordinato al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, ove esse configurino fattispecie soggetta a tale titolo, ovvero a denuncia di inizio attività nei rimanenti casi. Il nuovo titolo abilitativo comporta, se necessario e qualora l'intervento non sia strutturalmente ultimato, l'aggiornamento e/o

l'integrazione del contributo di costruire.

9. Nel caso in cui l'immobile oggetto d'intervento venga trasferito nel corso dell'esecuzione dell'intervento o comunque nel periodo di validità del permesso, il successore o avente causa dell'immobile deve produrre allo Sportello unico appositamente domanda di voltura corredata da copia dell'atto di trasferimento con gli estremi di trascrizione nei Registri immobiliari. Fatte salve le pattuizioni dei privati di diverso contenuto, la voltura del permesso a costruire è subordinata all'assunzione da parte del nuovo soggetto legittimato degli obblighi assunti dall'originario intestatario e non ancora soddisfatti.

#### *art. 43 Disciplina della Denuncia d'Inizio Attività*

1. La denuncia di inizio attività è presentata dal soggetto legittimato di cui al precedente art. 27 allo Sportello unico, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori. Essa è corredata dai documenti di cui al successivo art. 44.

2. Lo Sportello unico all'atto della presentazione della domanda, effettua un immediato riscontro circa la corretta redazione della denuncia e la completezza della documentazione tecnico-amministrativa e dispone l'irricevibilità qualora ne rilevi l'incompletezza o irregolarità; relativamente alle denunce ricevute comunica al dichiarante, entro i successivi dieci giorni, il nominativo del Responsabile del procedimento, nonché il numero di registrazione assegnato. L'avvenuto ricevimento della domanda da parte dello Sportello unico non pregiudica in alcun modo le verifiche di competenza del Responsabile del procedimento e le conseguenti richieste di integrazione documentale di cui al comma successivo.

3. Il responsabile del procedimento, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia provvede esclusivamente a verificare la sussistenza delle seguenti condizioni:

- la completezza della documentazione;
- la corrispondenza della tipologia dell'intervento rispetto a quelli ammissibili a denuncia di inizio attività;
- la correttezza del calcolo del contributo di costruzione, nonché l'avvenuto versamento del relativo importo;
- la eventuale necessità della procedura di valutazione di impatto ambientale ai sensi della l. r. 11/1998 o della valutazione di incidenza ai sensi del d.p.r. 357/1997.

4. Il dirigente competente, ove entro il termine indicato al comma precedente sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni ivi stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e procede alla restituzione del contributo di costruzione, ove versato. Il decorso di detto termine non pregiudica l'adozione dei provvedimenti necessari ove venga comunque accertata l'assenza dei requisiti prescritti per la procedura semplificata.

5. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia..

6. Sui contenuti della asseverazione di conformità resa dal professionista il Comune esercita il controllo di merito.

7. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincolo paesaggistico-ambientale di cui alla parte terza del d.lgs. n. 42/2004, l'autorizzazione di cui all'art. 146/159 di detto decreto è rilasciata dal competente dirigente comunale entro trenta giorni dalla presentazione della domanda. I lavori non possono essere intrapresi prima dell'inutile decorso del termine di cui al terzo comma del medesimo art. 159. Ove tale autorizzazione venga negata, oppure annullata dalla competente Soprintendenza, la denuncia è priva di effetti

#### *art. 44 Documentazione da allegare alla domanda.*

1. Alla domanda di permesso di costruire di cui all'art. 17, comma 1 e all'art. 18 della l.r.1/2004, nonché alla denuncia di inizio attività per gli interventi di cui alla lettera a) del comma 1 dell'art. 20 della stessa l.r., dovrà essere allegata la documentazione di cui ai successivi commi.

2. *Elaborati grafici* di progetto redatti in tre copie e piegati o rilegati in formato A4 contenenti:

a) *Planimetria catastale* nel rapporto 1:2000 relativa alla zona interessata dagli interventi aggiornata dal progettista, per un raggio di almeno 200 m e copia del certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto di intervento di data non anteriore a 3 mesi o accompagnato da autocertificazione di aggiornamento;

b) *Stralcio degli strumenti urbanistici* e nello specifico:

- planimetria relativa all'estratto del PRG parte strutturale o operativa vigente e/o adottato

- planimetria estratta dall'eventuale strumento attuativo con l'indicazione degli elementi significativi ed indispensabili per la redazione del progetto (fili fissi, massimo ingombro, distacchi, consistenza planovolumetrica e destinazioni d'uso ammesse);

c) *Planimetria generale* nel rapporto 1:500 contenente l'indicazione:

- degli elementi necessari a determinare l'esatta ubicazione delle opere da realizzare, con l'indicazione dei limiti delle eventuali diverse previsioni del PRG parte strutturale o operativa che interessino l'area oggetto di intervento;

- delle distanze delle opere da realizzare rispetto ai confini e/o fabbricati limitrofi;

- delle larghezze stradali e delle principali quote altimetriche sia naturali che di progetto riferite ad un caposaldo certo;

- dell'ubicazione, del numero e delle specie delle alberature esistenti e di progetto;

- della sistemazione di progetto dell'area scoperta, con le relative opere di arredo urbano da realizzare compresi schemi grafici dei particolari costruttivi in scala 1:200;

- delle alberature da impiantare, con specifico riferimento alla fattispecie prevista al comma 6 dell'art. 61 della l.r. n. 27/2000;

- degli spazi o superfici finalizzati al reperimento di eventuali standards di verde e parcheggio con relativi computi analitici (calcolo e verifica superfici reperite);

- delle modalità di accesso e di fattibilità dei collegamenti ai servizi pubblici e tecnologici inclusa l'indicazione del diritto qualora sia previsto l'utilizzo di aree non pubbliche;

d) *Piante dell'edificio* o dell'opera in progetto, nel rapporto 1:100, adeguatamente quotate al fine di valutare volumi e superfici, inerenti in caso di edificio, tutti i piani con la relative destinazioni d'uso, sia dei singoli vani che delle unità immobiliari, nonché della copertura. Qualora l'opera sia ubicata in prossimità di strade o nei centri abitati, dove l'edificazione è continua, le planimetrie del piano seminterrato e del piano terreno dovranno indicare l'allineamento stradale, la posizione sia planimetrica che altimetrica, di tutte le opere pedonabili, carrabili e di sistemazione esterna. Per ciascun vano o locale oltre alla funzione dovrà essere indicata la superficie netta;

e) *Prospetti dell'edificio* o dell'opera in progetto, in rapporto non inferiore a 1:100 riportanti le quote essenziali. Qualora l'opera sia localizzata in maniera continua ad uno o più fabbricati, deve essere riportata l'indicazione dell'esistenza dei fabbricati limitrofi con relativo ingombro e delle eventuali caratteristiche architettoniche particolari;

f) *Sezioni dell'edificio* o dell'opera in progetto. Almeno due sezioni significative e quotate, nel rapporto non inferiore a 1:100, di cui, in caso di edificio a più piani, almeno una in corrispondenza della scala ed una nel senso parallelo alle pendenze del tetto, comprendenti il profilo del terreno naturale e di quello a sistemazione ultimata estese fino ai punti di intersezione dei profili naturali con quelli di progetto e/o delle aree contermini di proprietà di soggetti terzi;

g) *Particolari costruttivi* o schemi strutturali che a giudizio del progettista possono meglio descrivere l'opera di progetto;

3. *Elaborati grafici aggiuntivi* relativi alle opere per lo smaltimento dei rifiuti liquidi (bianchi e neri); qualora manchi la fognatura deve essere indicato il progetto dell'impianto di

smaltimento conforme alle disposizioni della normativa vigente corredato dei necessari nulla osta degli enti preposti;

4. *Relazione tecnica descrittiva*, redatta in tre copie formato A4, contenente una descrizione dettagliata delle opere oggetto dell'intervento, dei criteri seguiti nella progettazione e per l'inserimento nel contesto esistente, della qualità di materiali da rivestimento o di parametro esterno, nonché degli allacci ai servizi (scarico delle acque bianche e nere, approvvigionamento idrico, raccolta e smaltimento rifiuti, gas metano con eventuali schemi grafici delle reti e dei relativi allacci). La relazione dovrà contenere:

a) *Quadro riepilogativo tecnico giuridico* da cui risultino:

- l'individuazione motivata della categoria e della qualificazione giuridica dell'intervento di trasformazione oggetto dell'istanza in base alle definizioni di cui al precedente art. 36;

- *dati e prescrizioni urbanistiche* poste dal PRG parte strutturale o operativa, dal piano attuativo e dai piani di settore con le indicazioni progettuali che dimostrino il rispetto di dette prescrizioni o limitazioni interessanti l'area/edificio oggetto di intervento;

b) *Scheda tecnica riassuntiva* con:

- *dati metrici sull'area* ovvero la superficie del lotto con il computo della parte edificabile e la superficie degli spazi destinati a standard urbanistici per parcheggio e verde pubblico e privato e degli altri parametri urbanistici ed ecologici consenti nell'area o nel lotto, con dimostrazione del rispetto dei limiti posti dallo strumento urbanistico generale o attuativo o dalla normativa regionale;

- *dati metrici sull'edificio* con i calcoli analitici della volumetria (V) urbanistica e/o edilizia, della superficie coperta (Su) e/o della superficie utile coperta (SUC), del numero delle unità immobiliari e/o degli alloggi, della relativa superficie utile abitabile (Su) e della superficie non residenziale (Snr), della superficie destinata ad attività commerciali, direzionali, produttive; con la verifica dei parametri igienico sanitari (RI - rapporto illuminante, RA - rapporto areante, ecc.), del numero dei posti letto previsti nelle attività turistico-produttive;

c) l'illustrazione, ove necessario delle valutazioni effettuate dal progettista affinché il progetto risulti conforme alla normativa comunale o sovraordinata;

5. *Documentazione fotografica* della zona o degli immobili interessati dalle opere nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, con i punti di presa indicati in apposita planimetria o in quella di cui al comma 4;

6. *Progetto degli impianti* (deposito) di cui alla legge n. 46/90 nei casi previsti dalla legge o dichiarazione motivata del progettista della "non sussistenza" dell'obbligo di ottemperare all'adempimento con allegata la verifica di auto-protezione dalle scariche atmosferiche;

7. *Progetto per il risparmio energetico* (deposito) di cui alla legge n. 10/91 nei casi previsti dalla legge o dichiarazione motivata del progettista della non sussistenza dell'obbligo di ottemperare all'adempimento;

8. *Progetto acustico* dell'edificio in base alle norme regolamentari di cui all'art. 15 della l.r. 8/2002 nei casi previsti dalla stessa legge;

9. *Progetto per l'abbattimento delle barriere architettoniche* di cui alla legge n. 13/89 e successivo D.M. n. 236/89 e legge n. 104/92, ai fini dell'abbattimento e del superamento delle barriere architettoniche nei casi previsti dalla legge o dichiarazione motivata del progettista della non sussistenza dell'obbligo di ottemperare all'adempimento;

10. *Relazione igienico sanitaria* ai fini dell'acquisizione del parere preventivo di cui all'art. 220 del T.U.L.L.SS. nei casi previsti dalla legge o dalle normative di settore vigenti;

11. *Relazione geologica ed idraulica* redatto da tecnico abilitato, nei casi previsti dalla legge;

12. *Piano aziendale* redatto da tecnico abilitato, nei casi previsti dalla l.r. n. 11/2005 e s.m.i.;

13. Autocertificazione comprovante il titolo a intervenire o copia

del documento comprovante tale titolo;

14. Elaborati grafici o illustrativi relativi alla dimostrazione del rispetto delle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

15. Alla Denuncia di inizio attività (DIA), concernenti interventi diversi da quelli previsti dalla lettera a) del comma 1 dell'art. 20 della l.r. 1/2004, debbono essere inclusi gli atti e documenti previsti al precedenti commi che risultino necessari a rappresentare e documentare in maniera compiuta la tipologia di intervento progettato, sulla base delle disposizioni regolamentari del comune stabilite in riferimento alle possibili tipologie di opere ammissibili a DIA.

16. Tutti gli elaborati e i documenti allegati alla domanda devono essere firmati dal richiedente e dal tecnico progettista.

17. L'amministrazione comunale, qualora lo ritenga necessario per opere di particolare rilevanza paesaggistica o monumentale, può richiedere un plastico, un rendering e/o una simulazione fotografica dell'edificio inserito nella zona interessata dall'intervento, nonché particolari costruttivi e decorativi in adeguata scala, documentazione fotografica e disegni supplementari che siano ritenuti indispensabili per l'esame dell'opera progettata.

#### *art. 45 Ulteriori elaborati progettuali corredo delle domande*

1. *Studio di impatto ambientale* di cui alla l.r. 9 aprile.1998 n. 11 e s.m.i. oppure *studio sulla valutazione di incidenza* di cui al d.p.r. 8.9.1997 n. 357 nei casi previsti dalla legge;

2. In caso di immobili ed aree vincolati ai sensi dell'art. 136 del d.lgs n. 42/20047, alla domanda dovrà essere allegata la documentazione di cui all'art. 32 comma 4.

3. In casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente negli ambiti di cui all'art. 110 comma 2 la relazione di cui all'art. 44 comma 9, deve contenere l'analisi degli elementi costruttivi e decorativi che caratterizzano l'edificio e deve descrivere gli interventi da effettuare con riferimento al regolamento tipo del recupero edilizio di cui alla d.g.r. 19 marzo 2007, n. 420, e al "Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale", in particolare il progetto deve contenere:

a) l'individuazione e la classificazione dell'area e dell'edificio in funzione delle categorie di cui al successivo art. 112 con la simbologia e i contenuti di cui all'art. 113;

b) la classificazione degli elementi strutturali, formali e di finitura di cui all'art. 114 con l'indicazione degli interventi elementari di cui all'art. 120 e per gli altri interventi il rispetto dei principi generali di cui all'art. 121;

c) il rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;

d) la documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;

e) una relazione sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende eseguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture.

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

5. La domanda dovrà inoltre essere corredata:

a) in caso di domanda di permesso di costruire di cui all'art. 17 della l.r. n. 1/2004 (interventi di edilizia residenziale), autocertificazione sottoscritta dal progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie ai sensi del comma 1 dell'art. 17 della l.r. 1/2004. Nel caso di edilizia non residenziale dovrà essere allegato il versamento dei diritti dovuti alla ASL o all'ARPA per l'acquisizione del parere e/o scheda tecnica

predisposta dall'ASL al fine di stabilire se necessita acquisire o meno il parere di tale organismo.

b) in caso di *Denuncia di inizio attività* o Procedimento edilizio abbreviato per il permesso di costruire dalla dichiarazione del progettista di cui al comma 1 degli articoli 18 e 21 della l.r. n.1/2004 redatta sulla base dei modelli emanati dalla Giunta regionale.

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

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

8. Nei casi previsti al comma 7 dell'art. 61 della l.r. n. 27/2000 deve essere allegato il calcolo relativo alla monetizzazione delle aree per standard urbanistici;

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

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

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

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

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

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

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

#### *art. 46 Varianti*

1. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 20 comma 1 lettera b) della l.r. n. 1/2004 e s.m.i., l'esecuzione di opere in variante

rispetto al progetto approvato ed allegato al permesso di costruire, deve essere preventivamente autorizzata.

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

### **CAPO IV CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

#### *art. 47 Onerosità degli interventi*

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dalla legge, il permesso di costruire o la presentazione della denuncia di inizio attività, comportano il pagamento del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione in attuazione al disposto di cui al titolo III della l.r. n. 1/2004 e s.m.i.

#### *art. 48 Contributo di costruzione: modalità di pagamento*

1. Il contributo di costruzione è corrisposto al Comune, in unica soluzione, all'atto del rilascio del permesso di costruire, ovvero all'atto di presentazione della denuncia di inizio attività o della domanda di permesso di costruire con procedimento abbreviato. Su richiesta dell'interessato, il contributo può essere rateizzato con le modalità e condizioni stabilite dal comune.

#### *art. 49 Scomputo di opere*

1. A scomputo totale o parziale del contributo dovuto e previa verifica di fattibilità e di congruità da parte del Comune, il titolare della domanda di piano attuativo o di permesso a costruire ovvero della denuncia di inizio attività può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'art. 2, comma 5, della l. 109/1994 e s.m.i. e con conseguente cessione gratuita al Comune delle aree e/o delle opere realizzate.

2. A tal fine l'interessato produce la seguente documentazione:

a) planimetria dello stato attuale con indicate le opere e gli impianti presenti in prossimità del comparto o lotto, con la relativa documentazione fotografica;

b) planimetria di progetto generale con indicazione delle aree private, delle aree pubbliche, per individuare in modo puntuale gli impianti, le reti e le zone di gestione pubblica;

c) progetto delle opere e degli impianti da realizzare in conformità alle normative vigenti, ai regolamenti comunali e alle indicazioni degli uffici comunali competenti;

d) computo metrico separato per ciascuna opera o impianto, redatto sulla base dell'elenco regionale in vigore, con distinzione dei lavori interni al comparto e di quelli fuori comparto al servizio dello stesso;

e) eventuale assenso degli enti erogatori dei servizi per la compatibilità con le reti esistenti;

f) schema di atto d'obbligo o di convenzione contenente le proposte relative ai contenuti di cui al comma terzo.

3. Le modalità e i tempi della realizzazione e della cessione al Comune delle opere e/o impianti nonché dell'eventuale collaudo sono disciplinati con convenzione urbanistica in caso di piano attuativo, ovvero con l'atto d'obbligo sottoscritto prima del rilascio del permesso di costruire o della presentazione di denuncia di inizio attività o della domanda di permesso di costruire mediante procedimento abbreviato. L'impegno assunto alla realizzazione delle opere è corredato da idonea garanzia.

4. Lo scomputo avverrà con le seguenti modalità:

- l'importo delle opere primarie sarà scomputato dal costo delle opere primarie suddivise per categoria, ai sensi del D.P.G.R. n. 373/98;

- l'importo delle opere secondarie sarà scomputato dal costo delle eventuali opere secondarie.

5. Ai fini dello svincolo delle garanzie prestate e della acquisizione delle opere al patrimonio comunale il soggetto obbligato dovrà produrre specifica richiesta corredata da:

- dichiarazione, sottoscritta congiuntamente al direttore dei lavori, di conformità dell'opera realizzata con relativa documentazione fotografica;

- dichiarazione dell'impresa installatrice di conformità degli impianti tecnologici alle normative vigenti con allegati gli elaborati dell'impianto come risultante dalla avvenuta ultimazione dei lavori.

6. Lo svincolo resta subordinato alla esecuzione di collaudo da parte del Comune, se previsto. E' ammesso lo svincolo parziale delle garanzie ove parte delle opere siano completate funzionalmente e non suscettibili di modifiche durante l'esecuzione dei rimanenti lavori. In merito alle dichiarazioni di cui al precedente comma il Comune esegue i controlli di legge.

7. E' facoltà del Comune prevedere, nel rispetto delle normative regionali, che le opere di urbanizzazione di cui al primo comma siano destinate a uso pubblico in alternativa alla loro cessione, regolandone con la convenzione o l'atto d'obbligo, le modalità di gestione e manutenzione a carico del proprietario.

## **CAPO V – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO**

### *art. 50 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio*

1. Ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 1 del 18 febbraio 2004 il comune di Massa Martana istituisce la commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

2. La Commissione è un organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici e di interventi in edifici e aree aventi interesse storico, architettonico e culturale, individuati come tali dalle relative normative e dagli strumenti urbanistici generali o attuativi, nonché dal piano urbanistico territoriale (PUT) e dal piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP).

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

### *art. 51 Composizione della commissione*

1. La composizione, della commissione sulla base dei criteri definiti dal comma 4 dell'art. 4 della L.R. 1/04 è la seguente:

a) il sindaco o l'assessore da lui delegato senza diritto di voto, che la presiede;

b) due esperti in materia di beni ambientali e architettonici, scelti nell'apposito elenco regionale;

c) un geologo, ai fini del parere di cui all'art. 42 della l.r. 1/2004, nonché dei pareri in materia idrogeologica e idraulica disciplinati dall'art. 16 della legge regionale 8 giugno 1984, n. 29 e della legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31;

d) il tecnico responsabile dell'ufficio urbanistico ed edilizia;

e) tre esperti nominati dal Consiglio comunale nel modo che segue:

- due tecnici residenti nel comune da scegliere tra un ingegnere o un architetto o un geometra, iscritto al relativo collegio o ordine professionale;

- un agronomo o in alternativa un laureato in scienze forestali o scienze ambientali iscritto al relativo ordine professionale;

2. Esercita le funzioni di segretario della commissione, senza diritto di voto, un funzionario del comune, designato dal sindaco. Può essere designato anche il tecnico comunale facente parte della Commissione.

3. I membri eletti durano in carica per lo stesso periodo del Consiglio comunale e comunque sino alla nomina dei membri da parte del Consiglio subentrante.

4. Il commissario di nomina consiliare che cessa dall'ufficio, è

sostituito con la stessa procedura di nomina entro trenta giorni dalla data di comunicazione della rinuncia o dimissioni.

5. I membri eletti sono considerati dimissionari qualora risultino assenti per tre sedute consecutive senza giustificato motivo.

### *art. 52 Compiti e funzioni della commissione*

1. La commissione, esprime parere relativamente agli interventi che interessano:

a) 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) i centri storici, gli elementi del paesaggio antico, l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico indicati all'art. 29, della l.r. 27/2000;

c) gli edifici ricadenti nelle zone agricole censiti dai comuni, ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 2 settembre 1974, n. 53 e successive modificazioni ed integrazioni quali immobili di interesse storico-architettonico;

d) sugli interventi previsti dai piani attuativi, piani di sviluppo aziendali (PSA), di cui all'art. 5 del NTA del PRG parte strutturale, in merito alla qualità architettonica e all'inserimento nel paesaggio.

e) sulle opere pubbliche del comune, su quelle delle pubbliche amministrazioni e in generale su tutte le opere di interesse pubblico che interessano il territorio comunale;

f) sull'interpretazione delle norme delle NTA del PRG parte strutturale ed operativa, sulle norme del presente R.E. e sulle eventuali proposte di modifica delle stesse;

g) sulla conformità dei progetti alle norme in vigore, nonché sui profili estetici e di ambientazione delle opere;

2. La commissione esprime pareri in materia idrogeologica, idraulica e svolge le funzioni consultive in materia ambientale previste dalle norme vigenti ed esprime parere sulla qualità architettonica e sull'inserimento nel paesaggio degli interventi previsti dai piani attuativi.

3. I pareri sono espressi limitatamente agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi e al loro inserimento nel contesto urbano, rurale, paesaggistico-ambientale, nonché per gli aspetti di cui al precedente comma 2.

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

5. I pareri della commissione di cui al presente articolo, obbligatori e non vincolanti, sono espressi entro trenta giorni dalla data della richiesta avanzata dal responsabile del procedimento. Ai fini del parere di cui ai commi 1 e 2, all'istanza è allegata la documentazione di cui all'art. 32 comma 4.

### *art. 53 Funzionamento della commissione*

1. La commissione è convocata dal presidente e si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese e in via straordinaria tutte le volte che se ne ravvisi la necessità.

2. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti tra i quali il presidente.

3. Le deliberazioni sono validamente espresse con il voto favorevole del cinquanta per cento più uno dei votanti.

4. Quando la commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della commissione uno o più esperti senza diritto di voto.

5. Per comprovate esigenze connesse alla valutazione degli interventi proposti su richiesta della commissione il presidente può invitare ad intervenire alla riunione il titolare della domanda e/o il/i progettista/i delle opere.

6. Qualora la commissione tratti argomenti ai quali sia interessato direttamente o indirettamente uno dei suoi componenti, questi ha l'obbligo di astenersi dall'assistere all'esame e al

giudizio degli stessi; dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

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

8. I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario.

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

## CAPO VI - ESECUZIONE DEI LAVORI E DISCIPLINA DI CANTIERE

### *art. 54 Responsabilità nella esecuzione delle opere.*

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

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

3. Il titolare del titolo abilitativo, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel titolo primo della legge regionale n. 21 del 3 novembre 2004 e s.m.i., della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del titolo abilitativo e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo.

4. Il direttore dei lavori non è responsabile quando abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del titolo abilitativo, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 20 della l.r. n. 21/2004, fornendo al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale, contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o, di variazione essenziale rispetto al titolo abilitativo, il direttore dei lavori deve, inoltre, rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Comune, in caso contrario il responsabile dell'ufficio comunale segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

5. Qualora i lavori vengano realizzati in economia direttamente da titolare del permesso di costruire o autorizzazione la responsabilità ricadrà interamente sullo stesso e sul direttore dei lavori.

### *art. 55 Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori.*

1. Ai fini del presente regolamento e ferma restando la normativa in materia di sicurezza dei cantieri, i lavori si intendono iniziati quando sono state intraprese attività edilizie.

2. Almeno tre giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori previsti nel titolo abilitativo edilizio, il titolare dello stesso deve darne comunicazione al competente ufficio comunale.

3. La comunicazione deve contenere i nominativi del Direttore dei lavori e del costruttore ed i relativi codici fiscali.

4. Alla comunicazione devono essere allegati:

a) dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei lavori attestante l'accettazione dell'incarico per l'intervento di cui all'oggetto e la conferma che i lavori sono iniziati nella data sopraindicata, nel rispetto delle previsioni di progetto.

b) dichiarazione di accettazione sottoscritta dal costruttore.

c) adempimenti connessi alla verifica dell'organico medio annuo ed alla regolarità contributiva dell'impresa, di cui all'art. 3 del D.lgs. n. 494/96 e s.m.i.

d) adempimenti del direttore dei lavori di cui all'art. 11 comma 1 della l.r. n. 1/2004 e s.m.i. nei casi previsti dalla stessa.

5. Il Direttore dei lavori o il costruttore che intendano recedere dalla direzione o dalla esecuzione dei lavori debbono darne immediatamente comunicazione al competente ufficio comunale.

6. Le successive variazioni dei dati, elementi o nominativi sono

comunicate al Comune con le medesime modalità.

7. Tale comunicazione deve essere inviata utilizzando lo stampato previsto dal Comune.

8. I lavori, in caso di sostituzione del direttore dei lavori devono essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione dei subentranti.

9. Le costruzioni che comportano l'uso di strutture in acciaio o in cemento armato o che ricadano in zona sismica, non possono essere iniziate se non siano state preventivamente denunciate alla Provincia ai sensi delle leggi 5 novembre 1971, n. 1086 e 2 febbraio 1974, n. 64. Copia dei calcoli e del progetto vista dalla Provincia è tenuta sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.

10. Il Comune, in sede di rilascio del permesso di costruire, può prescrivere che prima dell'inizio dei lavori siano fissati dal Comune medesimo i capisaldi altimetrici e planimetrici cui devono riferirsi le opere stesse.

11. Delle operazioni di cui al comma 10 è redatto un apposito verbale firmato dal tecnico comunale, dal direttore dei lavori e dal concessionario; una copia del verbale è rilasciata al concessionario, il quale deve fornire a sua cura e spese, il personale e i mezzi d'opera necessari per dette operazioni

### *art. 56 Cantieri di lavoro.*

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, un cartello di cantiere chiaramente leggibile in cui siano indicati:

a) nome e cognome del titolare del titolo abilitativo ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;

b) nome e cognome e titolo professionale del progettista e/o dei progettisti dei vari impianti e del direttore dei lavori;

c) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;

d) nome e cognome e qualifica del direttore tecnico di cantiere;

e) generalità delle imprese che realizzano i vari impianti;

f) indicazione della tipologia, del numero e della data del titolo abilitativo;

g) estremi della denuncia di avvenuto deposito alla Provincia ai sensi della legge regionale n. 25/1982 e s.m.i.;

h) indicare inoltre, ove previsto dal decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494, il responsabile dei lavori, il coordinatore della progettazione, e il coordinatore per l'esecuzione, ai fini della sicurezza del cantiere.

2. Qualsiasi cantiere deve essere recintato e dotato di razionale servizio igienico provvisorio anche eventualmente, messo a disposizione dal committente.

3. Le recinzioni devono essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura di chi gestisce il cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

4. Le recinzioni e l'allestimento dei cantieri nei centri storici, nelle zone vincolate dalla d.lgs n. 42/2004 e nelle aree naturali protette debbono essere concordati con il Comune relativamente alla loro qualità estetica.

5. I soggetti interessati sono tenuti ad applicare le normative e le procedure ai fini di garantire la sicurezza dei cantieri temporanei o mobili, ai sensi del decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 e s.m.i.

### *art. 57 Ponti e scale di servizio.*

1. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole d'arte conformemente alle disposizioni di legge relative alla prevenzione degli infortuni.

2. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali

debbono essere munite di dispositivo di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza la prevista concessione comunale di cui al successivo art. 200.

*art. 58 Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri*

1. E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

2. I materiali di rifiuto raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammucchiati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.

3. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportuno bagnature.

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

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

*art. 59 Rimozione delle recinzioni.*

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

*art. 60 Responsabilità degli esecutori di opere.*

1. Il costruttore, il direttore del cantiere nonché i soggetti previsti dal decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494, hanno in ogni caso la piena responsabilità, per quanto di rispettiva competenza, della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dalla esecuzione delle opere.

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

3. Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le prescrizioni delle leggi e regolamenti vigenti in materia.

*art. 61 Occupazione di aree pubbliche ai fini del cantiere*

1. L'eventuale occupazione temporanea di aree pubbliche o di uso pubblico, ove necessaria ai fini della delimitazione di cantieri, deve essere preventivamente autorizzata dal Comune. La concessione indica la durata dell'occupazione, le modalità di ripristino ed è preceduta dalla costituzione di idonea garanzia per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.

2. Il ripristino delle aree deve essere compiutamente ultimato entro il termine stabilito dalla concessione di cui al precedente comma. Eventuali istanze di proroga debbono essere adeguatamente motivate e prodotte entro il termine di 10 giorni dalla scadenza.

3. E' altresì soggetta a concessione la posa in opera di ponti, rampe, parapetti ed analoghe strutture a sbalzo sopra il suolo pubblico o di uso pubblico. In allegato alla relativa domanda è

prodotta relazione tecnica redatta da professionista abilitato attestante i requisiti di resistenza e di stabilità della struttura e le misure da adottare a garanzia dell'incolumità pubblica e della integrità delle cose.

4. Qualora nelle aree occupate siano presenti opere relative a servizi pubblici, deve essere garantito il libero e pronto accesso da parte degli operatori.

5. Qualora l'occupazione riguardi strade pubbliche o di uso pubblico aperte al transito, si applicano le norme previste dal Codice della strada, dal relativo regolamento d'attuazione e dal d.m. Infrastrutture e trasporti del 10/07/2002.

*art. 62 Ultimazione dei lavori*

1. Ai fini del presente regolamento e ferma restando la normativa in materia di sicurezza dei cantieri, i lavori si intendono ultimati con il completamento delle finiture dell'intervento.

2. Dell'ultimazione dei lavori, il titolare del titolo abilitativo deve darne comunicazione al competente ufficio.

3. In caso di opere eseguite in base a D.I.A., ultimato l'intervento il direttore dei lavori presenta allo sportello unico per l'edilizia:

a) certificato di collaudo finale, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la DIA;

b) ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

**CAPO VII – ADEMPIMENTI FINALI E VIGILANZA**

*art. 63 Certificato di agibilità.*

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

2. 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 2, della L.R. 1/2004.

3. I proprietari di immobili esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento sprovvisti del certificato di agibilità sono tenuti a richiederlo.

*art. 64 Domanda per l'autorizzazione di agibilità.*

1. Entro novanta giorni dalla ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, nei casi previsti dal comma 2 dell'art. 29 della l.r. n. 1/2004, il soggetto intestatario del titolo abilitativo o gli eventuali suoi aventi causa sono tenuti a presentare domanda per il rilascio del certificato di agibilità.

2. La mancata presentazione nel termine di cui sopra della domanda di agibilità e della dichiarazione di rispondenza delle opere al progetto comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di cui all'art. 29 delle l.r. 1/2004 secondo i criteri stabiliti con atto di Giunta comunale in relazione alla entità dell'intervento.

3. La domanda di rilascio del certificato di agibilità corredata dalla seguente documentazione:

- copia della ricevuta di avvenuto deposito della documentazione necessaria per l'accatastamento dell'edificio sottoscritta dal richiedente ovvero dichiarazione che le opere realizzate non hanno comportato modificazioni al classamento;

- dichiarazione, resa ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. 445/2000 e sottoscritta congiuntamente dal direttore dei lavori e dallo stesso richiedente, attestante la data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, la conformità dei lavori eseguiti al progetto comunque assentito, nonché l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;

- dichiarazione/i dell'impresa/e installatrice/i attestante/i la conformità degli impianti installati alle normative vigenti in materia di sicurezza (l. 46/1990) nonché all'art. 1 della l. 10/1991,

ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, o certificazione di conformità degli impianti prevista dalle normative vigenti. Tali documenti sono corredati dagli allegati richiesti dalle norme in materia e dal progetto dell'impianto come risultante dalla avvenuta ultimazione dei lavori, qualora si siano resi necessari adeguamenti rispetto al progetto originariamente depositato;

- dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, dall'impresa esecutrice e dal committente attestante la conformità al progetto di risparmio energetico presentato ai fini del d.p.g.r. 374/98 e dell'art. 4 della l.r. 1/2004;

- idonea documentazione fotografica di tutti i prospetti dell'edificio oggetto della domanda;

- certificato di collaudo statico ove previsto dalle vigenti normative;

- documentazione attestante gli adempimenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, sotto forma di perizia giurata nei casi di locali aperti al pubblico;

- certificato di prevenzione incendi, ove necessario, ovvero dichiarazione di cui all'art. 3, comma 5, del d.p.r. 37/1998;

- copia del documento unico di regolarità contributiva di cui all'art. 3, comma 8 del d.lgs. 494/1996 nei limiti e le modalità di cui all'art. 11 della L.R. n. 1/2004;

- attestazione di avvenuta assegnazione della numerazione civica oppure richiesta, redatta in base all'apposita modulistica in distribuzione presso lo Sportello unico, per l'assegnazione e/o l'aggiornamento della numerazione;

- certificazione del direttore dei lavori sulla conformità delle opere realizzate rispetto al progetto acustico;

- certificazione del direttore dei lavori di conformità degli scarichi alle normative di settore;

- altri eventuali documenti la cui presentazione a corredo della domanda di agibilità è comunque stabilita dalla normativa vigente.

4. All'atto della presentazione della domanda di agibilità, lo Sportello Unico per l'edilizia:

- effettua un immediato riscontro circa la corretta redazione della domanda e la completezza della documentazione prescritta;

- dispone l'irricevibilità della domanda ove questa e/o la documentazione allegata siano irregolari o incomplete. Le irregolarità concernenti il solo documento unico di regolarità contributiva, non impediscono il ricevimento della domanda, fermo restando la comunicazione dell'inadempimento ai sensi dell'art. 39 della l.r. 1/2004 prima del rilascio del certificato di agibilità.

5. L'avvenuto ricevimento della domanda da parte dello Sportello unico non pregiudica in alcun modo le verifiche di competenza del responsabile del procedimento circa la completezza e regolarità della domanda o della documentazione di cui al primo comma. Entro quindici giorni dal ricevimento della domanda il responsabile del procedimento richiede, ove necessario, all'ufficio comunale competente l'assegnazione o l'aggiornamento della numerazione civica dell'edificio, nonché all'interessato l'eventuale documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità del Comune o che non possa essere acquisita autonomamente. La documentazione integrativa è prodotta in unica soluzione entro 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta, trascorsi i quali la domanda di agibilità potrà essere archiviata senza ulteriore avviso. Le richieste di cui al presente comma interrompono il termine di cui al comma seguente.

6. Il certificato di agibilità è rilasciato entro trenta giorni dal ricevimento della domanda completa, ovvero dal ricevimento della documentazione integrativa, ivi compresa la comunicazione dell'ufficio comunale competente circa l'avvenuta assegnazione o aggiornamento della numerazione civica.

7. Decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma,

l'agibilità si intende attestata secondo quanto indicato nella documentazione di cui al primo comma e nel caso siano stati rilasciati, nel parere dell'ASL o dall'ARPA; nel caso in cui la conformità alle norme igienico-sanitarie sia stata autocertificata, il silenzio assenso si forma con l'inutile decorso di ulteriori trenta giorni. L'avvio del procedimento di controllo sospende, sino alla sua conclusione, la decorrenza dei termini per la formazione del silenzio assenso di cui al presente comma.

#### *art. 65 Dichiarazione di rispondenza delle opere*

1. Per gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 29 l.r. n. 1/2004 il luogo del certificato di agibilità il direttore dei lavori e l'intestatario del titolo abilitativo sottoscrivono congiuntamente una dichiarazione attestante la rispondenza delle opere realizzate al progetto assentito con il permesso a costruire ovvero allegato alla denuncia di inizio attività.

2. La dichiarazione è presentata alla Sportello unico entro novanta giorni dalla ultimazione dei lavori ed è corredata:

- dalla ricevuta della avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero da dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni al classamento.

- dalla documentazione comprovante la conformità alla normativa tecnica applicabile;

- da idonea documentazione fotografica;

- da eventuali altri documenti la cui presentazione in sede di ultimazione dei lavori sia comunque stabilita dalle norme vigenti.

#### *art. 66 Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni.*

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale per assicurare la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme dello strumento urbanistico di previsione generale e alle prescrizioni stabilite nella concessione o autorizzazione, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dei vigili urbani.

2. Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di seguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.

3. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina la sospensione dei lavori quando:

- a) siano violate le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici;

- b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nella concessione o autorizzazione e nei progetti allegati;

- c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale la sua sostituzione;

- d) la concessione o autorizzazione risulti ottenuta in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al vero;

- e) le opere siano eseguite in difformità del progetto approvato.

4. I provvedimenti di sospensione e quelli successivi conseguenti, saranno adottati dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale in conformità alle vigenti leggi a seconda delle motivazioni che hanno portato al provvedimento di sospensione.

5. Le sanzioni dovute per il non rispetto delle norme edilizie sia relative ad opere oggetto di sanatoria, sia per inadempimenti procedurali (cartello di cantiere, mancata presentazione nei termini di inizio o fine lavori, certificati di agibilità, ecc...) sono quelle previste dalla legislazione regionale vigente. Ai fini delle modalità di applicazione e della eventuale gradazione delle stesse sanzioni si pronuncerà l'amministrazione comunale con apposita deliberazione.

#### *art. 67 Tolleranza esecutiva nelle misurazioni*

1. Fatti salvi i diritti dei terzi e le disposizioni normative in materia di distanze, sono da considerarsi tolleranze di cantiere, imputabili a fatti meramente esecutivi e come tali non sanzionabili, gli scostamenti non eccedenti i cinque centimetri e/o il due per cento rispetto alle previsioni dimensionali del progetto.
2. Le disposizioni di cui ai precedenti commi non trovano applicazione nel caso in cui la variazione dimensionale sia di maggiore entità rispetto a quella tollerata; in tale ultima ipotesi la difformità è considerata con riferimento alle previsioni del progetto assentito.

#### *art. 68 Diritti di segreteria*

1. L'amministrazione comunale con apposita deliberazione stabilisce le misure e le modalità di esazione dei diritti di segreteria.

### **TITOLO IV- DISCIPLINA IGIENICO-SANITARIA**

#### **CAPO I - PRESCRIZIONI SULLE ABITAZIONE E SUGLI UFFICI**

##### *art. 69 Disposizioni generali*

1. Salvo il disposto dell'art. 34 della L.R. 18/02/2004, n. 1, nelle nuove costruzioni e nella ristrutturazione edilizia e urbanistica si applicano le prescrizioni degli articoli successivi.
2. Ai fini del presente Regolamento i locali di abitazione si distinguono in locali abitabili e locali accessori.
3. I locali abitabili sono quelli 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 superiori a 12 mq, salotti, locali studio, uffici ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati.
  - b) *spazi funzionali*, cioè connessi ai vani abitabili e funzionali all'abitazione, quali cucinini (piccoli locali di superficie massima pari a 9 mq destinati esclusivamente alla preparazione e alla cottura dei cibi), spazi o angoli di cottura, servizi igienici, spazi di disimpegno, corridoi e scale interne alla singola unità immobiliare, dispense, guardaroba, lavanderie e simili.
  - c) *locali accessori* all'abitazione, cioè quelli non direttamente abitabili ma adibiti esclusivamente a funzioni accessorie, quali soffitte e spazi sottotetto e assimilabili; cantine, ripostigli, autorimesse, locali sgombero, fondi, ricoveri attrezzi da giardino e simili.
  - d) 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. 70 Dimensioni e illuminazione dei vani abitabili*

1. La superficie e volume dei vani abitabili sono determinati in base all'altezza sulla scorta del D.M. 05/07/1975, dell'allegato A alla D.G.R. 16 marzo 2005 n. 452 e dai successivi articoli.
2. In ogni alloggio per ogni abitante deve essere assicurata una superficie utile abitabile (Su) non inferiore a mq 14,00 per i primi quattro abitanti e a mq 10,00 per ciascuno dei successivi. È fatta eccezione per gli alloggi monolocale la cui superficie minima è mq. 28 e il volume utile (Vu) minimo di mc 75,60, se per una persona, e mq. 38 e mc 102,60, se per due persone.
3. Ciascun alloggio deve essere dotato almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico, e ove non monolocale, da un soggiorno di almeno mq. 14 e una camera da letto.
4. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di

- mq. 9,00 e un volume utile minimo di mc 24,30 se per una persona e di mq. 14,00 e mc 37,80 se per due persone.
5. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.
6. Negli edifici esistenti l'uso dei vani posti nei sottotetti e nei piani terra sono disciplinati dall'art. 34 della l.r. n. 1 del 18 febbraio 2004 e s.m.i.
7. I locali adibiti a studio, ufficio ed ogni altro locale adibito a vano abitabile devono avere una superficie utile (Su) di mq. 9 e non possono avere volume utile (VU) inferiore a mc 25,00.
8. Per ciascun locale d'abitazione il rapporto illuminante (RI) non può essere inferiore a 1/9 della superficie utile.
9. Per ciascun locale d'abitazione il rapporto areante (RA) non può essere inferiore a 1/9 della superficie utile.
10. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone A (centri e nuclei storici), per gli edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del d.lgs n. 42/2004 e per quelli di interesse storico culturale censiti ai sensi dell'art. 33 della l.r. n. 11/2005 i rapporti di cui ai precedenti commi 8 e 9 sono ridotti a 1/16.

##### *art. 71 Dimensioni e illuminazione degli spazi funzionali.*

1. Ogni singolo alloggio deve essere dotato di almeno un servizio igienico costruito a norma dell'art. 7 dei D.M. 5 luglio 1975. E' assolutamente vietata la costruzione di bagni su ballatoi o balconi.
2. Ogni unità immobiliare con destinazione diversa dalla residenza, dove è prevista la permanenza di persone, a qualsiasi livello ubicata, dovrà essere dotata di almeno un servizio igienico con antibagno.
3. Il posto o l'angolo di cottura eventualmente annesso al locale soggiorno pranzo, deve comunicare con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di un impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
4. Lo spazio per la preparazione e cottura dei cibi, quando costituisce vano indipendente ed autonomo (cucinino), deve avere una superficie minima di mq. 6 e volume utile non deve essere inferiore a mc 15,00.
5. 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 essere interamente delimitato da pareti.
6. 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:
  - a) nel caso di aerazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/16 della superficie del pavimento;
  - b) nel caso di finestre 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;
  - c) 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 (UNI – CIG 7129, foglio 1, aggiornamento 1).

##### *art. 72 Scale e abbattimento delle barriere architettoniche.*

1. Gli edifici con più di una unità immobiliare ad uso abitazione devono essere muniti di scale dalla base alla sommità della larghezza non inferiore a m 1,20 per scalino. Negli edifici unifamiliari costituiti da non più di due piani, la larghezza delle scale può essere ridotta a cm 90. Gli ambienti interni di unità

immobiliari costituite da più piani devono avere almeno una scala interna in cui è possibile all'occorrenza applicare un servoscala di larghezza minima pari a 80 cm.

2. Per edifici di carattere commerciale, industriale o destinati a scopi particolari e per particolari tipologie residenziali il numero e la larghezza delle scale, in base al numero dei piani e degli ambienti, sono stabiliti di volta in volta, anche in conformità alle disposizioni di legge.

3. Le scale devono ricevere di norma aria e luce direttamente dall'esterno. Dalle scale poste all'interno degli edifici non possono di norma ricevere luce, ambienti di abitazione, cucine, servizi igienici.

4. Dal vano scale si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto e al tetto sovrastante, indipendentemente dal tipo e dal materiale usato per la copertura.

5. Il vano scale non deve avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche o private, officine, o comunque con locali non destinati ad abitazione od uffici, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando provinciale dei vigili del fuoco.

6. Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, negli edifici privati o negli edifici, spazi e servizi pubblici, la realizzazione ed il dimensionamento delle scale, degli accessi, degli ascensori e degli apparecchi elettrici di comando e di segnalazione devono essere conformi a quanto previsto dal D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 e dalla legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### *art. 73 Altezze minime dei vani*

1. Negli edifici di nuova costruzione l'altezza minima dei vani abitabili o destinati a ufficio non deve essere inferiore a m 2,70.

2. L'altezza minima degli spazi funzionali non deve essere inferiore a m 2,40.

3. Negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del d.m. 5 luglio 1975, è comunque ammessa la conservazione dell'altezza attuale dei piani già utilizzati a residenza, anche quando fosse inferiore alle dimensioni di cui sopra. Nel caso di ampliamento di detti edifici trova applicazione il disposto di cui all'art. 36 della l.r. n.1/2004 e s.m.i.

4. A quanto sopra sono ammesse le deroghe di legge e quelle di cui ai successivi articoli del presente regolamento.

5. I locali destinati ad autorimesse, centrali termiche ed altri impianti dovranno rispettare tutti i requisiti prescritti dalle norme specifiche.

6. Negli edifici esistenti l'altezza dei vani posti nei sottotetti e nei piani terra sono disciplinati dall'art. 34 della l.r. n. 1 del 18 febbraio 2004 e s.m.i.

#### *art. 74 Piani interrati*

1. Si definisce piano interrato l'insieme dei locali siti al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di sistemazione del terreno, salvo le porzioni necessarie per finestre a bocca di lupo, intercapedini, spazi per accessi carrabili (rampe e spazi di manovra) e pedonali (scale e disimpegni).

2. I piani risultanti, a sistemazione realizzata totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti all'edificio e quelli seminterrati non aventi i requisiti di cui al comma successivo, non possono essere adibiti ad abitazione, ufficio o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le specifiche norme igieniche e di sicurezza.

3. I sotterranei o locali interrati, possono essere destinati ad usi che comportino la permanenza di persone quali cucine rustiche, taverne, servizi igienici, magazzini, uffici, mense, ambulatori, esercizi pubblici o commerciali, e i laboratori artigianali, quando abbiano i seguenti requisiti e fatte salve le particolari nominative

vigenti per le specifiche destinazioni:

a) pavimento di m 1,00 più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo;

b) pavimento e muri isolati dal terrapieno mediante idonea intercapedine aerata;

c) adeguate condizioni di aeroilluminazione diretta e di purezza dell'aria atte ad assicurare il benessere delle persone; alternativamente, qualora tecnicamente ciò sia impossibile, condizionamento ambientale che assicuri e mantenga negli ambienti le condizioni tecniche, igrometriche, di velocità e purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone;

d) illuminazione artificiale che assicuri i limiti previsti per le specifiche destinazioni d'uso.

4. Se il deflusso delle acque di scarico dell'edificio non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà installato un sistema di sollevamento delle acque stesse tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

5. L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

#### *art. 75 Piani seminterrati*

1. Si definisce piano seminterrato l'insieme dei locali siti al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono parzialmente interrate. Il piano si intende seminterrato quando le pareti sono direttamente a contatto con il terreno fatto salvo lo spazio di eventuali bocche di lupo e/o dell'intercapedine.

2. I piani o le porzioni di piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto dei livelli delle aree circostanti l'edificio, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., alle condizioni previste dall'art. 34 della L.R. n. 1/2004, dalla D.G.R. 16 marzo 2005 n. 452 e a condizione che:

a) almeno il 25% della superficie laterale complessiva delle pareti perimetrali del piano in cui sono collocati i vani interessati sia fuori terra o comunque comunichi con l'esterno anche attraverso porticati, androni d'ingresso, ampi cortili, cortili, pati o simili e che in tali pareti fuori terra sia possibile realizzare aperture con parapetto posto ad altezza non superiore di m. 1,50 dal pavimento interno;

b) il pavimento sia isolato dal terreno sottostante mediante intercapedine o vespaio areati - dello spessore complessivo, compreso il pavimento, di almeno cm 50 - strato impermeabile ed isolante termico con coefficiente complessivo di trasmissione non superiore a  $K = 1,0$ ;

c) le pareti contro terra siano isolate dal terreno da una intercapedine areata, con cunetta di raccolta ed allontanamento delle eventuali acque di infiltrazione, a quota più bassa del pavimento dei locali interni di almeno cm 50, e con aperture e/o accessi tali da poter consentire il controllo della pulizia della cunetta stessa.

#### *art. 76 Piani terreni e superiori*

1. I piani terreni di edifici dove ai piani sovrastanti è presente o prevista l'attività residenziale possono essere adibiti ad uso negozio, ufficio o pubblico esercizio, purché nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di inquinamento acustico.

2. Nel caso di negozi, la superficie di vendita è quella definita dall'art. 4 lett. C) del D.Lgs n. 114/98.

3. L'altezza interna utile dei locali abitabili non deve essere inferiore a m 2,70.

4. I piani terreni destinati ad uso abitazione o uffici debbono soprastare, in tutta la loro estensione, a sotterranei e solai.

5. I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, se privi di sottostante piano seminterrato, debbono avere il pavimento isolato dal sottostante terreno in maniera uguale a quella prevista al precedente art. 75 per i piani seminterrati e dovranno essere dotati all'esterno dell'edificio, lungo il perimetro solo di idonea trincea drenante con profondità minima di cm 50 sotto il livello del pavimento; lo strato impermeabile sotto pavimento dovrà essere spinto anche all'interno delle murature che dovranno a loro volta

essere idoneamente impermeabilizzate sulla superficie esterna della base del drenaggio a cm 30 sopra il livello del marciapiede; la trincea drenante sarà dotata di tubi drenanti facenti capo ad un pozzetto ispezionabile posto immediatamente a monte della immissione nella rete delle acque pluviali.

6. Nei piani terra degli edifici esistenti destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi sono comunque consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani nel rispetto delle condizioni minime previste dall'art. 34 della l.r. n. 1 del 18 febbraio 2004 e s.m.i.

#### *art. 77 Piani sottotetto*

1. Per *piano sottotetto* o semplicemente *sottotetto* si intende la superficie ricavata tra l'intradosso del solaio di coperture inclinate e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio. Per la misurazione dell'altezza interna dei singoli vani, ai fine dei requisiti igienico sanitari si applicano le disposizioni dell'art. 34 della L.R. n. 1/2004 e del D.G.R. 16 marzo 2005 n. 452 e s.m.i.

2. I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza media utile è di m 2,50, l'altezza minima non inferiore a m 1,80 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con materiali e metodi tali da assicurare una temperatura analoga a quella degli altri piani.

3. Nei piani sottotetto degli edifici esistenti destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi sono comunque consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani nel rispetto delle condizioni minime previste dall'art. 34 della l.r. n. 1 del 18 febbraio 2004 e s.m.i.

4. Negli interventi edilizi potrà essere ammessa l'utilizzazione degli ambienti di sottotetto in ordine al conseguimento di migliori condizioni di abitabilità degli alloggi esistenti, sempre in ottemperanza alle presenti norme, ed ai parametri sopra indicati.

#### *art. 78 Soppalchi*

1. Può essere realizzata la costruzione di soppalchi all'interno dei locali che determinino un'altezza minore di quanto stabilito nei commi precedenti, sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, a condizione che:

a) la superficie del soppalco, esclusa la scala d'accesso, non sia superiore alla metà di quella del locale soppalcato;

b) lo spazio sottostante il soppalco, sia esso destinato a vano abitabile o a spazio funzionale, abbia altezza interna non inferiore a m 2,20;

c) la superficie di soppalco destinato a spazio abitabile abbia altezza interna non inferiore a m 2,20 se con soffitto piano o una media di m 2,20 se con soffitto inclinato;

d) la verifica dei requisiti di aerazione (RA) ed illuminazione (RI) sia effettuata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale sul quale esso si affaccia.

e) il soppalco abbia almeno un lato completamente aperto, sia munito di parapetto avente altezza non inferiore a ml. 1,00.

## **CAPO II - PRESCRIZIONI PER LE COSTRUZIONI RURALI**

#### *art. 79 Norme generali*

1. Le costruzioni rurali sono costituite dalle abitazioni e dagli edifici rurali.

2. Sono considerate abitazioni rurali quelle site in zona classificata agricola dallo strumento urbanistico di previsione generale. Le abitazioni rurali sono soggette a tutte le norme relative alle comuni case di abitazione, salvo quanto previsto dalle successive prescrizioni.

3. Gli edifici rurali non adibiti a residenza sono quelli legati all'esercizio dell'attività produttiva (magazzini, stalle, ricoveri per animali, rimesse, fienili, ecc.). Per gli edifici rurali si applicano le disposizioni del capo II (norme per il territorio agricolo) della l.r. n. 11/2005.

#### *art. 80 Norme igienico sanitarie*

1. Le costruzioni rurali devono essere poste possibilmente in terreno ben asciutto e la cui falda acquifera sia profonda e qualora ciò non sia possibile, la parte interrata dell'edificio deve essere costruita con accorgimenti atti ad eliminare l'umidità.

2. In assenza di scantinati tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati ed alti almeno cm 50.

3. Sono proibite le comunicazioni interne tra stalle e le abitazioni, anche se ricavate su scale e passaggi e se chiuse con infissi.

4. E' proibito addossare i muri di abitazioni rurali direttamente a pareti di terra. La distanza minima della base inferiore della scarpata naturale del terrapieno deve essere almeno di ml. 2. Può tuttavia essere consentita la costruzione di una idonea intercapedine adeguatamente ventilata tra la parete di terra e quella dell'edificio.

5. E' consentito costruire muri di sostegno purché il piede di questi disti almeno due metri dalla costruzione. In ogni caso si faranno opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.

6. Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione di acqua riconosciuta potabile dall'ufficio di igiene.

7. Le acque di scarico devono essere convogliate e smaltite secondo le disposizioni delle leggi specifiche e delle altre norme regolamentari.

8. I cortili, le aie, gli orti e altri annessi delle case rurali devono essere sistemati in modo da evitare ristagno delle acque meteoriche.

9. Ad evitare danneggiamenti alle fondazioni, ogni costruzione sarà circondata per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo almeno ml. 0,60.

#### *art. 81 Norme sui ricoveri per gli animali*

1. Fatto salvo quanto previsto per gli allevamenti intensivi e estensivi dalle norme del vigente PRG parte strutturale, nei centri e nuclei abitati e nelle zone di espansione residenziale, allorché saranno urbanizzate, non sono ammessi ricoveri per animali anche da cortile o per esclusivo uso familiare (porcili, stalle, pollai e simili) fatto salvo quanto previsto dal R.R. n. 9/2008 per i ricoveri per animali domestici e da compagnia. In ogni caso i ricoveri di animali ed i loro annessi devono essere posti ad una distanza non inferiore a m 20 dalla pubblica via.

2. Le stalle debbono essere indipendenti da ogni edificio destinato ad abitazione.

3. Le stalle devono avere un'altezza non minore di ml. 3,00 dal pavimento al soffitto, una cubatura non minore di mc. 30 per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 15 per il bestiame minuto ed inoltre devono essere ben ventilate e illuminate.

4. Alle stalle deve essere assicurato il ricambio di aria, al quale si può provvedere anche con finestre a wasistas.

5. Il pavimento deve essere costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli.

6. Le pareti devono essere intonacate a cemento o rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di ml. 1,2 dal pavimento.

7. Le mangiatoie devono essere altresì costruite con materiale facilmente lavabile e realizzate con angoli lisci e arrotondati.

8. I progetti per la costruzione delle stalle dovranno essere redatti nel rispetto delle vigenti normative relative al benessere degli animali e sono comunque sottoposti al parere del servizio veterinario della competente ASL.

9. Le deiezioni e il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati alle apposite concimaie di cui al successivo art. 98.

10. Il sindaco, sentita la competente struttura sanitaria (ASL-ARPA), può ordinare che vengano rimosse quelle cause di insalubrità che si manifestano nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di ricoveri per animali anche se da cortile o per esclusivo uso familiare (porcili, stalle, pollai e simili) od

all'imperfetto funzionamento ed all'inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

11. Nelle aree di pertinenza degli edifici rurali è ammessa la realizzazione di modesti accessori per il ricovero di animali domestici di bassa corte (polli, conigli e simili) con le caratteristiche di cui alle opere pertinenziali o precarie di cui al precedente art. 7 commi 8 e 9, fino a un massimo di 15 mq e altezza massima di m 2,10.

#### *art. 82 Prescrizioni per le serre*

1. Sono classificate come serre le strutture, precarie o durature, destinate alla coltivazione intensiva di prodotti agricoli o florovivaistici.

2. In funzione delle rispettive caratteristiche tipologiche, d'uso e costruttive le serre sono classificate, nelle seguenti classi:

a) Serre con altezza massima pari a 3,50 m al colmo della copertura, realizzate con strutture leggere a carattere precario, di materiale metallico, plastico o legno facilmente smontabili e ancorate al terreno senza strutture fondali fisse, non pavimentate internamente destinate alla coltivazione temporanea o stagionale.

b) Serre con altezza massima pari a 3,50 m al colmo della copertura e con muro perimetrale di base, per il contenimento del terreno, di altezza non superiore a 0,5 m, realizzate con strutture metalliche anche a rete o in legno ancorate al suolo anche mediante strutture fisse, eventualmente pavimentate internamente, destinate alla coltivazione temporanea o stagionale.

c) Serre con altezza massima pari a 3,50 m in gronda, realizzate con elementi strutturali e pannellature di tamponamento eseguite esclusivamente con materiale trasparente, con collegamento a reti tecnologiche ed impianti; sono considerate edifici per le attività produttive agricole ed a esse si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 79 comma 3.

d) Piccole serre che non comportano trasformazione permanente del suolo di cui alla D.G.R. 7 giugno 2006 n. 955 destinate alla coltivazione di prodotti per il consumo delle famiglie anche diverse dall'impresa agricola a cui si applicano le disposizioni del R.R. n. 9/2008.

3. Le serre di cui al precedente comma 2 lettere a), b) e c) sono ammesse, salvo specifica diversa indicazione relativa a serre ornamentali o a servizio di spazi verdi pubblici e/o privati, solo nelle zone agricole.

4. Il rivestimento o la tamponatura delle serre potranno essere effettuati con tendaggi plastici trasparenti, semitrasparenti od oscuranti possibilmente non riflettenti.

### **CAPO III - PRESCRIZIONI SUI LOCALI DI LAVORO**

#### *art. 83 Classificazione dei luoghi di lavoro*

1. Ai fini del presente Regolamento i luoghi destinati allo svolgimento di una attività lavorativa o ad essa funzionali o accessori si distinguono in ambienti di lavoro, ambienti funzionali e ambienti accessori.

2. Gli *ambienti di lavoro* sono i 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:

a) *locali di produzione*, cioè destinati allo svolgimento di attività lavorative proprie o di un processo produttivo di trasformazione di materie prime in prodotti finiti, indipendentemente dalla natura di essi;

b) *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;

c) *locali di ufficio*, cioè destinati allo svolgimento di attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale al servizio di un prevalente insediamento produttivo o commerciale. Rientrano nella categoria gli uffici amministrativi

e direzionali, le sale riunioni e di attesa, le sale consultazione e simili; gli archivi qualora comportanti la permanenza continuativa di addetti;

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

a) *locali di servizio*: spogliatoi, servizi igienici e simili, spazi di disimpegno in genere;

b) *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;

4. Gli *ambienti accessori*, sono i locali e gli spazi 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. 84 Ambienti di lavoro: requisiti di posizionamento*

1. I locali adibiti ad ambienti di lavoro devono:

a) rispettare i requisiti di cui al capo I (artt. 6-17) del D.P.R. 19 marzo 1956 n. 303 e s.m.i.;

b) devono essere fuori terra rispetto alla quota del terreno a sistemazione avvenuta;

c) 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:

a) Rispettino i requisiti di cui al capo I (artt. 6-17) del D.P.R. 19 marzo 1956 n. 303 e s.m.i.;

b) abbiano almeno il 25% della superficie laterale complessiva delle pareti perimetrali, del piano in cui sono collocati, fuori terra o comunque comunichi con l'esterno rispetto alla quota del terreno a sistemazione avvenuta;

c) i rimanenti lati interrati siano separati dal terreno da ambienti funzionali o accessori a loro volta isolati dal terreno laterale e il locale sia adeguatamente isolato dal terreno sottostante.

3. E' vietato adibire ad ambiente di lavoro locali interrati e locali seminterrati privi dei requisiti di cui al comma 2, salvo conseguimento della deroga di cui all'art. 8 del D.P.R. 19/03/1956 n. 303. In tal caso l'idoneità del locale è limitata alla specifica attività oggetto di deroga.

#### *art. 85 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. Il ricorso alla aerazione forzata può essere ammesso, previo parere della A.S.L..

4. Nei casi di cui al precedente comma l'impianto di aerazione dovrà comunque garantire un ricambio d'aria in conformità alle norme UNI 10339 e s.m.i. 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.

5. 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. 86 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

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:

a) locali di vendita;

b) 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;

c) 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 UNI 10380.

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. 87 Ambienti di lavoro: altezze e dimensioni*

1. I locali di produzione di attività artigiani o industriali debbono avere:

a) altezza minima libera: m 3,00. Altezze inferiori potranno essere ammesse, fino ad un minimo inderogabile di m 2,70 nei casi e con le procedure stabilite dall'art. 6 del D.P.R. 19.03.1956 n. 303.

b) superficie minima: mq. 2,00 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.

c) cubatura minima: mc. 10 per ogni lavoratore.

2. Nei locali di produzione di attività diverse di quelle di cui al comma 1 se destinati a laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche, l'altezza utile interna non dovrà essere inferiore a:

a) ml. 2,70 per locali di superficie fino a mq. 150;

b) ml. 2,80 per locali di superficie superiore a mq. 150 e fino a mq. 250;

c) ml. 3,00 per locali di superficie superiore a mq. 250.

3. Qualora essi siano situati ai piani superiori l'altezza minima libera non deve essere inferiore a ml. 3,00.

4. 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 m3,00 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.

5. 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. 88 Ambienti 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'art. 89 comma 3.

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. 89 Requisiti degli ambienti funzionali*

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 art. 75.

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 m 2,40 e superficie non inferiore a:

d) - spogliatoi: mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale;

e) - 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:

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;

b) 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.

#### *art. 90 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'art. 75.

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.

### **CAPO IV - PRESCRIZIONI SPECIALI E VARIE**

#### *art. 91 Funzioni regolate da norme specifiche*

1. Gli immobili che vengono costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni oggetto di specifiche normative di riferimento (quali 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. Il progetto è sottoposto al parere della A.S.L. e/o al parere delle altre amministrazioni eventualmente competenti ad esprimersi.

#### *art. 92 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 Capi 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 è sottoposto al parere della A.S.L. e/o al parere delle altre amministrazioni eventualmente interessate in base allo specifico aspetto.

#### *art. 93 Requisiti dei locali ad uso speciale*

1. Nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni che prevedono il cambio di destinazione d'uso ai fini produttivi, i locali destinati ad uso commerciale situati al piano terreno devono essere posti su sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione ed avere un'altezza minima libera di ml. 3,50.

2. I locali devono essere dotati di servizio igienico e di porta o finestra aperte verso l'esterno di superficie complessiva non inferiore a 1/10 della superficie del pavimento oppure di adeguato sistema di ventilazione.

3. Per i locali di vendita o di ristoro, di superficie non superiore a mq. 70 annessi alle stazioni di servizio o ai distributori di carburanti e per i chioschi è consentita l'altezza minima di ml. 2,70.

#### *art. 94 Locali per alloggi collettivi*

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

2. Ogni camera deve essere munita di una o più finestre che rispondano ai rapporti minimi fissati nel precedente art. 70.

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. 95 Condotti smaltimento fumi e 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.

3. 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.

4. 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.

5. Negli interventi su edifici esistenti sono ammessi scarichi a parete per i condotti di esalazione e/o aerazione delle cappe delle cucine e di estrazione dei bagni qualora 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 ferme restando le disposizioni dell'art. 844 e 890 del codice civile.

6. 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.

7. 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:

a) realizzati in materiale resistente alla corrosione ed a tenuta, opportunamente coibentati sia verso l'esterno che verso l'edificio;

b) prolungati oltre la copertura dell'edificio in modo da superare la relativa zona di reflusso, e dotati di idoneo comignolo.

8. E' vietato posizionare comignoli e far uscire il fumo al di sotto dei tetti, al livello del parapetto delle terrazze o a una distanza inferiore a m 3 dalle finestre di prospetto delle case antistanti e, comunque, rispettare distanze tali da non arrecare danno o incomodo al vicinato ferme restando le disposizioni dell'art. 844 e 890 del codice civile.

9. 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.

10. I forni e camini in genere devono avere :

a) - le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate ;

b) - il condotto per l'asportazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni di legge.

11. I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simile, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione vigente.

12. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

13. 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.

14. Con apposita deliberazione la Giunta Comunale approva il regolamento per determinare i requisiti tecnici specifici e le eventuali modalità per la collocazione di forni, camini e dei camini ad uso industriale, il cui posizionamento deve garantire condizioni tali da non arrecare pregiudizio alle strade e spazi pubblici, ai fondi ed alle proprietà confinanti.

15. Per gli aspetti architettonici ed esteriori legati alla forma, posizionamento e materiali si applicano in generale le specifiche prescrizioni contenute nella parte seconda del presente regolamento: ambiente urbano e qualità dell'abitare e nello specifico l'art. 118 Impianti e canalizzazioni.

#### *art. 96 Impianti di gas per uso domestico. Criteri di sicurezza.*

1. Tutti gli impianti alimentati a gas combustibile per uso domestico e usi similari devono essere realizzati nel rispetto della legge 6/12/1971 n. 1083 e successive modificazioni e integrazioni.

2. L'impianto di bombole o deposito di g.p.l., deve sempre effettuarsi all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, previo nulla-osta dei Vigili del fuoco ove richiesto dalle vigenti normative.

3. La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.

4. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

### **CAPO V – IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

#### *art. 97 Terreni insalubri*

1. Le costruzioni, su terreni già adibiti a discariche, deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli

circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie e locali.

2. Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto se tale livello non sia sufficientemente rialzato.

3. Le abitazioni presso i rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

#### *art. 98 Concimaie*

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del comune.

2. Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni dei R.D. 1 dicembre 1930, n. 1862, modificato dalla LL. 25 giugno 1931, n.925 e dagli artt. 233 e segg. del T.U. 27 luglio 1934, n. 1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'autorità competente.

3. Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione almeno ml. 30. Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.

#### *art. 99 Disciplina degli scarichi*

1. Tutti gli scarichi pubblici e privati sono disciplinati dal decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 (Codice dell'ambiente) e successive modifiche ed integrazioni e dai regolamenti di settore.

#### *art. 100 Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile*

1. I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di ml. 30 da questi.

2. I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm 2 o un altro materiale impermeabile in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.

3. Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di apposito sportello. L'attingimento può farsi solo a mezzo di pompe.

4. Il terreno circostante, almeno per un raggio di m 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.

5. La costruzione dei pozzi per la captazione di acque di falda dovrà sempre essere autorizzata ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 (Codice dell'ambiente) e successive modifiche ed integrazioni e dei regolamenti di settore.

#### *art. 101 Deflusso delle acque meteoriche.*

1. Le gronde ed i cornicioni devono essere muniti di canale di materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce di ampiezza sufficiente. Nei canali di gronda è vietato immettere acque luride.

2. Dalle docce e dai canali di gronda le acque devono essere condotte con tubi, di norma posizionati in verticale, fino al di sotto dei marciapiedi o del piano viabile, dove per appositi cunicoli, sfoceranno nella fognatura pubblica o in canali a cielo aperto.

3. Il tratto inferiore dei tubi verticali di condotta delle acque piovane, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, deve essere, per un'altezza non inferiore a m 2,00 dal piano del marciapiede o a m 2,50 dal piano stradale, di materiale resistente (ghisa, ecc..) o incassate in modo da non costituire oggetto.

4. Nelle località nelle quali non esiste la fognatura pubblica, le acque meteoriche dai tubi verticali pluviali devono essere incanalate e guidate verso il corso d'acqua (fosso o canale) più vicino, in direzione tale da non danneggiare le fondazioni dell'edificio.

5. I bracci di immissione dei canaletti di deflusso (fognoli) privati nelle fognature pubbliche debbono essere costruiti a spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, secondo le disposizioni, le pendenze e la forma prescritta dall'ufficio tecnico comunale.

6. Qualora sia modificata la sede o la forma della fognatura pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o trasferirli secondo le esigenze della nuova opera a loro cura e spese.

#### *art. 102 Consumi di acqua e suo riutilizzo per usi compatibili.*

1. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 18 novembre 2008, n. 17, l'acqua piovana proveniente dalle coperture degli edifici è raccolta e riutilizzata sia per uso pubblico che privato al fine del razionale impiego delle risorse idriche. Il recupero delle acque piovane, con le modalità dei commi successivi, è obbligatorio quando si verificano le condizioni di cui al comma 9 del citato art. 9.

2. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione edilizia R2 e R3, al di fuori dalle zone omogenee di tipo A, in tutti i casi in cui vi siano spazi liberi di pertinenza degli edifici, si dovrà predisporre la raccolta dell'acqua meteorica proveniente dalle coperture degli edifici e dai piazzali, per l'accumulo in apposita cisterna interrata di capienza minima pari a 10 mc. Ove per comprovata mancanza di spazi liberi non sia possibile il recupero delle acque meteoriche trova applicazione il disposto di cui al precedente art. 101.

3. L'acqua così recuperata sarà utilizzata tra l'altro, per i seguenti scopi:

- a) manutenzione delle aree verdi pubbliche o private;
- b) alimentazione integrativa delle reti antincendio;
- c) autolavaggi, intesi sia come attività economica che uso privato;

d) usi domestici compatibili all'interno all'edificio nei WC e/o all'esterno per l'irrigazione di orti e giardini.

4. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione edilizia R2 e R3, in tutti i casi in cui vi siano spazi liberi di pertinenza degli edifici, è favorito attraverso gli incentivi di cui al successivo art. 216 comma 1 lettere a) e b), il riutilizzo delle acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, docce, vasche da bagno, attraverso la raccolta e depurazione in apposita vasca sotterranea di condensa grassi. Una volta depurate le acque saranno riutilizzate negli usi interni all'edificio nei WC e/o per l'irrigazione.

5. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione edilizia R1, R2 e R3, negli interventi di manutenzione straordinaria che riguardano il rifacimento dell'impianto idrico, dovranno essere adottati sistemi di risparmio d'acqua attraverso l'utilizzo di tecnologie e sistemi per la riduzione dei consumi negli usi sanitari come: doppi pulsanti nelle cassette di scarico per volumi differenti di acqua, rubinetti a risparmio idrico, miscelatori d'aria nei rubinetti e nelle docce, ecc.

6. Nei nuovi interventi urbanistici e edilizi la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, nonché delle aree libere nei nuovi interventi edilizi deve essere garantito un indice di permeabilità (Ipe) in modo da prevedere una superficie permeabile (SP) per almeno metà della superficie libera (SL).

7. Nei nuovi interventi urbanistici e edilizi la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, nonché delle aree libere nei nuovi interventi edilizi deve essere garantito un indice di piantumazione (Ipt) con alberature ad alto fusto nel numero minimo di 1 (uno) ogni 100 mc di volumetria di progetto o di 1 (uno) ogni 30 metri quadri di superficie libera.

8. Il PRG parte operativa dimensiona, anche in deroga ai precedenti commi 4 e 5, i parametri ecologici (indice di permeabilità e di piantumazione) definiti al precedente art. 14, in funzione di ogni specifica zona omogenea.

9. Nei nuovi interventi urbanistici e edilizi la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la permeabilità delle aree attraverso la scelta di superfici che consentano la crescita

dell'erba, con griglie antisdrucchio e alberature ad alto fusto distribuite nell'area e in numero minimo di 1 ogni 4 posti auto.

#### *art. 103 Modificazioni del suolo per interventi edilizi*

1. Le modificazioni del suolo necessarie ai fini della realizzazione di interventi edilizi, compresa la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete e puntuali ed alle infrastrutture viarie, pubbliche o di rilevante interesse pubblico, nonché le opere di difesa idrogeologica, le opere idrauliche, quelle di arginatura degli invasi di accumulo di acque, sono dimensionate in base alle relative esigenze progettuali, nel rispetto delle prescrizioni del PRG parte strutturale, della D.G.R. 26 aprile 2006 n. 674 e s.m.i., tenendo conto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche ed idrogeologiche dei luoghi.

2. Nelle zone agricole di tipo E, la modifica della quota del piano naturale di campagna non può eccedere, in rilevato, m 1,50 nel caso di realizzazione di interventi edilizi previsti dagli articoli 33, comma 2, primo periodo, 34 e 35 della L.R. 11/2005 e dalle relative normative comunali, comprese le relative opere e strutture pertinenziali.

3. Gli interventi vanno, comunque, realizzati nel rispetto delle eventuali prescrizioni del PRG, del regolamento edilizio e di eventuali piani attuativi e di settore.

4. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata a cura del titolare del permesso di costruire, del direttore dei lavori e del costruttore. Le verifiche devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati. Ogni anomalia riscontrata, riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, deve essere tempestivamente comunicata al Comune, fermo restando l'obbligo del titolare del permesso di costruire, del direttore dei lavori e del costruttore di sospendere ogni operazione di scavo ed effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

5. Nelle opere di sbancamento e di palificazione si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danneggiamenti agli edifici vicini conseguenti allo scuotimento del terreno.

6. Ogni modificazione del suolo deve essere eseguita in maniera da evitare il ristagno delle acque e consentire il regolare deflusso delle acque dei terreni, a qualunque uso o destinazione essi siano adibiti.

7. Il progetto edilizio deve contenere gli elementi ai fini di quanto previsto al successivo art. 106 per i materiali di risulta.

#### *art. 104 Modificazioni del suolo per bonifica agraria*

1. Gli interventi di modificazione del suolo finalizzati alla bonifica agraria sono consentiti solamente su terreni improduttivi che non consentano di effettuare normali pratiche colturali. Alla richiesta di permesso di costruire è allegato il piano aziendale dal quale risultino, sulla base di specifiche indagini, le attuali caratteristiche dei terreni interessati e le modalità con le quali si intende migliorarle, nonché i costi delle operazioni di bonifica e le ricadute.

2. Si considerano interventi di bonifica agraria quelli che si attuano mediante livellamenti o movimenti di terra, con compensazione tra scavo e riporto e senza asportazione di terreno o di altro materiale di risulta al di fuori dei terreni dell'impresa agricola di cui all'art. 34, comma 9, della L.R. n. 11/2005. Le sezioni del terreno in scavo non devono superare la profondità di 0,50 m dal piano naturale di campagna ed a condizione che sia garantito un franco minimo di 3,00 m dal livello massimo della falda acquifera. Le sezioni del terreno in rilevato non debbono superare l'altezza di 1,00 m dal piano naturale di campagna, purché non limitanti la capacità di espansione naturale dei corsi d'acqua.

3. Per quantità superiori in rilevato a quelle previste nel precedente punto 2 (1,00 m) il piano aziendale allegato al progetto

deve dimostrare sotto il profilo tecnico-agronomico la necessità dell'intervento proposto, oltre alla convenienza economica dello stesso valutata in rapporto alla ricaduta economica sull'attività agricola.

4. Per gli interventi di scavo eccedenti i valori di cui al precedente punto 2 (0,50 m), realizzati in difformità dal permesso di costruire, sono applicabili le sanzioni in materia edilizia. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 17 della L.R. 2/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

5. Gli interventi di bonifica agraria dovranno assicurare il mantenimento della funzionalità idraulica della rete scolante senza determinare fenomeni di ruscellamento diffuso o fenomeni di ristagno di acque anche nelle aree adiacenti e nel rispetto delle preesistenti condizioni di deflusso nei naturali corpi recipienti.

#### *art. 105 Modificazioni del suolo per opere di sostegno e consolidamento.*

1. La realizzazione di opere di sostegno e consolidamento è finalizzata al miglioramento delle condizioni di stabilità e sicurezza dei terreni nonché alla tutela ambientale degli stessi. Tali opere dovranno essere realizzate limitando allo stretto indispensabile le alterazioni dell'assetto idrogeologico ed idraulico dei luoghi e garantendo costantemente la stabilità dei suoli sia in fase di esecuzione che nel tempo, evitando l'innescio dei fenomeni erosivi e di smottamento.

2. Il consolidamento delle scarpate e la realizzazione delle opere di sostegno deve avvenire preferibilmente attraverso l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica (idrosemina, utilizzo di geotessili, graticciate, fascinate, grate vive, briglie in terra, terre rinforzate rivegetate, etc.). Nelle zone agricole, nel caso in cui il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica non sia possibile, gli interventi di sistemazione delle scarpate di terreno devono essere eseguiti con gradonamenti di altezza massima del gradone di 2,00 m e di adeguata profondità e pendenza, ai fini di garantire la loro stabilità e di regolare il deflusso delle acque meteoriche e assicurare di norma il transito dei mezzi meccanici.

3. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 1,50 m, salvo che il progetto evidenzi la necessità di una altezza superiore resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito e sempreché non si produca una eccessiva alterazione planoaltimetrica dei profili del terreno ante operam. I terrazzamenti intermedi devono, di norma, avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta e assicurare il transito di mezzi meccanici.

4. Per la costruzione di muri di sostegno il regolamento edilizio comunale definisce la tipologia dei materiali da utilizzare in relazione all'armonico inserimento nel contesto circostante, prevedendo, comunque, che le strutture in cemento armato o blocchi cementizi siano rivestite in pietrame o adeguatamente tinteggiati con colorazioni nella gamma delle terre in modo da garantire l'integrazione con l'ambiente circostante. Al piede dei muri di sostegno che si affacciano su strade o spazi pubblici deve essere previsto lo spazio per idoneo marciapiede e deve essere realizzata una canalina di raccolta delle acque di scorrimento

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

#### *art. 106 Disposizioni relative ai materiali di risulta.*

1. Lo stoccaggio o l'accumulo temporaneo dei materiali di risulta deve avvenire in cumuli di dimensioni tali da assicurarne la stabilità ed in modo da non compromettere gli elementi che caratterizzano il paesaggio e l'ambiente circostante. Il terreno vegetale deve essere accantonato e stoccato con modalità atte a preservarne le caratteristiche agronomiche.

2. Nel caso sia previsto l'accumulo temporaneo di materiali di risulta provenienti da opere di scavo, il permesso di costruire è condizionato all'obbligo di rimuovere il materiale medesimo entro i termini stabiliti dal Comune, comunque non superiore a 12 mesi, decorsi i quali si applicano le disposizioni e le sanzioni previste dalla l.r. 21 del 3 novembre 2004, quali interventi rientranti nei casi previsti dall'art. 3, comma 1, lettera e7) della l.r. 1/2004.

3. L'utilizzo dei materiali di risulta, oltre a quanto previsto dall'art. 18 ter (Valorizzazione di materiali assimilabili) della l.r. 2/2000 e s.m.i. è consentito per la realizzazione di opere di sistemazione di terreni, comprese aree degradate, opere di difesa idraulica e idrogeologica, previste dal titolo abilitativo.

#### *art. 107 Interventi nel sottosuolo*

1. Negli edifici oggetto di interventi conservativi si provvede alla manutenzione e al restauro dei vani interrati o seminterrati esistenti e alle eventuali opere di consolidamento in fondazione, previa occupazione ove necessario del suolo pubblico e completo ripristino a lavori ultimati delle pavimentazioni esistenti.

2. In caso di ristrutturazione o ricostruzione, è consentita anche la creazione di nuovi vani utili o la modifica di quelli esistenti.

#### *art. 108 Rinvenimenti e scoperte*

1. Il rinvenimento di eventuali sepolture, reperti archeologici, ed elementi architettonici e decorativi di particolare pregio o interesse storico artistico casualmente riportati alla luce durante i lavori di scavo o demolizione, è immediatamente segnalato al Comune, alla Soprintendenza, o ad una qualsiasi autorità di polizia, sospendendo la prosecuzione di ogni attività che può pregiudicare la conservazione e il recupero di quanto rinvenuto in attesa dei provvedimenti delle amministrazioni competenti, nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004.

2. Il titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.

3. I soggetti di cui al primo comma sono tenuti ad osservare e a far osservare tutti quei provvedimenti che il sindaco ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti, in attesa di definitive determinazioni delle competenti autorità.

**PARTE SECONDA – AMBIENTE URBANO E QUALITÀ  
DELL'ABITARE**

**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO I - OGGETTO, CAMPO D'APPLICAZIONE**

*art. 109 Oggetto e contenuti*

1. Le disposizioni seguenti, stabiliscono i requisiti, le prescrizioni e le modalità per gli interventi sulle aree edificate ed inedificate, per il recupero del patrimonio edilizio esistente e in particolare definiscono le modalità per la disciplina dell'individuazione e classificazione di tale patrimonio, della progettazione e dell'attuazione dei relativi interventi.
2. Le presenti disposizioni costituiscono la normativa tecnica e di settore per garantire la valorizzazione, la tutela e la riqualificazione degli aspetti storici, architettonici ed artistici negli immobili presenti all'interno delle zone omogenee A di cui al d.l. 2 aprile 1968 n. 1444, e negli immobili di interesse storico e artistico costituenti beni culturali ai sensi dell'art. 33 comma 5 della L.R. n. 11/2005, prevista dall'art. 22 della NTA del nuovo PRG parte strutturale del Comune di Massa Martana in applicazione dell'art. 29 comma 4 della L.R. n. 27/2000.
3. Sono finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di attività edilizie, negli ambiti di cui al successivo art. 110; dette linee hanno valore di indirizzo ed assumono valore prescrittivo solo nei casi in cui ciò sia espressamente disposto dalle normative sovraordinate..

*art. 110 Campo d'applicazione*

1. Le presenti disposizioni hanno valore di "Guida agli Interventi" in tutto il territorio comunale con particolare riferimento ai centri storici, agli edifici e manufatti di interesse storico-architettonico nello spazio rurale e alle componenti paesaggistiche.
2. Nel rispetto delle disposizioni regionali e provinciali in materia, le presenti disposizioni si applicano per l'elaborazione dei piani attuativi e dei progetti per interventi edilizi diretti riguardanti il patrimonio edilizio esistente negli ambiti di cui all'art. 4, comma 2 e all'art. 22, comma 1 della l.r. 1/2004 e nello specifico:
  - a) i centri e nuclei storici, gli elementi del paesaggio antico, l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico indicati all'art. 29, della l.r. 27/2000;
  - b) gli edifici e gli immobili di interesse storico, architettonico e culturale ricadenti nelle zone agricole censiti dal comune di Massa Martana, ai sensi dell'art. 33 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni;
  - c) Le tipologie di architettura rurale, quali insediamenti agricoli, edifici o manufatti rurali, presenti sul territorio comunale, realizzati tra il XIII ed il XIX secolo e che costituiscono testimonianza dell'economia rurale tradizionale salvaguardati e valorizzati ai sensi della legge 24 dicembre 2003 n. 378;
  - d) Gli elementi caratterizzanti il paesaggio e le sue componenti così come definite dal PTCP di Perugia;
  - e) negli ambiti e immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e negli altri ambiti territoriali individuati dal Comune nel PRG parte strutturale e operativa, nonché riguardanti gli immobili, ricadenti in altri ambiti, che presentano elementi di qualità architettonica e di pregio, comunque rappresentativi della presenza storica dell'uomo, compresi i siti interessati dall'edilizia storica produttiva.
3. Le presenti disposizioni si applicano altresì per la eventuale integrazione della disciplina concernente gli interventi sugli stessi edifici già censiti dal Comune, nonché per l'individuazione degli immobili di cui all'art. 29 della l.r. 27/2000.

**CAPO II - REPERTORIO E CLASSIFICAZIONI**

*art. 111 Il Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti*

1. In allegato alle presenti disposizioni è riportato il "Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale", denominato di seguito "Repertorio", di cui alla d.g.r. 19 marzo 2007, n. 420, nel quale sono elencati e descritti i caratteri generali e tipologici dell'edilizia tradizionale, gli elementi costruttivi, architettonici e decorativi ricorrenti.
2. I piani attuativi e i progetti edilizi fanno riferimento alle indicazioni e alle rappresentazioni del Repertorio, ogni volta che è verificata la rispondenza della realtà edilizia considerata con gli elementi e i tipi rappresentati. Al Repertorio si fa comunque riferimento per la classificazione degli edifici e per la conseguente disciplina degli interventi.
3. Il Repertorio può essere integrato in seguito alla individuazione di ulteriori elementi e varietà tipologiche caratteristiche dell'edilizia tradizionale locale, dandone comunicazione alla Regione e alla Provincia, allegando la relativa documentazione.
4. Gli elementi strutturali, formali e di finitura che costituiscono l'edificio, ai fini dell'applicazione delle presenti disposizioni, sono distinti secondo la classificazione di cui all'art. 114.

*art. 112 Classificazione delle aree e degli edifici*

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti disposizioni, le aree interessate da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono distinte, in sede di piano attuativo e di progetto per interventi edilizi diretti, in aree edificate e aree inedificate.
2. Nelle aree edificate l'edilizia esistente è classificata nel modo seguente:

a) *Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra.*

Sono compresi in tale definizione gli edifici tipologicamente ricorrenti di origine storica, realizzati ed eventualmente modificati o ristrutturati in epoca comunque anteriore alla seconda guerra mondiale, che presentano, insieme ad elementi di particolare pregio o qualità storico artistica, un sistema organico e prevalentemente integro per materiali, tecniche costruttive, tipologie architettoniche e decorative, tale da rappresentare, sia individualmente che in rapporto al contesto in cui sono inseriti, una caratteristica testimonianza della tradizione e della cultura edilizia locale. Sono comunque compresi gli edifici corrispondenti o assimilabili alle tipologie descritte nell'allegato Repertorio, costituiti, in massima parte, da elementi costruttivi, architettonici e decorativi rappresentati nel Repertorio medesimo.

b) *Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente alterata.*

Sono compresi in tale definizione gli edifici descritti alla lett. a) che hanno subito in epoca recente modifiche e alterazioni consistenti per interventi innovativi o cause accidentali, pur conservando ancora alcuni significativi elementi tipologici, costruttivi, architettonici e decorativi propri dell'edilizia tradizionale.

c) *Edilizia ordinaria recente*, totalmente alterata o priva di caratteri tradizionali Sono compresi in tale definizione tutti gli edifici ordinari che risultano costruiti, ricostruiti o completamente trasformati dalla fine dell'ultima guerra ad oggi, con caratteri che sono quindi espressione della cultura edilizia attuale, nonché quei manufatti che, pur se di origine più antica, appaiono comunque del tutto privi di qualità e caratteri tradizionali apprezzabili.

d) *Edilizia speciale, monumentale o atipica.* Sono compresi in tale definizione gli edifici monumentali, i grandi complessi edilizi, ed in genere i manufatti che si differenziano dal tessuto edilizio ordinario e ricorrente per dimensioni, qualità storico-artistiche, particolari caratteristiche tecniche, costruttive o tipologiche, specifiche funzioni e destinazioni d'uso. Sono tali, ad esempio, le chiese, i santuari, le abbazie ed i conventi, i palazzi pubblici, i palazzi monumentali, le rocche e i castelli, le torri, le porte e le mura urbane, le recinzioni e le pavimentazioni, le fontane, gli acquedotti ed i sistemi di canalizzazione, irrigazione e

approvvigionamento idrico, i sistemi di contenimento dei terrazzamenti, le logge e i mercati, gli ospedali e gli ospizi, e altri edifici per usi pubblici o privati particolari, destinati in origine o attualmente a scuole, banche, carceri, caserme e simili. Sono ricompresi, altresì, piccoli manufatti quali edicole votive ed i segni della religiosità locale, pozzi, cisterne, pavimentazioni, edilizia funebre, forni, pietre miliari ed altri simili.

e) *Edilizia storico produttiva*. Si intendono compresi in tale definizione i manufatti storicamente utilizzati ad attività produttive, quali quelle agricole, artigianali, industriali e per servizi, che presentano particolari caratteristiche tecniche, costruttive e tipologiche di interesse storico e architettonico, attualmente anche in condizioni di degrado o disuso o utilizzati per finalità diverse da quelle originarie.

3. Le aree inedificate sono classificate nel modo seguente:

a) *Aree inedificate pubbliche o ad uso pubblico* Sono comprese le strade, le piazze, i parcheggi, le scalinate, i parchi e i giardini ed ogni altra superficie demaniale o comunque di proprietà pubblica o privata, attualmente destinata, con le eventuali attrezzature, a servizio della collettività, comprese le superfici porticate.

b) *Aree inedificate di rispetto*. Sono comprese le aree circostanti agli insediamenti di carattere storico e/o ambientale che concorrono a costituire l'immagine e a tutelare gli insediamenti stessi, lungo le mura urbane, e intorno a edifici storici e complessi monumentali o siti panoramici e di belvedere, che rimanendo inedificate salvaguardano il decoro, la integrità, le visuali e la fruizione in genere di tali immobili e dell'intero contesto da parte della collettività.

c) *Aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti*. Sono comprese le corti, i cortili, le chiostre, i giardini, gli orti, le strade private ed ogni altra superficie che, pur occupata da manufatti precari, è comunque libera da volumi e strutture edilizie permanenti, e risulta in un rapporto di contiguità fisica e dipendenza funzionale con l'area di sedime di un edificio esistente, in modo da costituire effettivamente o potenzialmente una pertinenza esclusiva dell'edificio medesimo.

#### art. 113 Individuazione delle aree e degli edifici

1. Il piano attuativo e il progetto per interventi edilizi diretti individuano e classificano, ai fini delle presenti disposizioni, le aree, gli edifici e le relative pertinenze con la simbologia di seguito riportata:

A1	Edilizia speciale, monumentale o atipica;
A2	Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra;
A3	Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente alterata;
A4	Edilizia ordinaria recente;
A5	Edilizia storico produttiva;
V1	Aree inedificate pubbliche o ad uso pubblico;
V2	Aree inedificate di rispetto;
V3	Aree inedificate di pertinenza;

2. Il piano attuativo e il progetto per interventi edilizi diretti, anche ai fini di quanto previsto dagli artt. 28, 29 e 30 della legge regionale 11/2005 e dalle disposizioni del PRG, possono individuare e disciplinare:

a) le *Unità minime d'intervento (UMI)* come definite all'art. 15 a cui debbono essere ricondotti gli interventi edilizi;

b) le ulteriori aree per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici o privati ad uso pubblico, per dotazioni territoriali e funzionali;

c) le eventuali aree edificabili destinate ad interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica.

3. Ai fini delle presenti disposizioni, l'individuazione e la classificazione dell'edilizia esistente e la conseguente disciplina degli interventi, è effettuata sull'edificio così come definito al

precedente art. 7.

4. Il piano attuativo e il progetto per interventi edilizi diretti individuano e classificano gli edifici e le aree interessate, secondo quanto previsto ai precedenti commi, e la corrispondenza con le tipologie descritte nel Repertorio.

#### art. 114 Classificazione elementi strutturali, formali e di finitura

1. Le parti costruttive, architettoniche e decorative che costituiscono l'edificio sono così articolati:

a) Per *elementi strutturali* s'intendono le parti portanti degli edifici suddivisi in orizzontali (fondazioni, solai, volte, coperture, ecc.), verticali (muri, pilastri, telai, ecc.) e scale.

b) Per *elementi formali* si intendono le parti che incidono sugli aspetti tipologici e architettonici dell'edificio quali: le facciate, le aperture (porte, finestre, luci, ecc.), i tetti (sagome e forme), gli aggetti (balconi, logge, volumi aggiunti e tettoie) e gli sporti (gronde, cornicioni, doccioni, i camini, ecc.) e le parti aggiunte (Tende, insegne, ecc.).

c) Per *elementi di finitura* s'intendono i rivestimenti (intonaco e tinteggiature, piastrelle, mattoni, elementi lapidei, ecc.), i trattamenti delle pareti, (intonaco raso sasso, faccia vista, ecc.), i manti di copertura, le parti decorative (cornici, modanature, dipinti, ecc.), gli infissi degli edifici, le balaustre e ringhiere e le pavimentazioni.

2. Tutti gli elementi strutturali, formali e di finitura, nonché gli elementi accessori e i materiali, che concorrono alla formazione dell'edificio come definito al precedente art. 7, sono distinti, in relazione al pregio e alle loro qualità storico-artistiche, secondo la seguente classificazione:

a) *elementi qualificanti irripetibili o di particolare pregio*: si intendono tali gli elementi che per la rarità e la particolare qualità storica o artistica, la complessità di fattura, la particolarità di materiali e soluzioni tecniche e costruttive, sono da ritenere testimonianze uniche e irripetibili dell'arte e della cultura edilizia locale, o comunque essenziali per determinare le caratteristiche peculiari dell'edificio in cui sono inseriti;

b) *elementi qualificanti comunemente ripetibili*: sono da intendere tali gli elementi che contribuiscono in modo rilevante a determinare i caratteri e la qualità dell'edificio, ma presentano tuttavia qualità di fattura, materiali e soluzioni tecniche che ne permettono la riproduzione fedele con i mezzi e la manodopera tuttora disponibili;

c) *elementi secondari non qualificanti*: quelli che per il modesto valore intrinseco e i caratteri poco rilevanti rispetto al contesto, non concorrono in modo significativo alla qualità estetica e storico - artistica dell'edificio;

d) *alterazioni improprie*: comprendenti tutte le opere o gli elementi incongrui, aggiunti, sostituiti o modificati a seguito di interventi recenti, comunque successivi all'ultima guerra mondiale, con tecniche e modalità non coerenti con i caratteri storici, architettonici e costruttivi propri dell'edificio;

e) *alterazioni pregiudizievoli*: comprendenti le opere o gli elementi incongrui, aggiunti, sostituiti o modificati impropriamente in epoca recente che, per le loro dimensioni, la posizione o la particolare fattura, alterano, occultano, o comunque pregiudicano la conservazione e la fruizione degli elementi qualificanti o di particolare pregio.

3. Il piano attuativo e il progetto per interventi edilizi diretti provvedono alla valutazione degli elementi costitutivi dell'edificio interessati dall'intervento stesso nei termini di cui al comma 1.

## TITOLO II - DISPOSIZIONI SULLE AREE EDIFICATE

### CAPO I - PRESCRIZIONI GENERALI

#### art. 115 Aspetto esteriore degli edifici

1. Tutte le parti degli edifici, sia nuovi che esistenti, le vetrine, le bacheche e simili, nonché gli emblemi e le insegne visibili da

vie o da spazi pubblici, devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi, che alle linee, tinte e decorazioni, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica degli edifici vicini.

2. Le costruzioni devono avere un aspetto architettonico ed estetico pertinente alla tipologia dell'edificio e inserirsi correttamente nell'ambiente in cui sorgono.

3. All'interno dei centri storici, nello spazio rurale e in tutti gli ambiti di cui al precedente art. 110 comma 2 si applica il principio del rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici antichi, delle tipologie di architettura rurale (casali, ville agricole, insediamenti agricoli, manufatti o edifici rurali, realizzati tra il XIII ed il XIX secolo) che costituiscono testimonianza dell'economia rurale tradizionale e delle tradizioni locali.

4. Negli interventi sui singoli edifici, manufatti ed elementi del paesaggio si applica il principio di non alterare gli aspetti architettonici storicizzati, privilegiando quelli che rispettino nelle forme, nell'uso dei materiali e nelle tipologie il contesto edilizio tradizionale del luogo.

5. Sui progetti presentati la commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio si esprimerà chiaramente per ogni aspetto comprese le opere di finitura: intonaci, tinteggiature, manto di copertura, infissi, paramenti murari, recinzioni, ecc....

#### *art. 116 Stabilità e sicurezza degli edifici*

1. E' vietato costruire edifici sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.

2. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 21 gennaio 1981.

3. Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nella muratura di pietrame, qualora lo stessi non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.

4. I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario su di essi mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti.

5. Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti verso i muri perimetrali.

6. I tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

7. In tutti gli edifici a più piani devono eseguirsi, ad ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato.

8. Le opere murarie, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospese nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di zero gradi centigradi. Per le strutture di cemento armato e metalliche debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato e metalliche, vigenti al momento dell'inizio dei lavori (legge 5 novembre 1971, n. 1086).

9. Nel territorio comunale le costruzioni devono rispettare le disposizioni vigenti per le zone sismiche con grado  $S = 9$  ( legge 2 febbraio 1974, n. 64 e D.M. 21 gennaio 1981 e successive modifiche ed integrazioni).

#### *art. 117 Elementi di finitura e aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione.*

1. Nelle zone di urbanizzazione recente, i paramenti murari e le parti in genere degli edifici di nuova costruzione che prospettino su vie e spazi pubblici, o comunque esposti alla pubblica vista, tanto che siano rivestite, intonacate, o lasciate a faccia vista, devono presentare superfici completate a regola d'arte e

accuratamente rifinite al civile, in materiali duraturi e uniformi per qualità e apparenza, di colore chiaro, non eccessivamente scabri né riflettenti, con l'esclusione del bianco e che si inseriscano armonicamente nell'ambiente è con le costruzioni circostanti.

2. Gli elementi decorativi e di finitura, nonché gli infissi, i serramenti, i contorni delle aperture, i materiali di pavimentazione e di copertura, e ogni altro elemento che contribuisce all'estetica dell'edificio, dovranno avere caratteri unitari ove siano più volte ricorrenti nello stesso prospetto, evitando eccessive varietà e stridenti contrasti di materiali, colori, e soluzioni di finitura.

3. Per evitare, stillicidi e colature antiestetiche, i balconi, i davanzali, le cornici, e le altre superfici in aggetto orizzontale atte a ricevere acqua piovana dovranno essere munite di gocciolatoi con opportuna pendenza; nelle coperture piane o inclinate le acque meteoriche dovranno essere raccolte e convogliate, mediante appositi canali e discendenti, alla fogna pubblica, o nei canali naturali esistenti.

4. Le pareti degli edifici a filo della strada dovranno, essere munite, di uno zoccolo o rivestimento in materiale idrorepellente e resistente all'usura fini a un'altezza conveniente sotto il profilo estetico e funzionali.

5. Ad eccezione degli scarichi pluviali, tutti gli impianti e le canalizzazioni, nonché i cavi di diametro superiore a cm 5, nei prospetti esposti alla pubblica vista dovranno essere alloggiati in appositi vani o cavedi, muniti di eventuali sportelli tinteggiati o rivestiti come il paramento del prospetto.

#### *art. 118 Impianti e canalizzazioni*

1. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano all'interno delle zone omogenee di tipo A (Centri e nuclei storici) e agli edifici di cui all'art. 112, comma 2, lett. a) e d), mentre costituiscono linee guida per gli altri edifici.

2. Di norma non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, canne fumarie, antenne paraboliche e parabole, pompe di calore, motocondensatori, pannelli solari e altri macchinari e apparecchiature tecniche a vista sui prospetti principali, nei balconi, nei terrazzi se non di copertura, su logge, sulle coperture, nei comignoli, torrette, belvedere, abbaini e simili, e in genere lungo le strutture perimetrali degli edifici esposte alla pubblica vista, né all'interno di cortili o ambienti connotati da elementi architettonici e decorativi qualificanti o di particolare pregio. Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, trovano collocazione nelle chiostrine, nei locali al piano terra o nei locali in elevazione privi di elementi qualificanti, in prospetti non aggettanti sulle pubbliche vie principali, in vani interrati o seminterrati appositamente ricavati nelle aree di pertinenza, ovvero nei sottotetti e nei terrazzini ricavati dalla interruzione delle falde spioventi senza emergere dal profilo complessivo delle coperture. E' consentita l'installazione di tali impianti sui prospetti principali e nelle parti collocate in pubblica vista solamente se gli impianti vengano alloggiati in nicchie esistenti opportunamente schermate.

3. In deroga al comma precedente, gli impianti a pannelli solari, termici, fotovoltaici o impianti innovativi possono trovare collocazione sulla copertura delle unità edilizie esclusivamente nei casi che trattasi di impianti senza serbatoi o altri macchinari e che vengono collocati lungo la pendenza della copertura utilizzando soluzioni che salvaguardano l'aspetto architettonico dell'edificio. La collocazione sulla copertura avviene ad una distanza dal filo di gronda e dal filo del tetto tale da non renderla visibile dal piano stradale né sporgente dal punto più alto del tetto. I cavi e le tubazioni di collegamento sono posti al di sotto dei manti di copertura e non dovranno essere visibili dall'esterno dell'edificio

4. Gli impianti di canalizzazione a rete di norma sono interrati o inseriti in appositi elementi architettonici o sotto traccia. Potranno risultare visibili canalizzazioni verticali raggruppate sistematicamente e rivestite in rame, acciaio o altro materiale pregiato comunque di colori intonati alle finiture del prospetto.

5. E' comunemente previsto il riordino di cavi e condutture poste a

vista e, nei casi di impossibilità di canalizzazioni degli stessi, è prevista la collocazione lungo linee verticali in corrispondenza dei limiti della facciata o in prossimità dei discendenti pluviali. Le condutture per l'acqua, gas e similari, se è impossibile l'interramento, sono tinteggiate dello stesso colore della facciata oppure protette da carter metallico di rame o verniciato dello stesso colore della facciata, rispettando comunque l'ordito della facciata medesima.

6. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia dell'intero edificio è prevista la centralizzazione di tali impianti, i quali sono collocati utilizzando soluzioni che salvaguardi l'aspetto architettonico dell'edificio. In tali casi i cavi di collegamento non devono essere collocati all'esterno.

7. Gli impianti per la ricezione delle trasmissioni televisive sia terrestri che satellitari, quali antenne e parabole, qualora installate sulla copertura degli edifici, hanno di norma una colorazione dello stesso tono del manto di copertura o di eventuale altra superficie ad essi retrostante. La collocazione sulla copertura avviene ad una distanza dal filo di gronda e dal filo del tetto tale da non renderla visibile dal piano stradale né possibilmente sporgente dal punto più alto del tetto.

8. I cavi di collegamento degli impianti di cui al comma 2 non sono visibili dall'esterno dell'edificio. Nel caso di impossibilità di adottare tale soluzione, opportunamente documentata, è consentito il fissaggio dei cavi e tubazioni alle pareti esterne dell'edificio se sono inseriti in apposite canalizzazioni schermate da cornicioni o da gronde esistenti.

9. Soluzioni diverse da quelle indicate ai commi precedenti sono valutate dalla Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio.

10. Ad eccezione degli scarichi pluviali, che sono comunque in rame a sezione circolare, sui paramenti di prospetto possono essere applicati solo cavi e condutture in rame o altro tipo di materiale comunque rigido, liscio, e dello stesso colore del paramento. Tali condutture sono in numero ridotto per ogni prospetto, e opportunamente distanziate da spigoli, aperture, superfici decorate e membrature con andamento parallelo. In caso di intervento di manutenzione o ristrutturazione sono collocati sotto traccia tutti i cavi e le condutture sottili presenti nei prospetti con paramento intonacato.

11. Valvole, riduttori, misuratori, e altri apparecchi accessori possono, se necessario, essere collocati lungo i prospetti esterni, entro appositi vani muniti di sportello in rame o altro materiale dello stesso colore del paramento intonacato. Non è consentita comunque l'alterazione di facciate compiutamente definite, né di membrature, aperture, o altri elementi architettonici e decorativi.

12. Le colonne di scarico, le canne fumarie e le condotte in genere di grossa sezione devono per quanto possibile essere alloggiati in appositi vani e cavedi all'interno delle murature perimetrali dell'edificio, senza pregiudizio per le strutture portanti né per ambienti qualificati, o altrimenti sono poste lungo chiostrine, cortili, o prospetti secondari privi comunque di elementi architettonici o decorativi di particolare pregio. In tal caso detti elementi sono rivestiti in rame oppure foderati in muratura intonacata o altro materiale liscio tinteggiato nello stesso colore del paramento. In ogni caso i gomiti, le imbrache e i raccordi orizzontali o inclinati rimangono all'interno, sottosquadro o comunque in maniera diversa da quanto indicato al comma precedente, né con l'impiego di malte cementizie.

## CAPO II – INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

### *art. 119 Interventi di manutenzione degli edifici esistenti.*

1. I proprietari hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli edifici, in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di igiene e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti e rispondano alle esigenze del decoro cittadino.

2. La manutenzione delle aree di proprietà privata, rimaste scoperte per essere destinate a strade, piazze o spazi di uso

pubblico, rimarrà a carico di proprietari sino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione ed acquisizione.

3. Quando un edificio o parte di esso minacci rovina sul suolo pubblico, il sindaco, sentito l'ufficio tecnico comunale, può ingiungere l'esecuzione dei lavori di consolidamento o la demolizione delle parti pericolanti sotto la comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, fatte salve le sanzioni penali.

### *art. 120 Tipi di opere ed interventi elementari*

1. Per i singoli elementi strutturali, formali e di finitura, di cui all'art. 114, in relazione alle loro qualità e specifiche caratteristiche, nei successivi commi sono definiti i tipi di opere e interventi elementari.

2. *Interventi meramente conservativi:* sono quelli finalizzati alla conservazione degli elementi tradizionali qualificanti o di particolare pregio, con operazioni che, mediante tecniche e modalità particolari, ne prolungano la permanenza e l'efficienza nel tempo, senza modificarne in maniera apprezzabile la sostanza e l'aspetto esteriore. Sono interventi conservativi, in particolare:

a) la pulitura e la rimozione in genere di sostanze sovrapposte in superficie, eseguite con le tecniche appropriate e le necessarie cautele;

b) la riparazione e la reintegrazione di piccole parti alterate o mancanti con materiale della stessa qualità;

c) il consolidamento interiore, realizzato mediante l'inserimento di sostanze leganti o altri idonei supporti, in modo da non incidere sull'aspetto esteriore;

d) i trattamenti di protezione superficiale mediante l'applicazione di pitture, vernici, rivestimenti o sostanze incolori, in conformità con le soluzioni di finitura originali;

3. *Interventi di restituzione:* sono quelli finalizzati a modificare lo stato di fatto per ridare in tutto o in parte all'edificio o ai singoli elementi l'integrità originale o comunque frutto delle successive fasi storiche. Sono interventi restitutivi, in particolare:

a) la demolizione e il successivo rifacimento in conformità all'originale degli elementi qualificanti dei quali è possibile la ripetizione con tecniche tradizionali ancora in uso;

b) il ripristino degli elementi di cui al punto 1 in tutto o in parte mancanti, sulla base di tracce, indizi e documenti che testimoniano con certezza la loro primitiva fattura;

c) l'eliminazione delle alterazioni improprie e delle aggiunte incongrue o pregiudizievoli d'origine recente;

4. *Interventi modificativi e integrativi* compatibili con l'edificio; sono quelli che per le parti di edificio cui sono riferiti, per la modesta entità, la fattura o la particolare disposizione, comportano modifiche indispensabili ai fini statici o funzionali ma esteticamente poco apprezzabili e comunque non pregiudizievoli per la conservazione degli elementi qualificanti o di particolare pregio né per la qualità architettonica e storico artistica dell'intero edificio. Sono interventi modificativi compatibili, in particolare:

a) la sostituzione, la modifica o l'eliminazione di parti secondarie non qualificanti;

b) la sostituzione o la modifica di parti già manomesse, in luogo della loro eliminazione;

c) le integrazioni e le aggiunte di impianti, servizi, strutture ausiliarie ed elementi accessori necessari per l'adeguamento statico e funzionale dell'edificio alle attuali esigenze d'uso, realizzate secondo soluzioni e modalità tali da non pregiudicare l'integrità delle parti rimanenti;

5. *Interventi innovativi* compatibili col contesto: sono tutti gli interventi che comportano modifiche dell'edificio esistente e aggiunte più o meno rilevanti, da realizzare tuttavia entro limiti e secondo modalità tali da risultare compatibili, o comunque non pregiudizievoli per la tutela dei particolari caratteri del contesto nel quale è inserita l'edificio oggetto d'intervento.

#### *art. 121 Principi generali per interventi sugli edifici esistenti*

1. Gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 112, comma 2, lett. a) e d), sono quelli di cui al precedente art. 120, di regola dovranno essere effettuati con l'impiego di materiali appartenenti alla tradizione locale e dovranno in generale rispettare gli indirizzi dei commi successivi.

2. Negli *elementi strutturali verticali*, è prescritta la conservazione, il consolidamento, il ripristino e, nei casi ammessi, la ricostruzione delle murature; gli interventi di cui al precedente articolo sono attuati con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali.

3. Gli *elementi strutturali orizzontali* sono di regola mantenuti nelle loro caratteristiche costruttive. La conservazione, la manutenzione, il restauro e il ripristino delle coperture è attuata con tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali estese agli elementi accessori (comignoli, gronde, doccioni), fatti salvi gli adeguamenti necessari quali l'impermeabilizzazione e la coibentazione. Qualora, ai fini della sicurezza sismica, si renda necessario il rifacimento di singoli elementi questo è effettuato nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 126 comma 5.

4. Per gli *elementi formali* si prevede la conservazione e il restauro delle facciate e delle superfici esterne, la conservazione delle aperture tradizionali (forma e dimensioni) e degli altri elementi dell'architettura tradizionale. Gli interventi sono attuati sulla base della valutazione analitica delle tecniche tradizionali, dei materiali e delle successive trasformazioni.

5. Gli *elementi di finitura* sono di regola mantenuti nelle loro caratteristiche originarie. La conservazione, la manutenzione, il restauro e il ripristino dei singoli elementi è attuata con tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali, e nello specifico:

– il ripristino generalizzato dell'intonaco su superfici in pietra o in laterizio, al presente a vista, appartenenti ad edifici anteriori al XIX secolo è consentito solo se rispondente ad esigenze di un corretto e rigoroso restauro. La rimozione degli intonaci tradizionali è di norma vietata.

– il rinnovo degli infissi esterni è sottoposto alle limitazioni derivanti dal mantenimento dell'omogeneità tecnologica propria della tradizione locale. A tal fine dovranno essere utilizzati materiali e tecniche della tradizione locale ed elementi propri dell'edilizia rurale (ante, oscuri, persiane) e non potranno essere impiegati materiali plastici, alluminio anodizzato e leghe metalliche in genere. I portoncini, le cancellate, le inferriate, e gli altri elementi di chiusura e apertura di vani che siano espressione della tradizione locale sono preferibilmente conservati o restaurati; altrimenti sono realizzati con tecniche e materiali uguali o simili agli originali.

– le pavimentazioni tradizionali degli spazi aperti o porticati (acciottolati, lastricati, ammattonati) e gli elementi di recinzione e perimetrazione (muri, steccati, barriere) sono mantenuti, restaurati e ripristinati, nella loro estensione e consistenza materiale, di struttura, di disegno, escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi.

#### *art. 122 Ricostruzione di parti di edifici*

1. Le parti di edifici con valore storico e architettonico dirute che compromettono il riuso e la riqualificazione degli edifici medesimi possono essere ricostruiti nel rispetto delle consistenze edilizie accertate e con riguardo al contesto ambientale e paesaggistico in cui l'edificio è inserito.

2. Gli interventi sono tali da non comportare alterazioni e modifiche agli eventuali elementi qualificanti o di particolare pregio presenti né tali da risultare pregiudizievoli per l'edificio stesso, e sono, ove possibile, resi evidenti le parti di edificio ricostruito.

3. Gli interventi di ricostruzione di cui al comma 1 sono possibili solo con piano attuativo e previo parere favorevole della

Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio.

#### *art. 123 Interventi unitari sull'edificio*

1. Gli interventi di cui alle lettere b), c), d), del comma 1, dell'art. 3, della l.r. 1/2004, riguardanti opere esterne, nonché gli interventi di cui alla lett. f), del comma 1 dello stesso articolo, sono progettati e realizzati in modo unitario, prendendo rispettivamente in considerazione l'intero edificio, di cui all'art. 7, o più edifici che si presentano in aggregazioni lineari a schiera o accentrate a blocco o isolato, nonché considerando le eventuali aree e i manufatti accessori di pertinenza, in modo che, a ciascun edificio individuato, corrispondano le categorie d'intervento di cui all'art. 36 e una soluzione progettuale compiutamente definita.

2. Gli interventi di cui alle lettere b), c), d), del comma 1, dell'art. 3 della l.r. 1/2004, riguardanti opere interne e gli interventi di cui agli articoli 35 e 38 della medesima legge, sono comunque consentiti su singole unità immobiliari o parti di esse, qualora non siano pregiudizievoli.

3. È possibile la realizzazione di interventi unitari comprendenti due o più edifici che si presentano in aggregazioni lineari a schiera o accentrate a blocco o isolato, se, sia nella individuazione delle categorie d'intervento che nella redazione dei conseguenti progetti sono rispettate le diverse identità esistenti tra i vari edifici.

4. Negli interventi di cui al comma 1 e in quelli di cui al comma 2 effettuati ai sensi degli articoli 35 e 38 della l.r. 1/2004 relativamente agli edifici di cui all'art. 3, comma 2, lett. a), d) ed e), sono realizzate e completate in modo unitario tutte le opere relative a quelle parti o insiemi di elementi dell'edificio che, presentando una inscindibile unità dal punto di vista estetico, costruttivo o funzionale, considerate "elementi unitari". A tal fine sono considerati "elementi unitari", in particolare:

a) i paramenti murari, gli intonaci, le tinteggiature, nonché le aperture, gli infissi e i serramenti, le decorazioni, le finiture e gli altri accessori della medesima facciata di un edificio;

b) i manti di copertura, gli sporti e i canali di gronda, e gli altri elementi di copertura dello stesso edificio, anche in caso di discontinuità nell'articolazione delle falde;

c) le strutture portanti reciprocamente connesse e gli archi, le volte, le strutture archivolte e porticate disposte in successione;

d) gli androni e i corpi scala continui e gli elementi in genere che rientrano fra le parti comuni degli edifici condominiali o che delimitano ambienti unitariamente definiti.

#### *art. 124 Edifici contigui*

1. Per gli edifici strutturalmente connessi con altri edifici contigui, le opere di consolidamento o miglioramento ai fini antisismici relative alle parti comuni sono realizzate, ove possibile, in modo da rendere le strutture reciprocamente indipendenti.

2. Sono comunque, ove possibile, resi strutturalmente indipendenti gli edifici in muratura di tipo tradizionale da quelli ricostruiti o ristrutturati con strutture in acciaio o in cemento armato, e gli edifici che, pur omogenei strutturalmente, presentano forti disparità dimensionali.

3. In facciata, i giunti fra muri continui di differente identità possono essere realizzati con un taglio sigillato con stucco colorato nella stessa tonalità di uno dei due paramenti contigui.

#### *art. 125 Prove di finitura e simulazioni da predisporre in loco*

1. Nei casi indicati agli articoli art. 127 e seguenti, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi è predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva è approvata dal Comune previo parere espresso dalla Commissione comunale architettonica e per il paesaggio, fermo restando quanto previsto dal D.L.gs. 42/2004.

2. Per gli interventi di ricostruzione, ampliamento, o nuova

edificazione, ai fini di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, lettere a), b) c) e d) della l.r. 1/2004, oltre all'integrazione dei documenti di progetto con plastici o simulazioni grafiche e fotografiche, può essere richiesta da parte del Comune nell'istruttoria preliminare all'atto abilitativo la predisposizione di segnali planimetrici e altimetrici idonei a simulare nel sito stesso interessato dall'intervento l'esatto ingombro dell'immobile progettato ed il suo rapporto con il circostante contesto.

### CAPO III - EDILIZIA ORDINARIA TRADIZIONALE PREVALENTEMENTE INTEGRA

#### *art. 126 Disposizioni generali*

1. Per gli edifici compresi nell'edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e g) e gli interventi di cui alla lett. d) riguardanti esclusivamente opere interne, della l.r. n.1/2004. Tali interventi sono realizzati nel rispetto delle ulteriori prescrizioni e modalità d'esecuzione dettate al Capo III, in relazione alle qualità e alle specifiche caratteristiche dei vari elementi costruttivi, architettonici e decorativi, che costituiscono l'edificio.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna ricomprendono principalmente gli interventi parzialmente conservativi e prevedono la conservazione e il restauro degli elementi tradizionali qualificanti o di particolare pregio, nonché la ristrutturazione delle parti e degli elementi rimanenti alterati a causa di modifiche recenti o comunque privi di qualità significative.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al comma 2 possono comportare anche parziali modifiche di elementi strutturali, ritenute indispensabili a rendere funzionale l'edificio alla destinazione d'uso qualora ne sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative.

4. Negli edifici di cui al comma 1 possono altresì essere realizzati, nel rispetto delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche, gli interventi di cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 34 della l.r. 1/2004, con esclusione degli interventi edilizi di cui all'art. 35, comma 2 della stessa legge qualora siano pregiudizievoli delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche medesime, nonché possono essere realizzati gli interventi di cui all'art. 38 della medesima legge.

5. Negli edifici di cui al comma 1 gli interventi di prevenzione sismica sono realizzati con esclusione delle opere previste all'art. 41, comma 1 della l.r. 1/2004 qualora siano pregiudizievoli delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche degli edifici.

6. Per gli interventi ammessi, in particolare:

a) sono ammesse, per gli elementi costruttivi, architettonici e decorativi di particolare pregio e gli altri elementi tradizionali qualificanti che presentano caratteri irripetibili, solo opere e interventi meramente conservativi, secondo le modalità specificate all'art. 120;

b) possono essere oggetto di ripristino o di demolizione e successivo rifacimento gli elementi qualificanti completamente deteriorati o mancanti, rendendo riconoscibile l'intervento e solo se si tratta di elementi semplici comunemente ripetibili e se vi è una documentazione sufficiente per garantirne il rifacimento in conformità all'originale fattura;

c) è consentita l'eliminazione delle alterazioni improprie frutto di modifiche o aggiunte di origine recente, provvedendo quindi al successivo ripristino della condizione originaria o dovuta comunque a trasformazioni di epoca storica, adeguatamente documentate.

d) sono in ogni caso rimosse le aggiunte che pregiudicano l'aspetto esteriore dell'edificio o l'integrità e la conservazione di singoli elementi di particolare pregio;

e) sono consentiti infine interventi sostitutivi o modificativi che riguardano esclusivamente parti ed elementi secondari e non qualificanti ovvero elementi già completamente manomessi, nonché gli interventi integrativi limitati alla realizzazione di nuovi

impianti, servizi, strutture ausiliarie ed altri accessori, necessari per esigenze statiche o funzionali, nel caso in cui tali interventi risultano compatibili con le restanti parti dell'edificio, non comportano alterazioni e modifiche degli elementi qualificanti o di particolare pregio e non risultano comunque pregiudizievoli per le parti dell'edificio esposte alla pubblica vista; in tal caso si rende, ove possibile, riconoscibile l'intervento di ripristino effettuato.

#### *art. 127 Murature con paramento originale a faccia vista*

1. Sono conservati, di norma nel loro tradizionale aspetto esteriore i muri con paramento originale a faccia vista in mattoni, in conci di pietra squadrati o sbazzati, nonché in ciottoli, pietrame irregolare, o materiale misto, presenti nei prospetti esterni dell'edilizia rurale di tipo tradizionale, in quelli di origine medievale con elementi romanico-gotici, nonché nei prospetti principali o secondari dell'edilizia rinascimentale o classico-barocca rimasti fin dall'origine incompleti di finiture e decorazioni intonacate.

2. Per i paramenti di cui al comma 1 non è quindi consentita l'intonacatura se non si tratti di facciate il cui intonaco originale è caduto per degrado naturale o per improprie demolizioni d'origine recente, nel qual caso si applicano le disposizioni per il ripristino dei paramenti intonacati di cui all'art. 128.

3. Il consolidamento e la reintegrazione di parti lesionate o mancanti è realizzato mediante riprese a cucì-scucì con materiale di recupero o comunque omogeneo a quello originale per qualità e pezzatura. In particolare sono impiegati di norma mattoni pieni fatti a mano per le murature in mattoni o miste e conci bocciardati o sabbati e pietrame sbazzato, rispettivamente di tipo calcareo, tufaceo, basaltico, arenario o marnoso arenaceo, negli altri casi.

4. Sia per i paramenti in mattoni stuccati che per quelli in pietrame rabboccato a raso sasso, è consentita la scarnitura dei giunti e la successiva ripresa delle rispettive finiture, che tuttavia non è generalizzata ma limitata esclusivamente ai tratti mancanti o più degradati. Non sono rabboccati, ma solo stuccati in profondità lasciando i giunti netti, i paramenti del tutto privi di tale finitura. I giunti dei paramenti in mattoni da cortina o in pietra da taglio sono stuccati a raso della faccia vista, con malta pigmentata dello stesso colore del materiale in opera.

5. Per tutte le operazioni riferite al paramento in vista, sono impiegate esclusivamente malte di calce e sabbia, con gli eventuali accorgimenti necessari ad ottenere una colorazione quanto più possibile vicina a quella delle malte esistenti. Non sono consentite stilature, fugature o stuccature dei giunti realizzate sottosquadro o comunque in maniera diversa da quanto indicato al comma precedente, né con l'impiego di malte cementizie.

6. Possono essere demolite o rimosse eventuali rincocciature, nonché parti di intonaco, muratura o altra varietà di materiali e finiture comunque estranei ai tipi di paramento individuati nei precedenti commi. Non sono invece rimosse o alterate le tracce e i frammenti di strutture murarie preesistenti, ovvero lapidi, stemmi ed eventuali reperti archeologici. La pulitura, in particolare dei paramenti a cortina o in pietra conca, è fatta con le modalità di cui all'art. 128.

7. Il consolidamento delle murature di cui al presente articolo, oltre che mediante reintegrazioni a cucì e scucì, può essere realizzato anche con perforazioni armate ed iniezioni di miscele leganti, se si provvede con modalità idonee ad evitare la fuoriuscita di materiale e l'alterazione della faccia a vista. E' consentita altresì l'installazione di tiranti metallici e dei relativi paletti o piastre d'ancoraggio, semplici o angolari, evitando la loro sovrapposizione a cornici e membrature. Non è consentito invece l'inserimento, lungo i paramenti a faccia vista, di eventuali cordoli e architravi in metallo o cemento armato, o altri elementi strutturali di grosse dimensioni.

#### *art. 128 Murature con paramento originale intonacato*

1. Nelle facciate principali, o comunque prospicienti sulla

pubblica via, che presentano una compiuta veste architettonica classico-barocca, sia essa originaria o frutto di successive ristrutturazioni unitarie, caratterizzata da un sistema di membrature, cornici, basamenti, lesene e aperture contornate in pietra, in muratura intonacata o simulate pittoricamente, sono conservati i paramenti originali intonacati con intonaco di tipo tradizionale finito al grezzo o al civile, mediante riprese delle parti mancanti o decoese con malta di calce e finitura al grezzo o al civile analoga per qualità e spessore alle parti superstiti.

2. Nei casi in cui non è possibile mantenere gli intonaci, si può provvedere alla demolizione degli stessi e al successivo rifacimento degli intonaci e delle relative tinteggiature, in conformità all'originale per fattura e colore, fatti salvi eventuali elementi decorativi di particolare pregio. Nel corso della demolizione è lasciato in opera un campione per ogni differente tipo di vecchio intonaco e di coloritura esistente, opportunamente scelto nelle parti meglio conservate, che serve come riferimento, fino alla definitiva sostituzione.

3. Nei prospetti di cui al comma 1 si provvede altresì al ripristino degli intonaci che risultano quasi completamente caduti, o che sono stati demoliti per impropri interventi di decorticazione, basandosi sulle tracce superstiti.

4. Gli intonaci al civile sono rifatti con arriccatura in malta comune e finitura formata da una sottile colla di malta a base di calce spenta, sabbia fine ed eventuali piccole quantità di cemento bianco, lisciata "alla pezza" o al fratazzino stretto, previa eventuale rabboccatura o rinzafo in malta bastarda. Gli intonaci "a stucco" sono formati con calce e polvere di marmo e lisciati col frettazzo metallico.

5. Lo spessore dei nuovi intonaci non differisce di norma in maniera apprezzabile dal precedente e non è in ogni caso modificata la sporgenza di cornici, lesene, ed altri risalti decorativi della superficie muraria. A tal fine, in presenza di murature dislivellate o visibilmente deformate, l'intonaco è steso per piccoli tratti a seguire l'andamento della muratura stessa, senza l'ausilio di stagge e fasce di guida.

6. Non è consentita la decorticazione dei prospetti originariamente intonacati senza provvedere al successivo ripristino. Negli edifici che sono frutto di successive trasformazioni, possono essere lasciati privi di intonaco eventuali lapidi, stemmi, ed elementi architettonici o decorativi in pietra o altro materiale a faccia vista, inseriti nelle murature di epoca precedente, se si tratta di elementi compiuti e apprezzabili per qualità e consistenza. Sono invece reintonacati i semplici frammenti e le tracce delle strutture precedenti prive di particolare significato e incompatibili con l'assetto architettonico unitario acquisito dal prospetto intonacato in virtù dei successivi interventi.

#### *art. 129 Prescrizioni per il rifacimento delle tinteggiature*

1. Nel caso di rifacimento degli intonaci di tipo tradizionale con finitura al civile, si provvede altresì al ripristino delle originarie tinteggiature, adottando una delle seguenti tecniche:

a) *pittura a fresco*, formata da una miscela di ossidi o terre colorate disciolte in latte di calce, passata sulla colletta ancora fresca;

b) *pittura a calce*, formata aggiungendo alla tinta di cui sopra una piccola percentuale di fissativo acrilico in emulsione.

2. Sui vecchi intonaci di tipo tradizionale, semplicemente reintegrati, si applicano invece esclusivamente pitture ai silicati del tipo comunemente reperibile in commercio, previa idonea preparazione del fondo con spolveratura e fissaggio della vecchia pittura. Invece per gli intonaci già rifatti e tinteggiati impropriamente in epoca recente, con l'impiego di malte cementizie e tinteggiature sintetiche, si possono adoperare idropitture murali a base di resine acriliche di tipo commerciale, dopo aver provveduto alla preparazione uniforme del fondo con una mano di fissativo coprente, di colore bianco calce. Nel caso di intonaci cementizi lasciati al grezzo, si può provvedere alla stesura di una colletta colorata in pasta, unendo alla malta i colori

necessari.

3. In tutti i casi di rifacimento delle tinteggiature di cui al presente articolo, si applicano le disposizioni sul colore nei centri storici di cui al successivo Titolo III.

#### *art. 130 Elementi architettonici e decorativi in pietra o in laterizi a faccia vista*

1. Sono conservate tutte le membrature e gli elementi architettonici e plasticodecorativi in pietra conca, in laterizio, o altro materiale lasciato a vista, inseriti nell'ambito delle strutture murarie perimetrali con paramento esterno sia intonacato che a faccia vista. Tali elementi possono essere unicamente sottoposti ad operazioni di pulitura, consolidamento ed eventuale reintegrazione delle parti mancanti o gravemente deteriorate e sono comunque idoneamente trattati ogni qual volta si intervenga sul prospetto in cui sono collocati.

2. Fanno eccezione a quanto indicato al comma 1 gli elementi lisci inseriti a raso di murature con paramento intonacato, e che costituiscono semplici soluzioni costruttive o frammenti di precedenti strutture, come spigoli, archi, architravi, stipiti, brani di cortina muraria, ecc., i quali sono intonacati insieme al restante paramento come previsto all'art. 128, comma 6.

3. Ove necessario, gli elementi in pietra conca, in laterizio o altro possono essere smontati e successivamente rimontati nella esatta collocazione originaria, previa esecuzione di un accurato rilevamento grafico e fotografico con numerazione dei singoli pezzi ovvero si può procedere alla ricomposizione dei pezzi caduti, reintegrando le parti mancanti o maggiormente degradate.

4. Le reintegrazioni possono essere eseguite, in ragione dell'ampiezza delle lacune, a stucco o con inserti di materiale della stessa qualità, in modo comunque da risultare congruenti per forma, granulometria e qualità cromatiche, oltretutto compatibili da un punto di vista fisico-chimico.

5. La pulitura, in particolare modo se riferita ad elementi intagliati, scolpiti o modanati, nonché a materiali teneri come le arenarie, o comunque già soggetti a processi di degrado, è eseguita delicatamente, mediante lavaggio e rimozione manuale, previo eventuale fissaggio delle superfici decoese e idoneo trattamento con sostanze solventi e assorbenti. Altri sistemi basati sull'impiego di sostanze anche debolmente abrasive o corrosive, sono ammessi unicamente per gli elementi lisci di materiale duro e compatto in perfetto stato di conservazione.

#### *art. 131 Altri elementi architettonici e decorativi*

1. Tutti gli elementi plastico-decorativi realizzati, anziché in pietra, in muratura intonacata ed eventualmente modanata come cornici, lesene, zoccolature, bugnati e membrature in genere, sono conservati e restaurati con operazioni di ripulitura, consolidamento e reintegrazione o ripristino delle parti mancanti di cui sia riconoscibile l'identità.

2. Se è indispensabile la loro rimozione, gli elementi di cui al comma 1 sono fedelmente ricostruiti, sulla base di un accurato rilevamento grafico e fotografico preventivamente eseguito nelle forme utili a rappresentare chiaramente ogni dettaglio ovvero mediante l'esecuzione di calchi.

3. Le membrature realizzate in muratura intonacata e dipinta ad imitazione dei corrispondenti elementi in pietra o in laterizio a faccia vista, sono ripristinate con il medesimo colore e trattamento di superficie che ripete le qualità plastiche e cromatiche del particolare materiale imitato, come ad esempio, il "bianco travertino", il "grigio arenaria", il "rosso mattone", e simili.

4. Sono altresì ripristinate le eventuali decorazioni e le membrature architettoniche simulate pittoricamente a chiaroscuro, avvalendosi in tal caso di maestranze specializzate. Analogamente si procede per il restauro di elementi di particolare pregio e complessità di fattura, come decorazioni a fresco, a tempera, a stucco, graffiti, marmoridee, ecc., le quali non possono essere rimosse e ripristinate, ma sono conservate anche se ridotte in frammenti.

#### *art. 132 Aperture di prospetto ed elementi di contorno*

1. Nei prospetti degli edifici sono di norma conservati, nella forma e nella posizione esistente, i vani di porte e finestre che, per connotazioni stilistiche e costruttive e reciproci rapporti formali, sono da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio, sia esso originale o frutto di successive ristrutturazioni organiche, ed in particolare quando si tratta di aperture d'origine romanico-gotica, con stipiti sormontati da archi o architravi in pietra squadrata o mattoni a faccia vista, oppure contornate da una mostra in risalto di tipo classico, sia in pietra o mattoni a faccia vista che in muratura intonacata o simulata pittoricamente.
2. Sono di conseguenza conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati, come indicato all'art. 130 e all'art. 131, tutti gli elementi costruttivi e decorativi che determinano ed evidenziano il contorno di tali vani, come ad esempio gli stipiti, le cornici, le soglie, gli architravi, i frontespizi, gli archi, le ghiera, le mensole ed ogni altro elemento originale realizzato a raso o in aggetto, eliminando eventuali elementi impropri frutto di alterazioni recenti.
3. Per sole esigenze statiche o funzionali è consentita la tamponatura delle aperture medesime opportunamente arretrata e realizzata in modo da lasciare integralmente in evidenza i contorni originari. Gli elementi superstiti di aperture romanico gotiche, modificate per successivi interventi di epoca storica, possono essere conservati ed eventualmente reintegrati nel caso di paramenti lasciati a faccia vista. Tali elementi sono invece ricoperti se sono inseriti in prospetti rinascimentali o classico barocchi intonacati e compiutamente definiti.
4. Nei prospetti compiutamente definiti di qualsivoglia epoca storica, sia con paramento intonacato che a faccia vista, non è consentita la realizzazione di nuove aperture, né il ripristino di eventuali vani preesistenti. In caso di intervento, sono inoltre chiuse od opportunamente ridotte le aperture d'origine recente che risultano incongrue e pregiudizievoli per l'unitarietà e l'integrità dell'intero prospetto o di singoli elementi architettonici e decorativi.
5. La modifica o lo spostamento di aperture semplicemente architravate e contornate in muratura grezza, nonché la realizzazione di nuove aperture dello stesso tipo, sono ammesse esclusivamente nei prospetti con paramento originario in muratura grezza privi di elementi architettonici qualificanti, se non risulta di norma complessivamente più di una apertura per ogni 10 mq. di prospetto. Sia le nuove aperture che quelle modificate sono realizzate con riprese del paramento murario in conci sbizzati alla sabbia o mattoni pieni fatti a mano o di recupero e architravi in legno di castagno al naturale scurito al mordente. Le aperture comunque, per dimensioni e tipologie, dovranno essere coerenti con quelle esistenti.

#### *art. 133 Infissi vetrati e serramenti*

1. Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in genere finestrate, costituiti da un telaio in legno di tipo tradizionale ad ante verticali ripartite da stecche orizzontali, possono essere restaurati oppure sostituiti con nuovi infissi del medesimo tipo. Sono comunque restaurati i telai scorniciati con modanature complesse, le imposte decorate, i vetri piombati di fattura tradizionale, sia del tipo "a rullo" che in lastre soffiare. Per l'oscuramento, oltre alle imposte o "scuri" interni, è consentita all'esterno, nel caso in cui sono già presenti o la tipologia dell'edificio lo consenta, solo l'installazione di persiane di tipo tradizionale, purché realizzate uniformemente per ogni facciata avente caratteri architettonici unitari, ed escluse comunque le finestre ad arco o architravate d'origine medievale e quelle munite di grate e inferriate originali in ferro lavorato a mano.
2. In caso di sostituzione, i telai, gli infissi vetrati e le relative imposte, sono realizzati, sia per materiale e colore dello stesso come gli infissi originari, o altrimenti di norma in legno verniciato con smalto opaco color bianco avorio o grigio perla, mentre le

persiane sono di norma verniciate a smalto in tinte comprese nella gamma del verde bottiglia, marrone bruciato, grigio chiaro, giallo ossido, comunque uniformi per ogni facciata avente caratteri architettonici unitari. L'impiego di legno verniciato al naturale, con vernici trasparenti ma comunque opache e previo scurimento al mordente color noce, è ammesso solo nei prospetti lasciati al rustico dell'edilizia rurale.

3. È consentita la chiusura di vani porticati, altane, logge, finestre polifore o serliane, con vetri che siano comunque spartiti mediante telai fissi o mobili in legno o ferro verniciato, inseriti nel filo interno della muratura, solamente nei casi in cui tali interventi non sono in contrasto con le caratteristiche storiche dell'edificio.
4. Analogamente, sono conservati e restaurati gli infissi e i serramenti esistenti di porte e portoni di tipo tradizionale in legno di rovere, castagno, pioppo o altre essenze nostrane, reintegrati eventualmente secondo il disegno originale e trattati a cera o con vernici trasparenti opache, previo uniforme scurimento del fondo con mordente color noce. Se, in presenza di legni dolci o comunque gravemente deteriorati, non è conveniente il restauro, è ammesso il rifacimento con le modalità di cui al comma 5. Sono, in ogni caso, oggetto unicamente di restauro i serramenti di particolare qualità, in legno di noce o altre essenze pregiate, con specchi e telai decorati ad intaglio, a tarsia o complesse modanature.
5. Tutti i serramenti in legno necessari per nuove aperture, o per il rifacimento di quelli esistenti, sono realizzati, a seconda delle preesistenze nonché della tipologia dell'edificio e del contesto, ad ante intelaiate con specchiature semplici o scorniciate, ovvero a doppia fodera con doghe orizzontali alte non meno di 25 cm, del tipo detto "alla mercantile", in essenze locali (rovere, castagno, pioppo) trattate come al comma 4 o in legno dolce verniciato a smalto opaco, nella stessa gamma di colori riferita alle persiane.
6. In tutti i casi di realizzazione o di sostituzione di nuovi infissi e serramenti non è comunque ammesso l'impiego di essenze esotiche, dolci o resinose verniciate al naturale con vernici trasparenti, doghettati lignei verticali, alluminio, acciaio ed altri materiali e colori difforni da quanto indicato al comma 5, né l'uso di vetrate con cristalli interamente a giorno privi di telai e partiture orizzontali e verticali.
7. Sono conservati e restaurati i cancelli, le grate in genere e le inferriate esistenti in ferro battuto o forgiato a mano, o comunque di fattura artigianale. Eventuali nuove inferriate sono realizzate in ferri tondi a maglie ortogonali, tinteggiati a smalto opaco di color nero o bruno scuro.
8. Le norme di cui al presente articolo non si applicano ai serramenti dei vani siti a piano terra relativi agli esercizi commerciali, per i quali si fa riferimento al Capo VI.

#### *art. 134 Balconi e aggetti orizzontali*

1. Sono conservati con le necessarie opere di consolidamento, restauro e reintegrazione, i balconi, le strutture e i volumi che aggettano dalle murature di prospetto o dai cortili interni, sostenute per mezzo di mensole in pietra, in mattoni o in ferro lavorato a mano con tecniche tradizionali. Oltre a tali sostegni, sono restaurati o reintegrati i relativi impalcati in lastre di pietra o ad archi in muratura, nonché eventuali pavimentazioni, balaustre, parapetti o ringhiere di fattura tradizionale.
2. Il piano attuativo individua i balconi, le superfetazioni e le alterazioni in genere realizzate con elementi impropri in epoca recente, prescrivendone la demolizione. In assenza di piano sono comunque eliminati, in caso di intervento, gli elementi in aggetto che comportano un grave pregiudizio alla statica dell'edificio o ad elementi architettonici e decorativi di particolare pregio.

#### *art. 135 Coperture tradizionali a falde inclinate*

1. Negli edifici che presentano coperture di tipo tradizionale a falde inclinate, con struttura in legno e impalcato in laterizio, non è consentita alcuna modifica degli elementi che determinano i

tradizionali caratteri esteriori di tali coperture. Sono quindi conservate ed eventualmente ripristinate l'originaria conformazione e la reciproca disposizione delle falde, a capanna o a padiglione, nonché i raccordi, le pendenze e le quote d'imposta.

2. Parimenti sono oggetto solo di interventi restauro o reintegrazione, nei modi indicati nei commi seguenti, le soluzioni particolari lungo la linea di gronda ed i bordi laterali, i manti di copertura e ogni altra parte di impalcato o di struttura che risulta comunque esternamente visibile all'estradosso o all'intradosso.

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

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

5. I manti di copertura del tipo originale possono essere revisionati o completamente rifatti, con impiego esclusivo di tegole piane e curve in laterizio, coppi ed embrici, corrispondenti a quelle esistenti. Fra i coppi nuovi è comunque inframmezzata, all'estradosso, una percentuale di coppi vecchi di recupero non inferiore al 50 per cento. Sono adeguati, in caso d'intervento, i manti in materiale differente.

6. Lungo i margini frontali o laterali delle falde non sono consentite scossaline metalliche o altri rivestimenti, ma esclusivamente filari di tegole e canali di gronda orizzontali a sezione curva, collegati ai relativi discendenti, in rame o lamiera zincata verniciata nel colore del prospetto intonato.

7. Sia in caso di semplice restauro che di rifacimento dell'intera struttura portante, la quota di estradosso del nuovo impalcato, comprensiva della cappa e di eventuali strati di impermeabilizzazione e coibentazione, non supera mai quella delle parti residue o ripristinate con un impalcato tradizionale in pianelle.

8. Tanto nei casi di restauro che di eventuale sostituzione, sono comunque conservati o ripristinati gli sporti di gronda di tipo originale, formati con liste o travicelli in legno sagomato all'estremo libero ed impalcato sottomanto in tavole o pianelle laterizie, il cui intradosso è anche appena sporgente dalla muratura o dall'eventuale sottostante cornicione.

9. Analogamente sono conservati o ripristinati in conformità all'originale, i bordi delle falde lungo i lati inclinati delle coperture a capanna, se si presentano con un filare di tegole a raso della muratura, ovvero aggettanti su pianelle o sul prolungamento degli arcarecci e della piccola orditura.

10. Gli elementi particolari di cui ai commi precedenti sono restaurati procedendo, se necessario, allo smontaggio e al successivo ricollocamento dei singoli pezzi nonché alla eventuale reintegrazione delle parti deteriorate o mancanti, secondo le forme ed i materiali originali. Gli elementi in legno integrati o sostituiti sono preventivamente scuriti con mordente color noce e trattati con protettivi comunque trasparenti. Gli impalcati in laterizio sono formati esclusivamente da pianelle di recupero o fatte a mano, senza stuccatura dei giunti e lo spessore dell'eventuale soprastante cappa comprensiva di armatura, non è superiore a 2,3 cm

#### *art. 136 Accessori di copertura e aggetti verticali*

1. Non è consentita, sopra le falde dei tetti, la realizzazione di terrazze o nuovi volumi emergenti, né l'installazione di pannelli solari, antenne paraboliche, strutture pubblicitarie o altri impianti tecnici e apparecchiature ingombranti, salvo nuovi camini, canne di esalazione e antenne di sezione sottile. In caso di intervento di restauro sono eliminate tutte le modifiche e le aggiunte incongrue

e le superfetazioni di origine recente.

2. Sono invece conservati eventuali abbaini, torrette, altane, comignoli, frontespizi o altri corpi emergenti che rientrano fra gli elementi costruttivi di tipo tradizionale propri dell'edificio esistente, provvedendo al restauro secondo le indicazioni precedenti.

3. Sia nel restauro delle strutture lignee che in caso di sostituzione, è possibile l'interruzione delle falde per ricavare chiostrine, pozzi di luce o terrazzini praticabili di dimensioni non superiori a 3,00 mq, senza apportare variazioni al profilo generale delle falde stesse. Tali interruzioni sono comunque arretrate di almeno ml. 2,00 rispetto all'estremità di gronda e in numero non superiore ad una ogni 30 mq. di copertura.

#### *art. 137 Rifacimento e riordino di coperture già manomesse*

1. È consentito il rifacimento delle strutture di copertura già interamente sostituite in ferro, latero-cemento o altra tecnica costruttiva recente, apportando eventuali modifiche delle imposte, delle pendenze e dei raccordi necessarie per motivi statici o funzionali se sono rispettate le seguenti condizioni:

a) le varie falde sono comunque raccordate tra loro con soluzioni a capanna riunite al colmo, a padiglione o a semi padiglione, con inclinazione e sporto di gronda orientati verso i prospetti principali dell'edificio;

b) la pendenza è mantenuta fra il 30 ed il 35 per cento;

c) le quote d'imposta possono essere ridotte o aumentate per non più di 50 cm, solo nel caso di edifici con prospetti intonacati e privi comunque di cornici sottogronda, anche semplicemente dipinte a chiaroscuro.

2. Agli sporti, ai bordi laterali, ai manti di copertura e agli altri elementi accessori e di finitura si applicano le norme di cui al comma precedente. Sono comunque rimosse, in caso d'intervento, tutte le strutture precarie in lastre di lamiera, cemento-amianto, vetroresina o altro materiale improprio, reintegrando le falde manomesse e le relative gronde secondo le indicazioni di cui al presente articolo.

#### *art. 138 Terrazze e coperture piane*

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

2. Salvo diversa indicazione del piano attuativo, sulle terrazze e sulle coperture piane di qualsiasi genere non è consentita la realizzazione di tettoie, verande o altri volumi e strutture stabilmente connesse, ad eccezione dei volumi tecnici eventualmente necessari. Possono essere installate tende mobili, fioriere e sostegni necessari per lo sviluppo di piante rampicanti.

#### *art. 139 Murature e divisori interni*

1. Sono conservati all'interno degli edifici di cui al presente capo, ed eventualmente restaurati con opere di consolidamento e reintegrazione, così come indicato secondo i vari casi ai precedenti articoli, i muri, i pilastri e in genere le strutture che formano l'ossatura portante dell'organismo edilizio originale o frutto di successive ristrutturazioni storiche.

2. Sono parimenti conservati, oppure ricostruiti in sito con materiali diversi dall'originale, i muri divisori che presentano superfici dipinte o che delimitano controsoffitti voltati, e ambienti decorati o comunque unitariamente definiti da reciproci rapporti architettonici e decorativi. I muri dipinti o comunque decorati con decorazioni a fresco, a tempera, a stucco, a graffiti o marmoridee, possono essere demoliti e ricostruiti solo previa autorizzazione della competente Soprintendenza al distacco, al restauro ed alla successiva riapplicazione o reintegrazione delle decorazioni da

parte di maestranze specializzate.

3. È consentita la demolizione, la modifica e l'eventuale spostamento dei muri divisorii che non presentano le condizioni di cui al comma 2 nonché di tutte le strutture sostituite o aggiunte in epoca recente. In ogni caso né lo spostamento dei muri esistenti né l'eventuale realizzazione di nuovi tramezzi può essere tale da alterare, nascondere o risultare comunque pregiudizievole per singoli elementi di pregio o ambienti qualificanti unitariamente definiti. I muri divisorii e i rivestimenti che occultano superfici decorate o alterano ambienti unitariamente definiti sono rimossi.

4. Possono essere demoliti e rifatti gli intonaci e le tinteggiature interne, escluse le parti interessate dalle decorazioni di cui al comma 2, che sono invece conservate e restaurate con le opportune modalità. Prima della demolizione di intonaci originali di tipo tradizionale, sono praticati dei saggi per verificare la presenza di eventuali pitture murali coperte da reintonacature o scialbature, provvedendo nel caso alla successiva messa in luce.

5. Per le aperture, le porte e gli infissi collocati all'interno degli edifici si applicano le disposizioni di cui agli articoli 30 e 31.

#### *art. 140 Solai, controsoffitti e pavimenti*

1. Sono conservati e restaurati con le opportune tecniche i solai tradizionali su orditure lignee, sia nei tipi di particolare pregio che formano soffitti a cassettoni, a mezzo cassettoni, a lacunari, con elementi modanati, intagliati, dipinti o altrimenti decorati, sia nei tipi ordinari, con travicelli e impalcato in legno o laterizi, con intradosso a vista.

2. Per la riparazione, il consolidamento e l'eventuale miglioramento ai fini antisismici si provvede, in relazione alle particolari esigenze, ai seguenti interventi:

a) interventi localizzati di rafforzamento, reintegrazione o sostituzione di parti della grossa e media orditura, inflesse, sovraccaricate, ammalorate o comunque fatiscenti;

b) consolidamento generale del piano impalcato, per incrementarne la rigidità;

c) collegamento coi muri portanti e coi solai complanari contigui.

3. Gli interventi sono eseguiti esclusivamente dall'intradosso quando al piano superiore si hanno pavimenti pregevoli dei quali è da evitare la demolizione, e viceversa al piano inferiore si può provvedere senza pregiudizio per gli ambienti sottostanti al necessario rinforzo di travi e impalcato, lasciati in vista o eventualmente nascosti con un controsoffitto. Si procede invece solo con interventi estradossali nel caso di soffitti cassettonati o altrimenti decorati, e quando è comunque da salvaguardare l'integrità di ambienti di particolare pregio.

4. In caso di rifacimento di nuovi solai, sovrapposti a solai di particolare pregio o in sostituzione di solai non qualificanti, non sono variate le quote in misura tale da alterare la corrispondenza con porte e finestre o altri elementi architettonici e decorativi soprastanti o sottostanti gli orizzontamenti originari.

5. Possono essere demoliti e rifatti i pavimenti di fattura recente, mentre sono conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati o ripristinati i pavimenti originali in lastre di marmo e pietre colorate in mosaico o graniglia, alla veneziana, alla palladiana, in maiolica decorata a mano, nonché in legno pregiato o in cotto fatto a mano con disposizione a disegni policromi. Analogamente, all'intradosso possono essere rimossi o sostituiti i controsoffitti piani semplicemente intonacati. Sono invece conservate, ed eventualmente restaurate, le finte volte di mattoni in foglio o formate da centine linee e incannucciate, nonché i controsoffitti comunque decorati a fresco, a tempera, a stucco, o altra tecnica tradizionale.

6. Se non è possibile la conservazione, le finte volte ed i controsoffitti che fanno parte di ambienti decorati o unitariamente definiti sono comunque ricostruiti con ossatura e supporti in materiali attuali leggeri, ripristinando all'intradosso l'intonaco al civile e riapplicando eventualmente le decorazioni superstiti.

#### *art. 141 Archi, volte e sistemi archivoltati*

1. Tutti gli archi, le volte, e i sistemi archivoltati in muratura sono conservati, restaurati e consolidati, eliminando le spinte orizzontali e le altre possibili cause di dissesto. Gli effetti spingenti, se non già equilibrati da strutture adiacenti o piedritti di adeguate dimensioni, possono essere eliminati o ridotti, secondo le circostanze, per mezzo di catene poste al di sopra dell'imposta, o eventualmente mediante tiranti estradossali inseriti fra la chiave della volta e il soprastante pavimento.

2. Nel caso di volte localmente depresse o lesionate per eccesso di carichi concentrati, si eliminano o riducono i sovraccarichi oppure si riportano sui muri portanti laterali mediante travi ausiliarie estradossali, o infine realizzando dei ridossi intradossali in muratura.

3. Per un miglioramento generale delle condizioni della volta e una riduzione dei carichi ripartiti, si effettua la sostituzione dei rinfianchi e il consolidamento estradossale mediante colature di malta fluida e rinfianchi cellulari formati da muricci in mattoni pieni.

4. Le parti lesionate o deformate sono riparate con interventi localizzati, a seconda dell'ampiezza del danno, mediante semplice sigillatura con malte antiritiro, eventuale rinzeppatura con scaglie di mattoni, o parziale reintegrazione a cucii e scucii con mattoni pieni e malta di cemento, previa puntellatura della zona.

5. L'inserimento di catene all'imposta può essere effettuato anche in presenza di superfici decorate, purché i fori siano praticati con carotatrici a corona diamantata, senza impiego di acqua, ed evitando le parti decorate di particolare pregio.

6. Sono invece esclusi muri, sottarchi o altri interventi intradossali esteticamente pregiudizievoli nel caso di volte e archi decorati e dipinti o di ambienti comunque architettonicamente qualificati, nonché, viceversa, interventi estradossali che comportano la perdita di pavimenti di particolare qualità.

7. Possono essere parzialmente demolite per consentire il passaggio di scale e altre comunicazioni verticali, parzialmente sopalcate, o ripartite con tramezzi nel senso ortogonale alla generatrice, solo le volte a botte prive di decorazioni.

8. I sistemi di aperture archivoltate in sequenza, come i porticati e i loggiati, possono essere rinforzati mediante la tamponatura dei vani in posizione più debole arretrata dal filo esterno e tirantata internamente. Per il consolidamento dei piedritti deformati o comunque dissestati si applicano le norme relative. Possono comunque essere mantenuti in opera eventuali speroni e muri a scarpa d'origine storica che non comportano eccessivo pregiudizio sotto il profilo estetico o funzionale.

#### *art. 142 Scale esterne e interne*

1. Sono conservate tutte le scale situate sia all'interno degli edifici che lungo i prospetti esteriori o nelle corti interne, se presentano caratteristiche architettoniche e decorative di particolare pregio o sono comunque realizzate mediante volte o parti di archi e volte in muratura comunque disposte, mediante gradini monolitici in pietra conca reciprocamente connessi e incastrati ad una o ad entrambe le estremità nei muri laterali. Tali scale sono parimenti conservate se hanno, quale che sia la tecnica costruttiva tradizionale, forme e dimensioni di tipo monumentale, come ad esempio le gradinate sviluppate su più lati convergenti, le scale a tenaglia a rampa doppia o plurima, quelle di forma circolare, semicircolare o ellittica.

2. Allo stesso modo sono conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati o interamente ripristinati, i relativi elementi accessori, decorativi e di finitura, come i parapetti, le balaustre, i corrimano, le zoccolature, i gradini e i sottogradini in pietra o in laterizi, nonché gli atrii, gli androni, i pianerottoli e in genere gli ambienti di disimpegno architettonicamente qualificati come le scale cui sono collegati.

3. Le strutture in muratura intonacata, ovvero in pietra conca o in mattoni a faccia vista possono essere consolidate e parzialmente reintegrate con le specifiche tecniche indicate ai precedenti articoli

in relazione alle caratteristiche delle singole parti e dei vari materiali. In presenza di strutture a volta gravemente dissestate si applicano le disposizioni di cui comma 8 dell'art. 141.

4. Delle scale interne di tipo tradizionale, con gradini in muratura sostenuti all'intradosso da travetti di legno, è consentito il rifacimento con tecniche e materiali anche differenti ed eventuali modeste correzioni del rapporto tra alzate e pedate e della pendenza complessiva delle rampe, fermi restando i limiti derivanti dalla ubicazione del manufatto originale rispetto alle murature portanti.

5. Possono essere demolite e sostituite le scale interne a gabbia aperta in legno o miste in legno e muratura e quelle di fattura recente. In particolare sono demolite quelle inserite in modo da nascondere, alterare o recare comunque pregiudizio alla fruizione ed alla conservazione di elementi architettonici e decorativi di particolare pregio. Possono invece essere reintegrati o rifatti i gradini e le rampe cordonate d'accesso alle porte esterne, in conci di pietra e pietrame sbizzato.

6. È consentita all'interno degli edifici la realizzazione di nuove rampe o interi corpi scala e ascensori, se le scale esistenti sono inadeguate o insufficienti rispetto alle norme vigenti. Ogni eventuale integrazione è tuttavia concepita e realizzata in modo da non recare pregiudizio ad altre strutture o elementi decorativi e finiture di particolare pregio.

#### **CAPO IV - EDILIZIA SPECIALE, MONUMENTALE E STORICO PRODUTTIVA**

##### *art. 143 Edilizia speciale, monumentale o atipica*

1. Per gli edifici, i complessi edilizi e i singoli manufatti che rientrano in tale classificazione, sono consentiti gli interventi previsti da un piano attuativo o da un progetto edilizio o da un progetto di opera pubblica esteso all'edificio, nel rispetto degli strumenti urbanistici comunali, di altre normative prevalenti, nonché del regolamento comunale per l'attività edilizia, salvo altre disposizioni previste a tutela dei beni culturali di cui al D.L.gs. 42/2004, ed in particolare:

a) per gli edifici monumentali o di particolare interesse storico-artistico sono consentiti tutti gli interventi previsti per l'edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra di cui al precedente Capo III;

b) per gli altri edifici pubblici o privati di tipo recente sono consentiti gli interventi previsti per l'edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente alterata di cui al successivo capo IV.

##### *art. 144 Edilizia storico produttiva*

1. In sede di piano attuativo e di progetto per interventi edilizi diretti, all'interno degli insediamenti aventi le caratteristiche di cui all'art. 3, comma 2, lett. e) sono individuati:

a) gli edifici che presentano particolari caratteristiche tecniche, costruttive e tipologiche di interesse storico e architettonico per i quali si applicano le disposizioni di cui ai Capi III e IV, tenendo conto delle specifiche caratteristiche dei vari elementi costruttivi, architettonici e decorativi;

b) gli insediamenti che non presentano tali caratteristiche per le quali si applicano le disposizioni di cui al Capo V.

#### **CAPO V - EDILIZIA ORDINARIA TRADIZIONALE PREVALENTEMENTE ALTERATA**

##### *art. 145 Prescrizioni generali*

1. Per gli edifici compresi nell'edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente alterata sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), della l.r. n. 1/2004, le opere interne di cui alla lett. g), nonché gli interventi di cui alla lettera d) dello stesso comma, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione totale.

2. Gli interventi ammessi prevedono comunque:

a) la conservazione, il restauro e l'eventuale reintegrazione degli elementi tradizionali qualificanti o di particolare pregio ancora presenti, secondo le stesse norme e modalità d'esecuzione indicate per l'edilizia prevalentemente integra;

b) l'eventuale ristrutturazione degli elementi e delle parti sostanzialmente manomesse, alterate, o prive di caratteri qualificanti, con sostituzioni, modifiche o ricostruzioni da realizzare comunque nell'ambito dell'area di sedime e dei limiti planovolumetrici, nonché nel rispetto delle particolari prescrizioni e modalità d'esecuzione di cui al Capo III, in modo da risultare compatibili e congruenti con le parti da conservare dell'edificio preesistente e con il circostante contesto.

3. Negli edifici di cui al comma 1 gli interventi di cui all'art. 41, comma 1, della l.r. 1/2004, devono risultare compatibili e non comportare alterazioni e modifiche sostanziali dell'edificio, con particolare riferimento agli elementi qualificanti o di particolare pregio e comunque non risultare pregiudizievoli per le parti dell'edificio esposte alla pubblica vista. Possono altresì essere realizzati, nel rispetto delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche, gli interventi di cui agli articoli all'art. 35 e 38 della l.r. 1/2004.

##### *art. 146 Elementi di prospetto*

1. Se sui prospetti dell'edificio non sono presenti brani di paramento, aperture, o altri elementi architettonici e decorativi qualificanti o di particolare pregio, per gli interventi di ristrutturazione si applicano le stesse disposizioni dettate al Capo V per l'edilizia recente.

2. Se viceversa si tratta di prospetti per i quali è interamente da prevedere la conservazione, si applicano le disposizioni di cui al Capo III relative all'edilizia tradizionale integra.

3. Se infine vi è nello stesso prospetto una commistione tra parti da rinnovare ed elementi architettonici e decorativi qualificanti, dopo aver provveduto al restauro e al consolidamento di tali elementi si provvede al completamento del prospetto con una integrazione della struttura muraria che risulta accordata e cromaticamente intonata alle preesistenze ma priva di connotazioni stilistiche, secondo le seguenti più specifiche indicazioni.

##### *art. 147 Modalità d'integrazione dei paramenti di prospetto*

1. Nel caso di paramenti a faccia vista, il completamento della muratura è realizzato con materiale anch'esso a faccia vista e della stessa qualità ma leggermente differenziato nella finitura superficiale e nell'apparecchio. In particolare per i paramenti in mattoni o materiale misto si possono impiegare mattoni pieni fatti a mano. Per le murature in pietra conca squadrata o sbizzata si adottano rivestimenti in pietra della stessa qualità e in conci della stessa dimensione, con faccia vista bocciardata o sabbiata. Infine per i paramenti in pietrame si possono impiegare conci o pietrame sbizzato o tagliato a spacco. La pezzatura dei conci o del pietrame è in generale più regolare e minuta rispetto ai paramenti originali.

2. Nel caso di prospetti intonacati, il completamento della muratura è realizzato anch'esso con paramento intonacato, con un intonaco a grana leggermente più grossa di quello superstita, e colorato in pasta nella stessa tonalità di colore.

##### *art. 148 Nuove aperture, infissi e serramenti*

1. Le aperture relative alle parti modificate o ricostruite sono prive di mostre e altre connotazioni stilistiche, munite solo di soglia con gocciolatoio sopra il davanzale dei parapetti, dimensionate e disposte secondo quanto indicato al Capo V per l'edilizia recente. Per gli infissi e i serramenti si applicano le stesse disposizioni nel caso di rifacimento dell'intero prospetto e si prevedono invece soluzioni di tipo tradizionale secondo le indicazioni di cui al Capo III se vi è nello stesso prospetto la contemporanea presenza di nuove strutture ed elementi preesistenti.

#### *art. 149 Strutture ed elementi di copertura*

1. Per gli interventi relativi alle coperture si possono applicare, negli interventi di ristrutturazione, tutte le norme previste al Capo V, fatte salve le eventuali esigenze di conservazione di singoli elementi qualificanti o di particolare pregio, come altane, comignoli, campanili a vela, frontespizi e fastigi di coronamento, e altre strutture architettoniche emergenti dalle falde dei tetti, rispetto alle quali le nuove soluzioni di copertura risultano compatibili.

2. Nel caso di interventi riguardanti ampliamenti e sopraelevazioni recenti rispetto alle originali strutture di copertura, sono ripristinati gli sporti di gronda in origine esistenti lungo i prospetti principali dell'edificio, al disotto delle parti oggetto di sopraelevazione.

#### *art. 150 Strutture interne*

1. Per gli interventi di ristrutturazione che interessano direttamente strutture voltate, solai, controsoffitti e pareti decorate, corpi scala ed altri elementi qualificanti o di particolare pregio situati all'interno dell'edificio, le modifiche sono concepite e realizzate in modo non soltanto da garantire la conservazione di tali elementi, ma anche la eventuale reintegrazione degli ambienti e dei contesti fisici e spaziali nei quali erano in origine inseriti.

2. Nel corso dei lavori di cui al comma 1 sono inoltre prese tutte le precauzioni ed approntate tutte le opere provvisorie necessarie ad evitare danni agli elementi suddetti.

### **CAPO VI - EDILIZIA RECENTE O TOTALMENTE ALTERATA**

#### *art. 151 Prescrizioni generali*

1. Per gli edifici compresi nell'edilizia ordinaria recente, totalmente alterata o priva di caratteri tradizionali sono consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici di cui all'art. 3 e all'art. 13, comma 1, lett. c) della l.r. 1/2004, previsti dagli strumenti urbanistici comunali, da altre normative prevalenti, nonché dal regolamento comunale per l'attività edilizia.

#### *art. 152 Rientranze, sporgenze e allineamenti*

1. Per gli edifici inseriti in un contesto storico, sia nel caso di parziale ristrutturazione che in quello di totale demolizione e ricostruzione in situ, sono rispettati gli allineamenti verticali e orizzontali esistenti fra gli edifici posti in aderenza lungo i fronti stradali.

2. Nei lati che prospettano su vie o spazi pubblici non sono consentiti balconi, verande, scale esterne, pensiline o altri corpi o volumi sporgenti dall'area di sedime del vecchio o del nuovo edificio in misura superiore a cm20, salvo quanto previsto per gli sporti di gronda, e per i vani a piano terra destinati ad esercizi commerciali. In caso di intervento sono comunque eliminati gli elementi esistenti, fra quelli sopra menzionati, che risultano occupare o aggettare sullo spazio pubblico.

3. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di totale ristrutturazione edilizia, i termini planovolumetrici sono definiti per ciascun nuovo edificio dal piano attuativo, nel rispetto delle indicazioni di cui al presente articolo.

#### *art. 153 Finitura dei paramenti di prospetto*

1. Sia negli interventi di manutenzione, che in quelli di ricostruzione o totale ristrutturazione degli edifici, tutti i prospetti sono interamente intonacati con finitura regolare a grana media e colorati in pasta in unica tinta, scelta fra quelle ricorrenti nel tratto di strada interessato e comunque intonate al colore delle facciate degli edifici adiacenti.

2. Sono esclusi i paramenti in muratura a faccia vista, i rivestimenti di qualsiasi genere, i colori chiari o comunque accesi e gli intonaci trattati a disegni vistosi, del tipo rustico, graffiato,

vermiculato ed altri simili.

3. Per l'edilizia rurale sono invece previsti intonaci rustici in tinte chiare nella gamma delle terre colorate, o paramenti in pietra locale a faccia vista lavorata alla subbia o alla bocciarda grossa, in mattoni fatti a mano.

#### *art. 154 Nuove aperture*

1. L'apertura di nuove porte e finestre, o la modifica di quelle esistenti, sono disposte, nei lati di prospetto, in modo che almeno la metà di esse risultano della stessa dimensione e reciprocamente allineate, sia in senso orizzontale che verticale.

2. I vani di porte e finestre possono essere contornati da mostre e cornici larghe non più di 12 cm e aggettanti dal paramento murario non più di 3 cm, purché tutte realizzate nello stesso materiale di colore intonato a quello dei prospetti e con lo stesso disegno liscio o semplicemente modanato.

3. I davanzali delle finestre sono muniti di soglia con relativo gocciolatoio, con le stesse caratteristiche di cui al comma 2.

#### *art. 155 Infissi e serramenti*

1. Gli infissi vetrati sono ad ante intelaiate, con telai di qualsivoglia disegno e materiale, purché risultino nei prospetti del medesimo edificio conformi per tipologie e colori, che sono in tinta unita e intonati al colore del paramento.

2. È inoltre consentito l'uso di persiane, e di porte o portoni ad ante cieche intelaiate con eventuali soprauce che, di qualsiasi disegno e materiale, sono colorati come previsto al comma 1.

3. Non sono ammesse porte completamente a vetri, né l'impiego di essenze lignee dolci o resinose verniciate al naturale, alluminio, acciaio e metalli in genere o altri materiali, se non sono colorati nella gamma di cui al comma 1. Per i vani degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi si applicano le norme di cui al Capo VI.

#### *art. 156 Coperture ed elementi accessori*

1. Sia negli interventi di ricostruzione in situ che in quelli di totale ristrutturazione, le nuove strutture di copertura, di qualsiasi materiale e tecnica costruttiva, sono esclusivamente a falde piane inclinate, con pendenza compresa fra il 25 e il 35 per cento, ed orientate in modo che ad ogni lato dell'edificio prospiciente sulla pubblica via corrisponde una falda inclinata verso la via stessa, con relativo sporto di gronda orizzontale realizzato come descritto al comma 5. Le falde poste su piani incidenti sono riunite al colmo e lungo le rispettive linee d'intersezione, con disposizione a capanna, a padiglione o a semipadiglione. Ciascuna falda non può avere, nel senso della pendenza, una lunghezza in proiezione orizzontale superiore a ml. 8,00.

2. Nell'edilizia rurale in siti di pendio l'inclinazione delle falde è orientata prevalentemente verso valle, in senso concorde alla pendenza del terreno.

3. Negli ambiti di cui all'art. 110 comma 2 non sono consentite coperture piane, né altane, abbaini o altri corpi emergenti che interrompono l'andamento regolare delle falde, fatta eccezione per le torrette di comignoli ed esalatori, che sono rivestite in mattoni o in muratura intonacata come il prospetto e munite di eventuali cappelli autoaspiranti, di dimensioni comunque non superiori a quanto richiesto dalle norme d'igiene.

4. È consentita l'interruzione delle falde solo con aperture di dimensioni non superiori ciascuna a mq. 4,00 e complessivamente al 10 per cento della superficie di ogni singola falda in cui sono inserite. A dette aperture può corrispondere una copertura a terrazza del piano sottotetto, ovvero possono essere collocati lucernai, con telaio fisso o mobile, a filo dell'estradosso della copertura, senza superare in tal caso le dimensioni di mq. 1,20 ciascuno, né la percentuale complessiva di cui sopra. Inoltre la parte di falda compresa tra il colmo del tetto e il lato superiore di ciascuna apertura terrazzata può essere rialzata di quanto necessario a consentire l'accesso alla terrazza stessa, e comunque

di un'altezza massima non superiore a cm 40, raccordando la pendenza alla soprastante linea di colmo.

5. Nel caso di edifici posti in aderenza lungo la via, ciascuna falda sporge esclusivamente lungo la linea di gronda per una misura non superiore a quella degli edifici adiacenti, e comunque non oltre cm 70. Lo sporto di gronda può essere realizzato da una soletta inclinata, semplice o rinforzata da una sottostante nervatura o cornice, e munita di un canale di gronda e relativi discendenti in rame o altro materiale in tinta unita di colore conforme a quello dei serramenti o del paramento di prospetto.

6. I manti di copertura sono unicamente in tegole e coppi laterizi abbinati, di colore chiaro, tipo tegolcoppo.

7. Sia in caso di ristrutturazione che di semplice manutenzione delle strutture esistenti, i singoli elementi sono adeguati alle indicazioni di cui al presente articolo.

### **TITOLO III – DISPOSIZIONI SUL COLORE NEI CENTRI STORICI**

#### **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

##### *art. 157 Oggetto e contenuto*

1. Le presenti norme disciplinano il trattamento e la colorazione delle facciate degli edifici ricadenti nei centri e nuclei storici del comune di Massa Martana classificati dal PRG parte strutturale e operativa di cui al precedenti art. 110 comma 2 lettere a).

2. Esse sono applicabili in via analogica anche agli edifici di cui ai precedenti art. 110 comma 2 lettere b) e c).

3. L'ufficio tecnico comunale, nel garantire l'osservanza delle presenti norme si avvale della Commissione comunale per qualità architettonica ed il paesaggio che ha facoltà, in sede di esame dell'istanza, di prescrivere soluzioni intese ad ottenere la massima rispondenza ai criteri di inserimento cromatico adottati dal comune.

##### *art. 158 Modalità di applicazione e documentazione*

1. Nell'ambito delle zone di cui all' art. 157, comma 1 in assenza di specifica autorizzazione, non si potrà procedere alla esecuzione di coloriture e/o finiture e/o decorazioni che interessino i fronti esterni o comunque visibili di edifici e di ogni qualsivoglia manufatto o porzione di esso.

2. Per gli edifici o le zone vincolate ai sensi del d.lgs n. 42/2004, l'autorizzazione è subordinata al preventivo nulla-osta degli organi preposti alla tutela del vincolo.

3. Nel caso di edifici di particolare pregio o di interventi su consistenti superfici, il responsabile del procedimento sentita la Commissione comunale per qualità architettonica ed il paesaggio, può richiedere all'interessato la nomina di un tecnico abilitato all'esercizio della libera professione quale responsabile della perfetta rispondenza tra l'esecuzione e le presenti norme.

4. Alla richiesta di autorizzazione per la esecuzione delle opere di cui al comma 1 dovrà essere allegata una idonea, documentazione fotografica, a colori, dello stato attuale dell'edificio o del manufatto interessato dall'intervento ed una relazione illustrativa sullo stato delle decorazioni e altre finiture, nonché un idoneo campione (o campioni) delle tinte esistenti. La documentazione fotografica deve necessariamente comprendere gli edifici contermini. Dovranno altresì essere descritti il tipo o i tipi di finiture che si intendono realizzare ed essere allegati i campioni delle nuove tinte, specificando se la tinta sarà a calce, ai silicati o altro tipo di materiale. .

5. Nel caso in cui, per motivi tecnici, non sia possibile riprendere fotograficamente il fronte da trattare, ferma restando la fornitura dei campioni, si dovrà procedere mediante sopralluogo congiunto tra il richiedente ed i rappresentanti dell'amministrazione comunale, prima dell'inoltro dell'istanza alla Commissione comunale per qualità architettonica ed il paesaggio.

6. Mediante idonea planimetria che contenga riferimenti alla

documentazione fotografica dovrà in ogni caso, essere localizzato l'intervento e dovrà altresì essere specificato dal richiedente il tipo di tinteggiatura ed il colore presente sui fronti degli edifici tra cui trovatisi la facciata da trattare.

##### *art. 159 Disposizioni generali*

1. Tutti gli edifici e manufatti in genere, per quanto si riferisce ai materiali di finitura ed alle decorazioni e tinteggiature, debbono essere mantenuti allo scopo di presentare un aspetto decoroso e caratteri estetici appropriati all'edificio stesso ed all'ambiente circostante.

2. Tutte le facciate e le pareti esterne comunque visibili dal suolo pubblico, o di uso pubblico, dovranno essere tinteggiate salvo che siano realizzate o rivestite con materiali che escludano tale tipo di finitura.

3. Tutte le finiture ed eventuali particolari decorativi in facciata a vista dovranno essere mantenute scrupolosamente come tali.

4. Gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto esterno, dovranno essere completati di tinteggiatura.

5. Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che non rispettino modalità di esecuzione, tipi e colorazioni previste nel Piano del Colore.

6. Qualora lo stato di manutenzione delle opere e/o manufatti qui disciplinati sia talmente carente o comunque in condizioni da offendere l'estetica o il pubblico decoro, in relazione alle prescrizioni delle presenti norme, il Sindaco sentita la commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, può ordinare l'esecuzione d'ufficio delle opere atte al ripristino, a spese dei proprietari.

7. Prima di procedere all' esecuzione d'ufficio il Sindaco diffida i proprietari a provvedervi direttamente assegnandogli un congruo termine.

8. Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Sindaco procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con recupero delle spese, con l'osservanza delle norme di legge in materia.

9. Se un edificio è posseduto da più persone, ma risponde ad una precisa unità di concetto architettonico, la coloritura delle facciate, delle cornici, delle fasce di coronamento, degli affissi ed infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile all'esterno deve necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

10. Nel caso di strutture di sostegno statico originali o successive, rispetto al manufatto in genere (archi rampanti, contrafforti, piedritti, etc..), tra edifici prospicienti, qualora non sia verificata alcuna unità architettonica con gli edifici stessi, si dovrà mantenere nel trattamento di finitura e nella tinteggiatura il carattere di differenziazione dovuto.

#### **CAPO II - CRITERI GENERALI DI COLORAZIONE**

##### *art. 160 Criteri di colorazione*

1. Quale criterio generale in ordine agli interventi di tinteggiatura da attuare dovrà essere tenuto in considerazione il rapporto tra luminosità "artificiale" (della tinta) in relazione al contrasto cromatico che si intende ottenere.

2. Gli interventi dovranno tendere a produrre un buon grado di leggibilità delle valenze cromatiche. Con l'intervento del colore occorre tendere al giusto equilibrio dei fattori: ad una scarsa luminosità naturale si oppone una scelta cromatica tendente a creare una buona leggibilità con l'uso di colori chiari e contrastanti. In situazione inversa di buona luminosità naturale, il colore dovrà essere meno saturo.

3. L'intervento di colorazione deve creare un giusto rapporto tra dimensione del supporto e colore, in modo da tendere ad un bilanciamento del "peso cromatico" degli interventi, valutando opportunamente il tipo di tinteggiatura in relazione della estensione superficiale da trattare.

#### *art. 161 Colorazione degli edifici*

1. Nelle situazioni di fronti degli edifici contigui ad edifici con finitura a faccia a vista dovranno evitarsi operazioni di mimetismo prevedendo di mantenere la diversità tra fronte e fronte con l'utilizzo di tinte che siano cromaticamente distinte dal colore contiguo in modo da consentirne una lettura definita.
2. Dovrà ottenersi un giusto rapporto tra la colorazione degli edifici ed esposizione degli stessi: tutte le situazioni di preminente "contro sole" (fronti esposti a nord e situazioni analoghe) dovranno avere colorazione chiara in modo da controbilanciare la naturale "sottoesposizione" del fronte stesso.
3. Gli interventi di tinteggiatura dovranno complessivamente tendere a favorire un cromatismo per unità distinte e la lettura dei singoli fronti con una scansione cromatica che ne valorizzi il ritmo, evitando ogni appiattimento cromatico che generi prospettive "indistinte".
4. In situazioni di cerniera viaria e/o di testata il colore potrà essere utilizzato per creare una serie di "segnali", ovvero elementi fortemente caratterizzati che diventino riferimento per il resto della via generando motivi di certezza cromatica.
5. In situazioni di edifici con carattere stilistico definito il colore dovrà rifarsi alle scale cromatiche prevalenti dell'epoca di riferimento e dovrà considerarsi l'intervento di colorazione nell'ambito più generale della problematica del restauro.
6. In situazione di edifici che non abbiano valore architettonico né riferimenti stilistici particolari, i colori da utilizzare potranno godere di un maggiore grado di libertà rispetto al caso di cui ai commi precedenti, non essendo vincolati da particolari esigenze di "rispetto" architettonico.
7. Tale maggiore libertà da vincoli consentirà l'uso del fronte o dell'edificio come "elemento equilibratore" del rapporto cromatico complessivo del sito di inserimento.

#### *art. 162 Criteri rispetto allo spazio e al verde urbano*

1. Nel caso di incroci a T, qualora la via di testata sia di minor valore ambientale rispetto a quella che vi si innesta, il prospetto che fronteggia la confluenza dovrà avere una colorazione che caratterizzi un "fondale" armonicamente legato alle soluzioni cromatiche della stessa via di immissione.
2. Al contrario, quando per maggior importanza si debba caratterizzare la via di "attraversamento" lo stesso edificio avrà una colorazione legata ai fronti tra cui è inserito.
3. Le essenze verdi presenti in città andranno considerate anche come valenza cromatica e presenza di colore. Tale elemento entrerà in giuoco contribuendo alla determinazione delle scelte di colorazione da effettuare.
4. In situazione di vista prospettica e/o veduta d'insieme dove sia rilevabile soprattutto un valore essenzialmente plastico occorrerà utilizzare, nel trattamento degli edifici e loro parti, colorazioni sui toni neutri che tendono ad accentuare l'omogeneità della veduta e a valorizzare l'effetto luce-ombra.

### **CAPO III - CRITERI PARTICOLARI DI COLORAZIONE**

#### *art. 163 Intonaci*

1. Gli intonaci devono essere ricostruiti, parzialmente o totalmente in relazione alle necessità, tenendo presente che gli intonaci inconsistenti devono essere asportati totalmente, sino alla muratura sottostante, relativamente alle sole parti inconsistenti.
2. Sarà la Direzione Lavori che deciderà, in funzione della percentuale degli intonaci inconsistenti, quando ricostruire totalmente gli intonaci stessi.
3. Si dovranno comunque utilizzare inerti (tipo e granulometria), leganti e metodi di lavoro identici agli originali, in modo da ottenere dei manufatti simili agli originali, in consistenza, nell'aspetto superficiale (tessitura), nel colore finale, per avere, nel tempo, un invecchiamento naturale simile a quello che oggi ci appare.

4. Il tutto può essere desunto con la semplice attenta osservazione dei residui degli intonaci esistenti. Negli edifici di particolare valore architettonico l'intervento di rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura è vincolato all'utilizzo di malte prevalentemente aeree e di tinte preparate con latte di calce (vedi elaborati grafici).

5. Edifici senza tracce di intonaco, perché demolito o naturalmente distaccato, dovranno essere re-intonacati con intonaci a calce o premiscelati a base cemento o lasciati a vista quando previsto (vedi schede ed elaborati grafici), in questo caso la stilatura dei giunti tra i conci dovrà realizzarsi con inerti reperibili nella zona ed evitando intonaci composti prevalentemente da cemento.

6. Lungo la cinta muraria esterna del Centro Storico di Massa Martana, qualora a seguito dei lavori di scrostatura degli intonaci delle facciate, emergano murature di particolare pregio, per fattezze e qualità dei materiali, le stesse ad insindacabile giudizio della Commissione Edilizia Comunale, dovranno essere lasciate con faccia a vista, mediante stuccatura dei giunti con utilizzo dei materiali indicati al precedente 3° comma (4).

#### *art. 164 Materiali da tinteggiatura*

1. La coloritura degli edifici dovrà tenere conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti, e tendere ad ottenere un rapporto armonico tra di essi e l'aspetto architettonico dell'edificio stesso.
2. Sono vietati i nuovi impianti di tinte al quarzo ed in ogni caso vietate le tinte epossidiche, gli spatolati e i graffiati acrilici ed ogni altra tinta sintetica.
3. Sono ammessi interventi con pitture acriliche di aspetto opaco senza inerti di quarzo solo nel caso di prospetti già tinteggiati con tale materiale quando l'intonaco si presenta in buone condizioni.
4. Nel caso di rifacimento dell'intonaco si dovrà usare il tinteggio a calce o ai silicati di potassio a norma Din 18363 (vedi elaborati grafici).
5. L'uso dei silicati è da preferire anche nelle nuove tinteggiature a seguito di rifacimenti parziali di intonaco.

#### *art. 165 Mostre, cornici, rilievi e specchiature*

1. Le mostre, le cornici di coronamento, i marcapiani previsti in intonaco saranno trattati con il colore previsto dalle schede e dagli elaborati grafici allegati, ove non specificato, con lo stesso colore del fondo opportunamente schiarito solo quanto basti ad accentuare le linee d'ombra a semplice rafforzamento dell'effetto plastico.
2. Nei casi in cui l'edificio lo richieda, tali elementi potranno essere colorati con tinte che simulino il colore della pietra (es. travertino colore neutro chiaro, pietra serena grigia, pietra arenaria grigio zolfo).
3. Le mostre, le cornici ed i partiti decorativi a faccia a vista in pietra o in mattoni individuati dalle schede.. dovranno essere semplicemente ripuliti con spazzolatura escludendo ogni tipo di lucidatura e/o verniciatura; le stuccature da ripristinare dovranno essere interne alle connessioni o a raso pietra e di tono neutro in modo da non creare contrasto con i colori naturali del materiale.
4. Solo nei casi in cui ne sia espressamente rilevabile l'antica presenza. è consentito l'uso di una blanda velatura di colore cinabro (latte di calce + rosso cinabro) con successiva spazzolatura del mattone in modo da ottenere una semplice omogeneizzazione del faccia a vista sui toni del rosso.
5. Specchiature e partiture intonacate di modesta dimensione su superfici con finitura in faccia a vista dovranno essere trattate con intonaco tirato a fine con sabbia e cemento tinteggiato come previsto dalla scheda.
6. Le decorazioni pittoriche esistenti, rilevabili in traccia o rinvenute sotto le tinteggiature e gli intonaci, dovranno essere opportunamente restaurate, se di valore, o riproposte con il loro disegno originale.

*art. 166 Infissi e opere in ferro*

1. Gli infissi dovranno essere trattati in maniera da evitare tinte chiare o tinteggiate a colore coprente con le tinte previste (cfr. schede). I portoni che non siano in legno scuro naturale saranno trattati con materiali tali da evitare tinte chiare.
2. Sovrapporla, ferrate di porte e finestre, balauste in ferro in genere saranno trattate esclusivamente con smalto ferro-micaceo nei colori allegati.

*art. 167 Sporto di gronda e opere da lattoniere*

1. Sottogronda e sporti di gronda in tutti i casi di presenza di intonaco saranno tinte con il medesimo colore nelle mostre e cornici ovvero con gli stessi criteri dell'art. 165.
2. Gli zampini dovranno essere realizzati in legno naturale opportunamente trattato, quelli esistenti in cemento del colore grigio naturale.
3. In caso di elementi in laterizio presenti come sottogronde e/o sporti questi vanno mantenuti, integrati ove necessario, e semplicemente ripuliti con spazzolatura evitando ogni tipo di lucidatura e/o verniciatura.
4. Gole, pluviali, opere da lattoniere comunque in vista, dovranno essere sempre in rame.

## **TITOLO IV - DISPOSIZIONI SULLE AREE INEDIFICATE**

### **CAPO I - INTERVENTI NELLE AREE INEDIFICATE**

*art. 168 Disciplina degli interventi nelle aree inedificate*

1. Per le aree inedificate pubbliche o ad uso pubblico sono ammessi interventi di manutenzione, restauro o ripristino delle pavimentazioni tradizionali e delle sistemazioni a verde, salvo differenti previsioni di un piano attuativo o di un progetto di intervento pubblico esteso all'intera area storicamente definita. Per le attrezzature da installare ad opera dei privati, previa concessione del suolo pubblico, si applicano gli indirizzi di cui ai rispettivi articoli del Capo II (*Disciplina dello spazio e del suolo pubblico*).
2. Il piano attuativo o il progetto per interventi edilizi diretti individuano le aree di rispetto interne o esterne a ciascun insediamento, specificando le parti che rimangono inedificate nei limiti di densità e altezza consentiti dallo strumento urbanistico generale e dalle leggi vigenti, e comunque in modo tale che la loro utilizzazione non rechi pregiudizio alle visuali di eventuali contesti d'interesse storico artistico o naturalistico ambientale, o ai singoli beni immobili in esso contenuti.
3. Nelle aree di pertinenza di edifici si applicano rispettivamente le categorie d'intervento e le specifiche normative previste per gli edifici cui sono riferite, provvedendo ai necessari interventi di manutenzione e sistemazione di cui all'art. 171.
4. Per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni da realizzare in aree edificabili eventualmente previste dallo strumento urbanistico generale vigente o dal piano attuativo si applicano le norme di cui al capo VI (*Edilizia recente o totalmente alterata*) del Titolo II. Le aree inedificate risultanti da tali interventi sono sistemate e mantenute come indicato al comma 3.

*art. 169 Destinazioni d'uso*

1. Per le aree e gli edifici oggetto di recupero è consentito il cambio di destinazione d'uso, purché la variazione non comporti modifiche, integrazioni o altre opere edilizie contrastanti con le disposizioni del presente atto, nel rispetto delle vigenti normative urbanistico-edilizie e fatte salve le disposizioni a tutela dei Beni culturali di cui al D.L.gs. 42/2004.

*art. 170 Verifica di compatibilità*

1. L'individuazione e la classificazione delle aree e degli

edifici, la disciplina degli interventi di cui al presente atto sono effettuate in sede di piano attuativo e di progetto per interventi edilizi diretti, mediante permesso di costruire o denuncia di inizio di attività e sono confermate dal dirigente o responsabile del procedimento del competente ufficio comunale nell'ambito dell'istruttoria relativa.

2. La Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio esprime parere in merito all'individuazione, alla classificazione e alla disciplina degli interventi di cui al comma 1.

### **CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI PRIVATI**

*art. 171 Sistemazione e manutenzione delle aree inedificate.*

1. Negli ambiti di cui all'art. 110, comma 2, le aree di pertinenza e in genere le aree private inedificate sono sistemate di norma a prato, arricchito con essenze arboree o arbustive. Le parti pavimentate o impermeabili devono rispondere ai requisiti fissati dai parametri ecologici.
2. Sono comunque oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni originali esistenti ad orto o a giardino, e in particolare le siepi e le alberature d'alto fusto, nonché i muri di recinzione e le pavimentazioni di tipo tradizionale in mattonato, basolato o acciottolato. Le alberature di nuovo impianto dovranno essere scelte tra quelle autoctone.
3. Nell'edilizia rurale sono convenientemente sistemate tutte le aree di pertinenza prospicienti l'edificio principale, sia esso una villa, una casa padronale o una casa colonica, conservando comunque piante ornamentali e alberi d'alto fusto esistenti, eventuali viali d'accesso con relativi portali e alberature, nonché i parchi e i giardini all'italiana o all'inglese con le rispettive sistemazioni.
4. Tutte le aree situate a confine con spazi pubblici o di uso pubblico, debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decenza a cura del proprietario. Il Comune può ingiungere al proprietario delle aree suddette di provvedere alla esecuzione dei lavori di sistemazione e manutenzione necessari alle finalità di cui sopra, prevedendo le relative sanzioni in caso di inadempienza.
5. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici, nelle parti che prospettano lungo la pubblica via, dovranno essere sistemate a giardino, con prato e ghiaietto, siepi e piante ornamentali o potranno essere coltivate ad orto o frutteto.

*art. 172 Muri di prospetto, muri di cinta e di sostegno*

1. I muri di cinta, di prospetto, i muri di contenimento e di sostegno antistanti le sedi viarie e le aree pubbliche o di uso pubblico, devono avere le caratteristiche di cui ai commi successivi.
2. I muri degli edifici costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a m 0,30 dal piano del marciapiede e di m 0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.
3. Tutti i muri degli edifici, anche non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente profilata, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati con tinte che non assorbano luce e deturpino l'ambiente.
4. Ove necessarie le opere di sostegno e di contenimento debbono essere realizzate, con muri in pietrame nei limiti strettamente necessari ad assolvere la funzione di sostegno delle scarpate nel rispetto delle altezze definite dalle NTA del PRG parte strutturale. Eventuali muri di cemento devono essere rivestiti in pietra o in laterizio con relativa copertina.
5. Al piede dei muri di sostegno che si affacciano su strade o spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio, che devono essere convogliate alla rete di

scolo. Qualora la strada sia provvista di marciapiede dovrà essere lasciato libero lo spazio necessario per la continuazione del marciapiede stesso.

6. I muri esistenti con paramento originale a faccia a vista in mattoni, in conci di pietra squadrati o sbazzati, nonché in ciottoli, pietrame irregolare o materiale misto dovranno essere conservati nel loro tradizionale aspetto esteriore ivi compresa l'eventuale ricostruzione.

#### *art. 173 Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree*

1. Tutte le aree edificabili, non ancora edificate quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperto al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate, e mantenute decorosamente.

2. All'interno delle macroaree così come definite nel PRG parte strutturale le recinzioni che prospettano lungo le strade e gli spazi pubblici, sono adeguatamente arretrate rispetto a strade esistenti o previste secondo le fasce di rispetto definite dal PRG parte operativa.

3. Le recinzioni possono essere realizzate con muretti pieni o grigliati, inferriate e cancelli, eventualmente integrati da siepi o piante rampicanti, di altezza complessiva non superiore a m 2,20; ad eccezione dei pilastri, le parti in muratura o comunque cieche non possono avere altezza superiore a m 1,10 e dovranno essere realizzate con materiale a faccia vista o intonacate e tinteggiate come il resto dell'edificio.

4. L'altezza massima di cui al comma precedente non tiene conto dell'altezza di eventuali muri di sostegno o contenimento del terreno di cui al precedente art. 172.

5. Al di fuori delle macroaree valgono le prescrizioni del Codice della strada e del relativo regolamento d'attuazione di cui al d.p.r. 495/92 e s.m.i. e, in particolare, quanto previsto dall'art. 26 di detto decreto.

6. Le recinzioni in rete metallica sostenute paletti dovranno essere anch'esse verniciate e completamente schermate con siepi.

7. I progetti degli edifici di nuova costruzione dovranno definire dettagliatamente la recinzione, la perimetrazione e le opere relative in genere alla sistemazione delle aree inedificate di pertinenza, unificandosi alle norme di cui sopra salvo più specifiche indicazioni di un piano attuativo.

8. Possono essere ammesse recinzioni a siepe viva di piante verdi, sempre su parere della commissione edilizia, che potrà stabilire l'altezza caso per caso, in modo da non disturbare l'ambiente e da assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.

9. Nello spazio rurale le recinzioni dei fondi sono disciplinate dalle NTA del PRG parte strutturale.

#### *art. 174 Accessi e passi carrabili*

1. Gli accessi e i passi carrabili su strade pubbliche o ad uso pubblico, ovvero le immissioni di una strada privata e le immissioni per veicoli da un'area privata laterale, devono essere autorizzati dall'ente proprietario della strada. Gli accessi nelle strade extraurbane e quelli in ambito urbano sono disciplinati dal Codice della Strada e relativi Regolamenti di Attuazione.

2. I passi carrabili devono avere una larghezza minima di 3,50 m e l'apertura dei cancelli non deve occupare alcuna parte del suolo pubblico. Fuori dai centri abitati i cancelli devono essere arretrati di almeno 5,00 m dal margine della strada.

3. Gli accessi pedonali dall'esterno debbono essere distinti da quelli per i veicoli. In caso di insediamenti suscettibili di affollamento (scuole, ospedali, teatri, centri commerciali, supermercati e altro) tra il passo carrabile e l'accesso pedonale deve esserci una distanza di almeno 5,00 ml.

#### *art. 175 Spazi interni agli edifici.*

1. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai tre quarti del perimetro.

2. Sono classificati nei seguenti tipi:

a) *Ampio cortile* - Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 25,00.

b) *Patio* - Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00.

c) *Cortile* - Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8,00, e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

d) *Chiostrina* - Si intende per chiostrina uno spazio interno destinato all'illuminazione e areazione di locali accessori, di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una distanza minima tra pareti finestrate di m 3,00.

#### *art. 176 Cortili e chiostrine di nuove costruzioni.*

1. Negli spazi interni definiti al precedente articolo come ampio cortile e patio possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

2. Negli spazi interni definiti come cortile possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine e ambienti per abitazione e ufficio con esclusione degli ambienti per insegnamento e cura.

3. La costruzione di chiostrine, è ammessa se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di scale, bagni, cucine, corridoi e locali accessori. È vietato in ogni caso l'affaccio, di locali e vani di abitazione sulle chiostrine.

4. Le chiostrine devono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.

5. Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, debbono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

6. Le disposizioni contenute nel comma precedente sono applicabili anche nelle aree libere interposte tra gli edifici.

#### *art. 177 Realizzazione di cabine per servizi pubblici.*

1. Di norma le cabine per servizi pubblici devono essere realizzate all'interno o in aderenza di nuovi edifici.

2. Qualora ciò non sia possibile per ragioni tecniche, dette cabine possono essere realizzate in aree libere anche in zone vincolate, purché ciò non sia espressamente vietato da disposizioni di P.R.G.

3. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate ai sensi delle vigenti normative, nonché del presente regolamento.

#### *art. 178 Realizzazione di attrezzature sportive al servizio della residenza.*

1. In tutte le zone omogenee di cui al D.M. del 2 aprile 1968, possono essere autorizzate attrezzature sportive a servizio di abitazioni, purché ubicate nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio e non costituenti nuove volumetrie e sempre che non siano espressamente vietate dalle norme del P.R.G.

## **CAPO II - DISCIPLINA DELLO SPAZIO E DEL SUOLO PUBBLICO**

#### *art. 179 Aggetti e sporgenze del suolo pubblico*

1. Le finestre prospicienti su spazi pubblici aventi il davanzale ad altezza inferiore a m 2,80, se la via o piazza è munita di marciapiede, e a m 4,50, se ne è priva, e le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto od ingombro rispetto al filo dell'edificio.

2. Le cornici di coronamento e le gronde dei tetti, compresi i

canali non possono avere una sporgenza superiore a m 0,80 dal filo dell'edificio. Tale norma non si applica nei casi di recupero edilizio.

3. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocate ad altezza inferiore a m 3,50 se contenute entro 30 cm All'interno del filo del marciapiede, a m 4,50 se altrimenti.

4. Le decorazioni e gli oggetti degli edifici, compresi entro l'altezza di m 2,80 non possono sporgere più di 12 cm Oltre il filo dell'edificio, mentre ad un'altezza superiore potranno sporgere fino a 20 cm

5. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i cm 5.

6. Al di sopra di 3,50 m dal piano del marciapiede o di m 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow windows) sporgenti dal filo dell'edificio non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i m 1,40.

7. Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione (anche se bow windows) in strade con larghezza inferiore a m 10.

8. In casi eccezionali, per edifici pubblici, destinati al culto o di particolare valore estetico il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, potrà sentita la commissione edilizia, rilasciare la concessione per sporgenze maggiori per strutture in aggetto.

9. Sono vietate in ogni caso la costruzione di latrine, conduttore di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri a filo stradale.

#### *art. 180 Servitù pubbliche*

1. L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sulle fronti degli edifici, di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso agli interessati:

- a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrelle e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- e) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, stradali e loro accessori;
- f) lapidi e fregi decorativi, aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale cittadina;
- g) quant'altro di pubblica utilità.

2. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che sono oggetto della servitù di cui sopra, non possono rimuoverle né sottrarle alla pubblica vista. Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente a propria cura e spese.

3. Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'amministrazione comunale.

4. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.

5. Nel caso di riadattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al comune il quale prescriverà i provvedimenti che riterrà opportuni.

6. In tal caso il proprietario è tenuto curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante

l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

#### *art. 181 Occupazione temporanea del suolo pubblico con arredi e attrezzature mobili.*

1. Può essere concessa ai gestori di bar, ristoranti, ed esercizi di ristoro, in genere, l'occupazione parziale e temporanea di vie, piazze e altre parti del suolo pubblico, nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, onde consentire su tali aree la disposizione di sedie e tavolini e l'eventuale delimitazione delle aree stesse con vasi da fiori o piante ornamentali, nonché l'installazione di pedane, attrezzature con siepi o fioriere, tende, ombrelloni e apparecchi di illuminazione.

2. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti, con le esigenze della viabilità.

3. La disposizione degli arredi non dovrà comunque ostacolare il flusso pedonale o veicolare, né recare pregiudizio a edifici o contesti d'interesse storico-artistico e ambientale.

4. Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per areare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminari la cui manutenzione è a carico dei proprietari.

5. Nell'atto di concessione dell'occupazione, sono stabilite le prescrizioni da seguire sia durante l'esecuzione dell'opera, sia in proseguo di tempo.

6. È vietato eseguire scavi o danneggiare il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere e restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza una apposita concessione, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nelle esecuzioni dei lavori.

7. Sentita la commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, può essere concessa l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento. Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito. Il rilascio della suddetta concessione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendano eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la Tesoreria del comune, sul quale il comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

8. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare della concessione o per causa di questi, viene eseguito dal comune sotto la direzione d'ufficio tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'amministrazione comunale.

#### *art. 182 Caratteristiche degli arredi sul suolo pubblico.*

1. Le sedie e i tavolini potranno essere in legno, metallo o altri materiali, purché di linee sobrie e decorose, del medesimo stile e colore.

2. Le pedane dovranno essere in legno o in metallo, ad elementi smontabili, verniciate in smalto opaco color grigio selce e rivestite, sia nei lati che nel piano di calpestio in tessuto o laminato dello stesso colore.

3. Se accostate ai prospetti degli edifici, le pedane e le altre attrezzature non dovranno coprire vani di porte o di finestre o impedirne la luce e l'apertura né addossarsi ad elementi architettonici o decorativi la loro estensione dovrà essere in ogni caso limitata a quanto strettamente necessario per regolarizzare l'andamento del suolo.

4. L'illuminazione artificiale potrà essere realizzata unicamente con lampade portate da paralumi, da tavolo o lampioncini appesi.
5. Le tende e gli ombrelloni dovranno essere di norma in tela, in tinta unita, nella gamma dei colori che si inseriscono nel contesto ambientale, montati su una propria ossatura di sostegno in legno o metallo ed estesi fino a coprire l'intera arca occupata.
6. Qualora l'area da occupare sia direttamente prospiciente ai locali in cui ha sede l'esercizio, potranno essere impiegate tende a falda inclinata del tipo retrattile, installate nella muratura di prospetto dell'edificio, lungo una linea orizzontale immediatamente al di sopra delle aperture, nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 198.
7. Negli edifici di particolare pregio architettonico il Comune potrà prescrivere che le tende siano posizionate all'interno di vani di porte e finestre.

*art. 183 Chioschi, edicole e strutture affini.*

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

*art. 184 Deroghe per manifestazioni temporanee.*

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

**CAPO III - INSTALLAZIONE DI ATTREZZATURE PER LA PUBBLICITÀ E IL COMMERCIO**

*art. 185 Disposizioni generali*

1. All'interno degli ambiti di cui all'art. 110 comma 2, l'affissione, la segnaletica, la pubblicità commerciale e ogni altra forma di esposizione al pubblico di insegne o merci attuata da parte di soggetti privati, nonché le opere necessarie per l'installazione delle relative attrezzature, sono consentite nei limiti e con le modalità di cui ai successivi articoli, fatta salva la possibilità di integrare o adeguare le disposizioni ivi previste in rapporto alla classificazione degli edifici.
2. Alla pubblica affissione, all'illuminazione e alla

pavimentazione stradale, nonché alle altre opere di arredo, sistemazione e attrezzatura degli spazi pubblici provvede il Comune mediante piani di settore o progetti di opera pubblica, che comunque adottano criteri unitari per l'intero insediamento.

*art. 186 Forme ammesse per pubbliche affissioni.*

1. Nell'ambito del territorio comunale la pubblica affissione e la pubblicità sono effettuate mediante il servizio predisposto dall'Amministrazione comunale negli spazi e secondo le modalità stabilite con apposito regolamento o piano di settore.
2. È consentita inoltre:
  - a) l'affissione, diretta da parte dei soggetti interessati entro appositi spazi già autorizzati;
  - b) la pubblicità e la segnaletica d'esercizio, effettuata in corrispondenza dei locali ove sono svolte attività commerciali, professionali, culturali e produttive,;
  - c) l'affissione e la pubblicità effettuata all'interno dei pubblici esercizi e dei locali in genere aperti al pubblico
3. Non sono soggette al presente regolamento le forme di comunicazione e di pubblicità effettuate per fini di pubblico interesse dagli organi della Pubblica amministrazione, o comunque espressamente regolate da specifiche norme o disposizioni di legge.
4. Le leggi ed i regolamenti disciplinano il regime imposte, tributi o altri oneri cui siano sottoposte le attività sopra descritte.

*art. 187 Spazi e attrezzature per l'affissione diretta*

1. L'affissione di manifesti, comunicati e fogli in genere stampati o manoscritti effettuata direttamente dagli interessati può avvenire esclusivamente entro bacheche corrispondenti per forma, materiali e colori, al prototipo realizzato e depositato presso gli uffici comunali. Le bacheche possono essere applicate alle pareti degli edifici prospicienti le pubbliche vie o piazze, fissandole alle murature secondo le modalità tecniche descritte nel predetto prototipo.
2. L'installazione non può riguardare gli edifici pubblici né quelli di carattere monumentale tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, parte seconda, o avvenire comunque in modo da sovrapporsi a lapidi, stemmi, superfici bugnate, affrescate o altrimenti decorate, ovvero a cornici, lesene, zoccolature e altre membrature architettoniche, ma anzi è realizzata in modo tale che il perimetro delle bacheche stesse risulta pressoché equidistante dagli elementi sopra elencati, e comunque ad una distanza non minore di cm 80 dagli spigoli degli edifici e non minore di cm 90 dal suolo.

*art. 188 Affissione diretta.*

1. L'affissione in luoghi esposti alla pubblica vista di manifesti, insegne e cartelli pubblicitari, comunicati e fogli in genere stampati o manoscritti, effettuata direttamente dai soggetti interessati è consentita entro appositi pannelli o altre idonee attrezzature predisposte e installate a cura e a spese degli interessati, previa autorizzazione comunale ed eventuale concessione del suolo pubblico.
2. L'autorizzazione è rilasciata purché dette strutture, in relazione al sito in cui vanno collocate, abbiano dimensioni e caratteristiche tali da non ostruire la visuale di bellezze panoramiche, elementi architettonici ed edifici d'interesse storico-artistico, o recare comunque pregiudizio alla sicurezza stradale.

*art. 189 Apposizione di insegne e materiale pubblicitario*

1. All'esterno dei locali destinati ad attività commerciali, artigianali o ad altri pubblici esercizi, con aperture a piano terra prospicienti su vie o spazi d'uso pubblico è consentita l'installazione di insegne, scritte ed altri mezzi per la segnalazione e l'informazione pubblicitaria relativi all'attività esercitata, applicata nel vano delle aperture medesime, o immediatamente al

di fuori di esse.

2. L'apposizione anche provvisoria di mostre, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata all'autorizzazione del sindaco.

3. L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie a loro cura e spese. Qualora non ottemperino, può essere ordinata la rimozione d'ufficio a loro spese.

4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

#### *art. 190 Insegne a bandiera, frontali e pubblicità d'esercizio*

1. Le insegne pubblicitarie a bandiera non possono sporgere più di 80 cm dalla muratura cui sono ancorate, né avere una distanza dal suolo inferiore a metri 2,40 dalle strade pedonali, e a metri 4,50 dalle altre strade, fermo restando che le stesse non possono in alcun modo sporgere sopra le corsie destinate al transito degli autoveicoli.

2. All'interno degli ambiti di cui all'art. 110, è consentita unicamente l'installazione di insegne e scritte di tipo frontale completamente contenute entro il vano delle aperture medesime e arretrate di almeno cm 10 dal filo esterno della muratura o di eventuali stipiti incorniciati.

3. Le insegne e le scritte pubblicitarie, di tipo frontale o a bandiera, potranno contenere unicamente la denominazione della ditta e la qualità dell'esercizio, nonché un contrassegno o emblema stilizzato.

4. Le insegne e le scritte sono formate da segni e caratteri disposti su pannelli ciechi o trasparenti, comunque non luminosi, inseriti fra l'intradosso dell'architrave e una linea orizzontale a quota non inferiore a ml. 2.20. Nel caso di vani archivoltati, i pannelli sono estesi a tutto il contorno del vano compreso tra l'intradosso dell'arco e una linea comunque non superiore all'imposta del medesimo. Sono conservate o ripristinate eventuali roste e inferriate esistenti nell'apertura originale.

5. Le scritte non luminose possono essere illuminate mediante faretti installati simmetricamente al di sopra dell'architrave, o da una sorgente luminosa applicata sul retro dei caratteri. I caratteri luminosi sono realizzati con tubi luminescenti di diametro non superiore a 30 mm.

#### *art. 191 Deroghe particolari per vani ridotti*

1. In deroga alle norme di cui al precedente art. 190, nei locali che presentano aperture di dimensioni particolarmente ridotte è 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, non luminosi, di altezza non superiore a 25 cm, applicati direttamente sul paramento esterno della muratura.

2. A fianco delle aperture di cui al comma 1 è consentita inoltre l'applicazione di una piccola bacheca o targa rettangolare in ferro battuto, di dimensioni non superiori a cm 30 x 40, o di un drappo o standardo di stoffa colorata.

#### *art. 192 Insegne di richiamo per alberghi e ristoranti*

1. Gli esercizi alberghieri, i ristoranti, i bar e in genere i locali di ristoro situati in strade secondarie e in posizione defilata dalle principali vie di transito, individuati dal Comune in apposita planimetria, hanno facoltà di installare un'insegna in corrispondenza dell'intersezione che la strada, ove detti locali hanno sede, forma con una via o spazio pubblico di maggiore frequentazione.

2. Le insegne di cui al comma 1 sono conformi, per dimensioni,

colori e materiali, al modello descritto negli elaborati grafici depositati presso gli uffici comunali. Non è ammesso installare comunque, per la stessa categoria commerciale, più di una insegna in corrispondenza del medesimo incrocio. L'eventuale presenza di più esercizi nella stessa via può essere segnalata aggiungendo nella stessa insegna le denominazioni dei diversi esercizi.

#### *art. 193 Targhe per uffici sedi sociali.*

1. Per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, aziende, associazioni e istituti, può essere collocata lungo le facciate degli edifici una targa per ogni specifico soggetto, in corrispondenza dell'accesso alle rispettive sedi.

2. Le targhe dovranno essere disposte ordinatamente a lato degli stipiti, a non meno di 10 cm da decorazioni e membrature architettoniche; dovranno avere una dimensione di norma non superiore a cm 30 di larghezza per 20 di altezza, ed essere comunque uniformi tra loro in corrispondenza di ciascun accesso, per dimensioni, materiali e colori.

3. Ove i soggetti da segnalare siano più di quattro per ogni accesso, il Comune può prescrivere che le targhe siano di altezza non superiore a cm 15, raggruppate e allineate in successione verticale o realizzate in unica targa.

4. Nel centro storico del capoluogo le targhe di cui al presente articolo, dovranno essere realizzate in ceramica con fondo di colore bianco avorio e cornice di colore blu.

5. Entro due anni dalla entrata in vigore del presente regolamento tutte le targhe esistenti difformi dovranno essere adeguate alle prescrizioni del presente articolo.

#### *art. 194 Segnaletica per servizi pubblici.*

1. Derogano dalle norme degli articoli precedenti, le attrezzature destinate alla segnalazione di ospedali, farmacie, poste, telefoni, monopoli dello Stato ed altre sedi di uffici o servizi di pubblico interesse, per le quali s'intende ammessa l'installazione delle sole insegne di tipo tradizionale adottate uniformemente per tutto il territorio nazionale secondo le disposizioni e i regolamenti propri di ciascuna amministrazione competente.

#### *art. 195 Vetrine, strutture espositive e attrezzature annesse.*

1. Nei locali di cui all'art. 190, oltre a quanto indicato per la pubblicità d'esercizio è consentita la installazione di vetrine, mostre, banchi e attrezzature in genere per l'esposizione, la vendita e il consumo dei prodotti trattati, nonché per la chiusura e la protezione dei locali stessi, da realizzare nell'ambito delle aperture medesime o immediatamente al di fuori di esse.

2. Le vetrine, le mostre e le altre attrezzature espositive, inserite nell'ambito delle aperture che prospettano sulla pubblica via, sono completamente contenute entro il vano delle aperture medesime, e risultano arretrate rispetto al filo esterno delle murature di prospetto in misura non inferiore allo spessore degli stipiti.

3. Le vetrine, gli infissi, e le altre attrezzature dovranno avere un aspetto compatibile per forma, materiali e colori con i caratteri architettonici dell'edificio nel quale sono inseriti e del circostante contesto. All'interno degli ambiti di cui di cui all'art. 110, le vetrine e le porte a vetri possono essere formate da ante e pannelli verticali fissi o mobili disposti immediatamente all'interno degli stipiti, e intelaiati lungo tutto il loro perimetro per mezzo di telai pieni, dei seguenti materiali e colori:

a) legno di noce, rovere, castagno, o altre essenze pregiate, verniciati al naturale, previo uniforme scurimento con mordente di colore noce;

b) legno, ferro o qualsiasi altro idoneo materiale, verniciato a smalto opaco di colore compreso nella gamma (di cui al campionario depositato presso gli uffici comunali);

c) materiali pre-colorati nella stessa gamma di colori.

4. L'installazione di qualsivoglia attrezzatura, fissa o mobile, avviene comunque in modo da non danneggiare né modificare in

modo irreversibile il contorno dei vani esistenti, né di altri elementi costruttivi e decorativi dell'edificio.

5. Non sono consentiti elementi fissi sporgenti per più di 15 cm dal filo esterno della parete di prospetto, salvo diversa previsione dei piani attuativi o di settore e comunque in modo da non intralciare la viabilità pedonale o veicolare.

6. Il movimento degli sportelli e in generale delle attrezzature mobili dovrà essere orientato verso l'interno, o comunque in modo da non impegnare in, maniera prolungata nel tempo alcuna parte dello spazio pubblico.

7. Ove non comporti modifiche delle strutture dell'edificio, l'installazione delle attrezzature di cui sopra o la modifica di quelle esistenti è autorizzata dal Comune nei modi previsti per le opere di manutenzione straordinaria.

8. Degli allestimenti espositivi esistenti che, per essere realizzati in legno pregiato, intagliato, intarsiato, o altrimenti decorato, ovvero in ferro o altro materiale tradizionale decorato o lavorato artigianalmente, presentano caratteri stilistici e qualità di apprezzabile interesse storico artistico, non è consentita la rimozione o la modifica ma solo la manutenzione e il restauro con le tecniche appropriate al caso.

#### *art. 196 Attrezzature espositive sussidiarie*

1. Per i locali che non dispongono di vani aperti direttamente sulla pubblica via, o per gli esercizi destinati al commercio di prodotti artigianali tipici che comunque dispongono di una superficie vetrata non superiore a mq. 5,00, è consentita l'apposizione di piccole vetrine sussidiarie, bacheche, plance, o altre attrezzature mobili da applicare alle pareti di prospetto, ovvero di piccoli scaffali e bancarelle da posare sul suolo pubblico, in corrispondenza dell'orario di apertura dell'esercizio.

2. Sia le vetrine e le plance, che le bancarelle sono accostate alle facciate in modo da non sovrapporsi a cornici, stipiti, bugnati, o altri elementi architettonici e decorativi, e non possono comunque avere dimensioni superiori a cm 90 x 130 di altezza, né aggettare sul suolo pubblico rispettivamente per più di cm 15 e cm 25. Tali attrezzature inoltre sono mantenute pulite e rimosse quotidianamente nell'orario di chiusura previsto per i negozi e gli esercizi pubblici cui sono riferite.

#### *art. 197 Serramenti*

1. Per garantire ulteriormente la chiusura e la protezione degli accessi ai locali di cui ai precedenti articoli, è consentita anche l'installazione di grate, cancelli pieghevoli o serrande avvolgibili, costituiti esclusivamente da maglie metalliche a trama geometrica regolare, verniciati a smalto opaco di colore nero o grigio ferro.

2. I serramenti e i relativi infissi sono applicati all'interno dei vani, senza modificare la sagoma né lo spessore originale di stipiti, soglie, architravi e cornici, e risultano anch'essi arretrati di almeno 10 cm dal filo esterno della muratura di prospetto.

3. Se in corrispondenza di vani stilisticamente connotati sono presenti in opera serramenti di tipo tradizionale, come porte e portoni in legno alla mercantile o ad ante intelaiate e specchiate, non è consentita la loro sostituzione, ma unicamente il restauro o il ripristino. È altresì obbligatorio il mantenimento di eventuali roste, cancelli e inferri originali.

#### *art. 198 Tende in aggetto sullo spazio pubblico*

1. Quando non nuocciano al libero transito e non impediscono la visuale in danno dei vicini, il comune può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.

2. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

3. In corrispondenza delle aperture dei locali di cui all' art. 190 comma 1, che prospettano su strade pedonali o munite di

marciapiedi, è consentita l'installazione di tende in aggetto sullo spazio pubblico, di larghezza pari alla luce dei vani delle aperture medesime.

4. Le tende sono di tipo retrattile a falda inclinata e installate in modo da poter essere completamente raccolte e contenute assieme ai propri meccanismi entro il vano nel quale sono collocate in corrispondenza dell'orario di chiusura dell'esercizio cui sono riferite. Nei vani ad arco, l'asta di avvolgimento non può essere situata al di sopra della quota d'imposta.

5. L'altezza minima dal suolo non può risultare inferiore a m 2,20, misurata comprese le eventuali appendici verticali, e l'aggetto non può superare, in proiezione verticale, i 3/4 della larghezza del marciapiede

6. Le tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede a meno che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità, in ogni caso non può superare, in proiezione verticale, la misura di 1/6 della larghezza della sede stradale.

7. Nel caso di vani ad arco che presentano un'altezza all'imposta inferiore a ml. 2,30, in luogo delle tende a spiovente è 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 al disopra dell'architrave medesimo. La larghezza della tenda comunque non eccede quella del vano sottostante.

8. Le tende possono essere realizzate in teli di tessuto naturale o plastificato, in tinta unita, nella gamma di colori compresi nel campionario depositato presso gli uffici comunali. Sono consentite appendici verticali, sia frontali che laterali, di altezza non superiore a cm25, nello stesso tessuto e colore, con possibilità di inserirvi scritte e insegne d'esercizio.

9. Le tende sono mantenute in condizioni di pulizia e di decoro, e sostituite se presentano livelli eccessivi di deterioramento.

10. Per immobili di interesse storico o artistico vincolati ai sensi dell'art. 10 del d.lgs n. 42/2004 il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla-osta della Sovrintendenza competente.

#### *art. 199 Arredi e attrezzature da collocare sul suolo pubblico*

1. Per l'occupazione del suolo pubblico con elementi di arredo ed altre attrezzature mobili valgono le norme generali del regolamento edilizio Comunale, nonché, negli ambiti di cui all'art. 110, le disposizioni di cui ai commi seguenti.

2. Le sedie e i tavolini possono essere in legno, metallo, o altri materiali purché di linee sobrie e decorose, del medesimo stile e colore.

3. Le pedane sono limitate a quanto strettamente necessario per regolarizzare l'andamento del suolo e sono ad elementi smontabili, in legno o metallo, verniciati in color grigio o rivestiti in tessuto o laminato opaco dello stesso colore.

4. L'illuminazione artificiale può essere realizzata unicamente con candele o lampade a incandescenza montate su paralumi da tavolo o lampioncini appesi. Le tende e gli ombrelloni sono in tela naturale o plastificata in tinta unita, nella gamma di colori di cui al campionario depositato presso gli uffici comunali, montati su propria ossatura di sostegno ed estesi fino a coprire l'intera area occupata.

5. Se accostate ai prospetti degli edifici, le pedane, le tende e le altre attrezzature non coprono il vano di porte e finestre, né si addossano ad elementi architettonici e decorativi e sono in ogni caso rimosse nella stagione invernale.

6. All'interno degli ambiti di cui all'art. 110, i chioschi, le edicole o altri vani interamente circoscritti da coperture e pannelli perimetrali, possono essere autorizzati in numero limitato solo nell'ambito di piazze, slarghi o giardini pubblici di idonea ampiezza, escluse comunque le aree prospicienti le facciate degli edifici pubblici o privati di carattere monumentale. Sono comunque collocati in posizione defilata, tale da non intralciare la viabilità pedonale o veicolare, né pregiudicare le visuali del

contesto storico, addossati ai prospetti degli edifici senza però sovrapporsi a stipiti, cornici e membrature architettoniche, ovvero distaccati di almeno ml. 2,00 dalle pareti. Forme, dimensioni, materiali e colori inoltre corrispondono al modello depositato presso gli uffici comunali.

#### **CAPO IV - PROCEDIMENTI AUTORIZZATIVI**

##### *art. 200 Concessione per occupazione di suolo pubblico*

1. Coloro che per qualsiasi motivo, intendono occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al sindaco apposita domanda ai sensi del precedente art. 33 corredata da tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.
2. Al termine della concessione, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.

##### *art. 201 Autorizzazione e documentazione a corredo.*

1. La domanda per ottenere, da parte di chi ne ha titolo, l'autorizzazione per installare i manufatti descritti nel presente titolo dovrà essere redatta ai sensi precedente art. 33 e corredata da dalla documentazione in duplice copia di cui al comma 3 dello stesso articolo.
2. Nel caso di installazione di attrezzature per la pubblicità e il commercio (insegne, targhe, tende, vetrine, ecc..) la documentazione di cui al comma precedente dovrà contenere:
  - a) rappresentazione grafica, in scala 1:20, della porzione di prospetto interessata dall'intervento e del suo contorno;
  - b) sezione verticale della rappresentazione di cui sopra;
  - c) ubicazione dell'intervento con indicazione della toponomastica;
  - d) Relazione tecnica descrittiva dei materiali;
3. La documentazione di cui ai punti a) e b) dovrà corrispondere sia alla condizione precedente che a quella successiva all'intervento previsto, e comprendere la descrizione dettagliata delle attrezzature che si intendono installare, dei materiali, dei colori e della qualità delle stesse.,
4. L'autorizzazione è rilasciata previa verifica della conformità alle norme del presente regolamento e agli altri obblighi di legge.

#### **TITOLO V - EDILIZIA SOSTENIBILE E RISPARMIO ENERGETICO**

##### **CAPO I - DISPOSIZIONI PERE NUOVI INTERVENTI EDILIZI E RISTRUTTURAZIONI**

##### *art. 202 Utilizzo di impianti solari termici*

1. I nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni che riguardino almeno il 50% delle superfici devono prevedere l'installazione di pannelli solari termici per soddisfare il fabbisogno di acqua calda per gli usi igienico-sanitari. La Giunta stabilisce la quota minima che dovrà essere soddisfatta attraverso gli impianti. La progettazione deve avere come obiettivo di integrare i pannelli solari nei tetti privilegiando l'esposizione a sud, sud-est, sud-ovest con una inclinazione ottimale; i serbatoi di accumulo devono essere posizionati preferibilmente all'interno degli edifici. Sono fatte salve le disposizioni che riguardano gli edifici sottoposti a vincolo e le impossibilità di natura tecnica che il progettista con specifico elaborato è tenuto a dimostrare.

##### *art. 203 Isolamento termico degli edifici*

1. I nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni che riguardino almeno il 50% delle coperture e dei muri perimetrali devono

soddisfare obiettivi di risparmio energetico per il riscaldamento invernale, espressi in termini di fabbisogno massimo di consumo annuale per riscaldamento (come kWh su metro quadro all'anno). La Giunta stabilisce i fabbisogni massimi, i criteri di calcolo e gli indirizzi per la progettazione a partire dai calcoli e dalle verifiche previste dalla Legge 10/91.

2. Nei nuovi interventi edilizi dai computi relativi alle volumetrie e superfici edificabili sono esclusi gli aumenti di spessore realizzati per esigenze di isolamento termico per tutto lo spessore che nei muri esterni supera le dimensioni minime di 30 cm fino a 50 cm complessivi, nei solai con spessore oltre i 20 cm fino a 45 cm
3. Le serre bioclimatiche, i sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (muri di accumulo, muri Trombe, sistemi strutturali a "doppia pelle", camini solari, tetti captanti) sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini edificatori.
4. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino almeno il 50% dell'edificio e la sostituzione delle finestre è fatto obbligo l'utilizzo di doppi vetri, con cavità contenente gas a bassa conduttività.

##### *art. 204 Isolamento delle coperture*

1. Le coperture degli edifici piani o inclinate che sovrastano locali abitabili devono essere fornite di una sottostante camera d'aria dell'altezza minima di cm 35 ventilata mediante apertura verso l'esterno munita di griglia, realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato.
2. Tale camera d'aria può essere sostituita da materiali isolanti purchè il potere complessivo sia pari a quello di un muro di mattoni pieni dello spessore di cm 60.
3. Quando le coperture sono rivestite di asfalto questo deve essere protetto da un pavimento che lo difenda dal calore.

##### *art. 205 Riduzione del fabbisogno di riscaldamento*

1. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di demolizione e ricostruzione la progettazione dovrà avere come obiettivo di realizzare la massima disponibilità solare e il minimo ombreggiamento fra edifici nel periodo invernale, e invece l'ombreggiamento nel periodo estivo anche attraverso l'utilizzo di alberature.
2. Per una migliore captazione solare e un più efficace bilancio energetico, si devono valorizzare le superfici vetrate più ampie e le serre nelle facciate esposte verso sud, sud-ovest, progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo; per il lato nord le finestre si devono avvicinare ai minimi rapporti previsti dalla legge.
3. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti preferibilmente a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.
4. Negli elaborati di progetto si dovrà motivare le scelte che riguardano: le superfici irraggiate direttamente dal sole di inverno, il numero medio di ore di esposizione collocate a sud, il contributo di colori e materiali delle superfici esterne e delle alberature; l'ombreggiamento delle chiusure vetrate nel periodo estivo; l'utilizzo di serre solari.

##### *art. 206 Efficienza energetica e uso razionale dell'energia*

1. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione che riguardino almeno il 50% delle superfici di edifici con più appartamenti e il rifacimento degli impianti di riscaldamento, si dovranno installare sistemi per la contabilizzazione individuale del calore utilizzato per il riscaldamento, così da garantire una ripartizione corretta dei consumi energetici effettuati da ogni singola abitazione.

## CAPO II - REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E AL RISPARMIO ENERGETICO

### *art. 207 Uso razionale dell'energia e efficienza energetica*

1. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorita l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali, ecc.) che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabili, anche in presenza di apporti gratuiti.
2. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione che riguardino singole abitazioni nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è favorita l'installazione di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato è il gas o sistemi di efficienza uguale o maggiore.
3. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione che riguardano complessi edilizi pubblici e privati nei quali è prevista la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è favorita l'installazione di impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas, anche abbinati con macchine frigorifero ad assorbimento (trigenerazione).
4. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali di climatizzazione.

### *art. 208 Riduzione dell'effetto isola di calore negli spazi urbani*

1. Sono favoriti i progetti degli spazi aperti che prevedono di studiare e valorizzare l'apporto delle alberature, dei venti presenti, del contributo delle aree permeabili e pavimentate, dei corsi d'acqua e laghi, delle ombreggiature e dell'evaporazione, per ridurre l'effetto isola di calore negli spazi edificati e le esigenze di raffrescamento estivo e riscaldamento invernale degli edifici.

### *art. 209 Utilizzo di impianti solari fotovoltaici*

1. Fermo restando quanto richiesto dalla vigente normativa e, in particolare dalla L.R. N. 17/2008, riguardo alle dotazioni minime di fonti energetiche, ai fini del rilascio del permesso di costruire e, nei casi previsti dalla legge, della presentazione della denuncia di inizio dell'attività:
  - a) gli edifici di nuova costruzione destinati anche solo parzialmente a civile 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 e turistico-ricettivo devono essere dotati di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, di potenza installata non inferiore a 1 kW per ogni 100 mq di superficie coperta.
2. Nel caso di più unità immobiliari la potenza installata può essere cumulata in un impianto unico. La potenza complessiva dell'impianto fotovoltaico di generazione non può comunque essere inferiore a 1 kW, in modo da poter accedere alle procedure di connessione alla rete elettrica.
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. Eventuali deroghe alle suddette prescrizioni, previa presentazione di motivate e circostanziate relazioni tecniche, sono ammesse:
  - a) per condizioni particolari di carattere architettonico e/o ambientali (esposizione solare / ombreggiatura della struttura);

b) nei casi in cui le unità immobiliari coinvolte non consentano di raggiungere la potenza minima di 1 kW.

6. I valori di potenza espressi in kW di cui ai commi precedenti sono da intendersi come valori di picco (kWp).
7. 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.
8. I presupposti per la concessione della deroga sono valutati dalla Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio; in ogni caso, 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.
9. Negli interventi di ristrutturazione o ampliamento che riguardano complessi edilizi, terziari e industriali pubblici e privati esistenti è favorita l'installazione di impianti solari fotovoltaici. L'installazione deve avere come obiettivo di integrare i pannelli solari nei tetti a falde e nei tetti piani; è preferibile una esposizione a sud, sud-est, sud-ovest secondo una inclinazione ottimale.

### *art. 210 Certificazione energetica degli edifici*

1. L'attività edilizia è classificata ai sensi della legge regionale 18 novembre 2008, n. 17 ed in relazione ai criteri di sostenibilità ambientale definiti dalla D.G.R. 27/04/2009, n. 581 e dalla D.G.R. 28/09/2009, n. 1322.
2. L'amministrazione comunale favorisce i nuovi interventi edilizi e gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione che conseguono gli obiettivi posti dalla Direttiva europea 2002/91 sul rendimento e la certificazione energetica degli edifici.
3. L'attività edilizia normale è realizzata sulla base dei requisiti minimi fissati sia dalla legge che dal presente regolamento.
4. Per l'incentivazione di edifici realizzati in base a criteri di sostenibilità ambientale, al di fuori delle zone A ed E di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, sono ammesse quantità edificatorie premiali di cui al successivo art. 216
5. Al fine di accedere agli incentivi si seguono le procedure definite nell'art. 32 della L.R. 26 giugno 2009, n. 13.

### *art. 211 Disciplina dell'inquinamento luminoso esterno*

1. Le illuminazioni esterne di strade, spazi liberi e parcheggi, pubblici e privati, devono essere realizzate con impianti caratterizzati per ridurre l'inquinamento luminoso e i consumi energetici, attraverso l'abbattimento della dispersione della luce verso l'alto e l'utilizzo di lampade ad alta efficienza nelle norme CEI, UNI e della normativa regionale.
2. Ai sensi dell'art. 3 comma 3 della l.r. 28 febbraio 2005, n. 20 (*Norme in materia di prevenzione dall'inquinamento luminoso e risparmio energetico*) tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati sono sottoposti ad autorizzazione da parte del comune.
3. Il Piano per l'illuminazione comunale di cui all'articolo 3, comma 1 della l.r. 20/2005, disciplina le nuove installazioni in conformità al regolamento regionale 5 aprile 2007, n. 2 (*Regolamento di attuazione della legge regionale 28 febbraio 2005, n. 20*) e ai criteri di cui all'articolo 4 della stessa legge, perseguendo i seguenti obiettivi:
  - a) riduzione dell'inquinamento luminoso;
  - b) risparmio energetico;
  - c) sicurezza del traffico veicolare e pedonale;
  - d) sicurezza dei cittadini;
  - e) ottimizzazione dei costi di esercizio e di manutenzione degli impianti;
  - f) delimitazione delle aree di particolare sensibilità intorno

alle strutture sede di osservatori astronomici professionali e non professionali.

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

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

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

a) Relazione tecnica descrittiva contenente gli elementi di cui al punto 2 del citato allegato B;

b) Elaborati grafici:

- Planimetria catastale e stralcio strumenti urbanistico;

- Planimetria dell'impianto in scala adeguata

- Indicazione dei punti luce con i relativi puntamenti;

- Sezioni utili posizionamento punti luce, caratteristiche costruttive dei basamenti, dei sostegni e degli apparecchi illuminanti;

- Schema elettrico del quadro di comando e protezione e del sistema di distribuzione;

- Schemi unifilari dell'impianto elettrico;

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

d) Eventuale documentazione aggiuntiva;

#### *art. 212 Riduzione dei consumi elettrici e sanzioni*

1. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino il rifacimento degli impianti elettrici è favorito l'utilizzo di illuminazione artificiale di tipo fluorescente ad alta efficienza con alimentazione elettronica e la sua integrazione con l'illuminazione naturale.

2. A tutte le sorgenti luminose fino all'approvazione del piano comunale per l'illuminazione si applicano le disposizioni dell'art. 4 della l.r. 20/2005 e regolamento d'attuazione.

3. È vietata su tutto il territorio comunale l'installazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici o privati, carenti dei requisiti antinquinamento e ridotto consumo energetico previsti dalla l.r. 28 febbraio 2005, n. 20 e dal R.R. n. 2/2007.

4. A chiunque pone in esercizio impianti non conformi ai criteri dettati dalla l.r. 28 febbraio 2005 ed al Piano comunale per l'illuminazione si applicano le sanzioni di cui all'art. 6 della stessa legge.

#### *art. 213 Riduzione dei consumi di acqua nelle abitazioni*

1. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino il rifacimento degli impianti idrici, in tutti i casi in cui vi siano spazi liberi di pertinenza degli edifici è favorita la predisposizione di un sistema di depurazione delle acque nere da immettere nella rete fognaria.

#### *art. 214 Utilizzo di materiali atossici*

1. Nei nuovi interventi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorito l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco-compatibili e riciclabili. Come criteri guida e parametri di riferimento si devono considerare:

a) l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività e a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.).

b) l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli

impianti idrico-sanitari e di climatizzazione; favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.).

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

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

#### *art. 215 Semplificazioni dei procedimenti amministrativi*

1. Ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs n. 115/2008 gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e considerati attività libera ai sensi del precedente art. 29, ed è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune.

2. Fatti salvi i vincoli sovraordinati l'installazione di impianti da fonti di energia rinnovabile è considerata attività libera ai sensi del precedente art. 29, nei seguenti casi:

a) installazioni di pannelli per impianti solari termici per una superficie inferiore o uguale ai 20mq;

b) installazione di impianti fotovoltaici per una potenza inferiore o uguale ai 3kW;

c) installazione di piccoli impianti eolici (minieolico) per potenze inferiore o uguale ai 5kW;

3. Sono invece soggetti a DIA:

a) installazioni di pannelli per impianti solari termici per una superficie fra i 20mq e i 100mq

b) installazione di impianti fotovoltaici per una potenza superiore ai 3 kW e inferiore ai 10kW;

c) installazione di impianti eolici per potenze comprese fra i 5kW e i 50 kW;

4. Alla comunicazione di cui al precedente comma 1 deve essere allegata:

a) dichiarazione del richiedente del rispetto delle condizioni dell'art. 11 comma 3 del D.lgs n. 115/2008 e della normativa vigenti in materia;

b) planimetria catastale con indicato l'immobile oggetto dell'intervento e stralcio del PRG;

c) elaborati con schema dell'impianto che dimostrino il rispetto delle condizioni di cui ai precedenti commi;

d) documentazione fotografica;

e) eventuali autorizzazioni relative a vincoli o quanto altro ritenuto necessario dal richiedente;

f) l'indicazione dell'eventuale direttore dei lavori.

5. All'esterno del cantiere dovrà essere posto un cartello con i dati della comunicazione e al termine dei lavori dovrà essere depositata presso il comune la dichiarazione di conformità degli impianti resa ai sensi del D.M. n. 37/2008.

6. Nelle aree a destinazione artigianale e produttiva l'installazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile dal vento attraverso impianti eolici di piccola taglia, con generatori di altezza fino a 20 metri, e di potenza complessiva fino a 80 chilowatt è soggetta a Dichiarazione di Inizio Attività.

7. Le norme di cui ai commi precedenti non si applicano nelle zone A (centri e nuclei storici), nelle aree sottoposte a vincolo di tutela paesaggistico ambientale ai sensi del titolo III del d.lgs n. 42/2004, negli edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del d.lgs n. 42/2004 e per quelli di interesse storico culturale censiti ai sensi

dell'art. 33 della l.r. n. 11/2005.

8. Nei casi di cui al precedente comma 7 l'installazione è soggetta P. di C., previa verifica di compatibilità ambientale e autorizzazione paesaggistica di cui al precedente art. 32.

9. In tutti i casi in cui si rende necessario il titolo abilitativo D.I.A. o permesso di costruire deve essere allegata la documentazione:

a) Inquadramento territoriale dell'impianto su base IGM in scala 1/25000 e CTR in scala 1/10000;

b) planimetria catastale in scala 1/2000 con indicato le particelle oggetto dell'intervento e i terreni eventualmente asserviti con stralcio del PRG parte strutturale;

c) elaborati grafici con stato attuale e progetto dell'impianto;

d) particolari costruttivi dell'impianto, dei manufatti accessori e degli schemi elettrici;

e) documentazione fotografica;

f) relazione tecnica sull'impianto

g) relazione illustrativa con studio di compatibilità urbanistica e misure per ridurre l'impatto visivo;

h) dichiarazione del progettista del rispetto della normativa vigenti in materia;

i) eventuali autorizzazioni relative a vincoli o quanto altro ritenuto necessario dal richiedente;

10. Per il rilascio dei titoli abilitativi di cui al presente articolo si prevede il pagamento dei diritti di segreteria per un importo forfettario di euro 51,65. Tale importo può essere aumentato su proposta dell'ufficio tecnico con delibera di giunta comunale.

#### *art. 216 Incentivi comunali*

1. L'amministrazione comunale, con appositi atti deliberativi, favorisce e promuove la realizzazione degli interventi di risparmio energetico e di utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili attraverso specifici provvedimenti di:

a) incentivo fiscale, nella forma di riduzione dell'ICI o di scomputo di una quota degli oneri di urbanizzazione per realizzazione di edifici che ottengono la certificazione in classe A o B di cui al titolo II della legge regionale 18 nov. 2008, n. 17;

b) incentivo economico, nella forma di cofinanziamenti attraverso bandi pubblici e di accordi con istituti di credito per finanziamenti a tassi agevolati, per realizzazione di edifici che ottengono la certificazione in classe A o B di cui al titolo II della legge regionale 18 novembre 2008, n. 17;

2. In alternativa agli incentivi fiscali ed economici sono sempre consentiti in sede di rilascio del P. di C. i seguenti incentivi urbanistici:

a) incremento del 10% della Superficie Utile Coperta (SUCurb) per realizzazione di edifici che ottengono la certificazione in classe A di cui al titolo II della legge regionale 18 novembre 2008, n. 17, ad esclusione degli interventi da realizzare nelle zone di tipo A, AA, ed E;

b) incremento del 5% della Superficie Utile Coperta (SUCurb) per realizzazione di edifici che ottengono la certificazione in classe B di cui al titolo II della legge regionale 18 novembre 2008, n. 17, ad esclusione degli interventi da realizzare nelle zone di tipo A, AA, ed E.

### **CAPO III - REGOLAMENTAZIONE PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI O EOLICI**

#### *art. 217 Disposizioni generali*

1. La disciplina del presente capo III si applica per gli impianti fotovoltaici finalizzati alla mera produzione di energia compresa tra i 20 Kw e 1 Mw, e per gli impianti eolici di potenza superiore a 50 Kw, sottoposti dalla normativa vigente a titolo abilitativo da parte del comune, per impianti di potenza superiore o ricadenti in aree sottoposte a vincolo si seguirà la procedura dell'autorizzazione unica prevista dalle norme vigenti.

2. Per impianto fotovoltaico e/o eolico si intende un impianto

costituito dall'insieme dei dispositivi atti a trasformare l'energia solare o eolica in energia elettrica, comprensivi dell'area di occupazione delle strutture per la produzione di energia (celle fotovoltaiche, pale eoliche) e delle opere accessorie o connesse: cavidotti ed elettrodotti di collegamento, stazioni di smistamento, cabine e inverter, strade di servizio, ecc.

3. Per la definizione di "singolo impianto" ai fini dell'applicabilità delle procedure vale quanto stabilito dall'art. 4 comma 6 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 19 febbraio 2007 per l'accesso alle tariffe incentivanti: "..... gli impianti fotovoltaici devono essere collegati alla rete elettrica o a piccole reti isolate. Ogni singolo impianto fotovoltaico dovrà essere caratterizzato da un unico punto di connessione alla rete elettrica, non condiviso con altri impianti fotovoltaici" e pertanto munito di codice di Connessione autonomo fornito dal Gestore.

4. Gli impianti ad energia solare fotovoltaica e/o eolica, con le limitazioni e i criteri di cui al presente capo III, sul terreno sono ammessi su tutto il territorio comunale fatta eccezione per le zone precluse di cui al successivo art. 218.

#### *art. 218 Zone precluse per l'installazione degli impianti*

1. Ai sensi della d.g.r. n. 968 del 9 luglio 2010 è preclusa l'installazione di impianti fotovoltaici, nei centri storici (zone di tipo A di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444), nonché sulle coperture e strutture dei seguenti immobili:

a) edifici di particolare rilievo architettonico e paesaggistico (architettura religiosa, militare, ville e siti archeologici) indicati all'art. 29 della l.r. 24 marzo 2000, n. 27 e s.m.i.;

b) edifici ricadenti nelle zone agricole censiti quali immobili di interesse storico, architettonico e culturale ai sensi dell'art. 33, comma 5 della l.r. 11/2005;

c) edifici o complessi edilizi riconosciuti quali beni culturali ai sensi del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., e nei con visuali a essi collegati;

2. Nello spazio rurale ai fini della tutela delle tradizioni agroalimentari locali, della biodiversità, del patrimonio culturale e del paesaggio rurale del territorio comunale è inoltre preclusa l'installazione di impianti fotovoltaici nei seguenti ambiti:

a) aree di particolare interesse agricolo di cui all'art. 20 della l.r. n. 27/2000, così come delimitate dal PRG parte strutturale nella tav. B2 sistema insediativo e spazio rurale;

b) zone sottoposte a vincolo paesaggistico diretto ai sensi dell'art.136 del d.lgs. n. 42/2004 e nelle zone sottoposte a vincolo archeologico di cui all'art. 142 comma 1 lettera m) dello stesso decreto;

c) aree boscate (all'art. 142 comma 1 lettera g) del d.lgs. n. 42/2004) e nelle fasce di transizione delle aree boscate di cui all'art. 62 comma 8 delle NTA del PRG parte strutturale; in quest'ultimo caso qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative la commissione per la qualità architettonica e il paesaggio può concedere deroghe ai sensi del comma 9 dello stesso articolo riducendo la fascia fino a 30 metri.

d) aree per produzioni agricole di qualità (DOC, DOCG, DOP, IGP, IGT), nel caso in cui sia comprovata la presenza sui lotti interessati di una coltivazione di pregio certificata ovvero sia in previsione l'estensione di tali coltivazioni di pregio;

e) aree della Rete Natura 2000 (Direttiva 92/43/CE – Direttiva 79/409/CE (art. 13 della l.r. n. 27/2000 e s.m.i.) e aree interessate da singolarità geologiche di cui all'art. 16 della l.r. 27/2000;

f) nell'intera Unità di paesaggio n. 1 della montagna così come delimitata nel PRG parte strutturale tav. B1 del sistema ambientale e paesaggistico;

g) in posizioni visivamente dominanti e lungo i crinali percepibili dalla viabilità di interesse regionale, provinciale, comunale anche rurale, lungo le strade identificate come panoramiche, o all'interno di zone ricadenti nei Coni visuali, punti Panoramici e Crinali indicati nella tavola B1 (Sistema

paesaggistico ambientale) disciplinati dall'articolo 39 delle NTA del vigente PRG parte strutturale.

*art. 219 Regolamento per l'installazione di impianti fotovoltaici*

1. Al di fuori delle aree precluse sopra elencate, al fine di minimizzare i rischi per il paesaggio associati alla realizzazione di impianti in aree agricole, i progetti di nuova installazione dovranno rispettare le normative nazionali, regionali e provinciali ed in particolare i criteri di localizzazione e progettazione della d.g.r. n. 968 del 9 luglio 2010 e del Regolamento comunale per l'installazione di impianti fotovoltaici.

2. Il Regolamento comunale per l'installazione di impianti fotovoltaici nel rispetto della normativa sovraordinata disciplina gli impianti fotovoltaici non integrati (con moduli al suolo) ubicati nello spazio rurale, finalizzati alla mera produzione di energia superiore ai 20 kW, sottoposti dalla normativa vigente a titolo abilitativo da parte del comune.

3. Le disposizioni del regolamento comunale integrano le normative nazionali, regionali e provinciali e si applicheranno anche agli impianti soggetti alle procedure di cui all'autorizzazione unica (di cui all'art. 12 del d.lgs. 387/2003).

*art. 220 Documentazione a corredo dell'istanza*

1. All'istanza di permesso di costruire deve essere allegata:

a) Inquadramento territoriale dell'impianto su base IGM in scala 1/25000 e CTR in scala 1/10000;

b) planimetria catastale in scala 1/2000 con indicato le particelle oggetto dell'intervento e i terreni eventualmente asserviti;

c) stralcio del PRG parte strutturale;

d) elaborati grafici con stato attuale e progetto dell'impianto in scala adeguata con indicazione della dislocazione dei pannelli fotovoltaico, della viabilità di accesso e di servizio;

e) particolari costruttivi degli impianti e dei manufatti accessori (cabine, inverter, ecc.), individuazione delle reti e schemi elettrici;

f) relazione tecnica sull'impianto;

g) relazione sull'impatto paesaggistico che illustri il rispetto degli indirizzi della d.g.r. 968/2010 e le opere di mitigazione adottate;

h) studio di fattibilità attraverso la redazione della carta di intervisibilità;

i) rilievo fotografico con inserimenti fotografici dai punti di maggiore visibilità;

j) altri documenti eventualmente previsti dal regolamento comunale di cui al precedente art. 219;

2. Data la complessità degli impianti che rende necessario un supplemento di istruttoria il regolamento comunale di cui al precedente art. 221 può prevedere il pagamento dei diritti di segreteria in misura proporzionale alla potenza dell'impianto (1 euro ogni kw) a partire da un importo minimo di euro 516. Tale importo può essere aumentato su proposta dell'ufficio tecnico con delibera di giunta comunale.

3. Il regolamento comunale potrà altresì prevedere idonee garanzie per il ripristino dello stato dei luoghi a seguito della dismissione dell'impianto ed eventualmente delle misure di compensazione paesaggistica anche attraverso il concorso alla valorizzazione ed alla riqualificazione paesaggistica e ambientale del territorio comunale.

**CAPO IV- CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO  
ELETTROMAGNETICO**

*art. 221 Disposizioni in materia di inquinamento  
elettromagnetico*

1. Il PRG Parte strutturale, ha definito le aree sensibili ai sensi della L.R. 14/06/2002 n. 9, individuate e perimetrate ai sensi dell'art. 4 della stessa legge nel PRG Parte operativa, all'interno

delle quali devono essere rispettati gli obiettivi di qualità di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), punto 2) della L. 36/2001;

2. Ai sensi dell'art. 8 comma 6 della L. 36/2001, l'Amministrazione comunale può adottare un Regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti di emissione e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.

3. Per pianificare e prescrivere modifiche, adeguamenti o la delocalizzazione di elettrodotti con tensione nominale superiore a 20 kV e degli impianti radiotecnici disciplinati dalla L.R. n. 9/2002, siano essi già esistenti o di nuova realizzazione, al fine di garantire la massima tutela ambientale delle aree l'amministrazione redige un Piano comunale per la localizzazione l'installazione e la modifica della rete e delle infrastrutture di telefonia radiomobile (Piano delle antenne) ai sensi dell'art. 7 della stessa L.R. 9/2002.

*art. 222 Il regolamento e il piano di risanamento comunale*

1. Piano comunale per la localizzazione l'installazione e la modifica della rete e delle infrastrutture di telefonia radiomobile (Piano delle antenne) sarà composto dai seguenti elaborati:

a) Il piano di risanamento comunale con l'individuazione dei siti e delle aree sensibili;

b) Regolamento per l'insediamento urbanistico e territoriale degli impianti;

2. Il piano di risanamento comunale di cui all'art. 7 comma 1 lettera c) della l.r. n. 9/2002 ha il fine di adeguare, in modo graduale, e comunque entro il termine di ventiquattro mesi, gli impianti radioelettrici già esistenti ai limiti di esposizione, ai valori di attenzione ed agli obiettivi di qualità stabiliti secondo le norme della legge n. 36/2001 nel rispetto del piano di risanamento regionale di cui all'art. 9 della stessa legge. Il piano, prevede l'individuazione dei siti di installazione per gli impianti radioelettrici, di telefonia mobile e di radiodiffusione e l'eventuale delocalizzazione degli impianti di radiodiffusione in siti conformi alla pianificazione in materia, e degli impianti di diversa tipologia in siti idonei.

3. Il regolamento per l'insediamento urbanistico degli impianti ai sensi dell'articolo 8 comma 6 della Legge 36 del 22 febbraio 2001, è diretto di assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettro-magnetici.

*art. 223 Procedure di autorizzazione*

1. Ai sensi dell'art. 7 della l.r. n. 9/2002 al comune spettano le seguenti funzioni:

a) rilascio delle autorizzazioni per l'installazione e la modifica degli impianti radioelettrici, di telefonia mobile e di radiodiffusione;

b) identificazione, d'intesa con la Provincia competente per territorio, delle aree sensibili di cui all'art. 4;

c) approvazione dei piani di risanamento per gli i impianti radioelettrici, di telefonia mobile e di radiodiffusione di competenza comunale ai sensi dell'art. 7 della l.r. n. 9/2002;

d) individuazione dei siti di installazione per gli impianti di cui al punto a), tenuto conto dei relativi piani direte e programmi di sviluppo, fatte salve le competenze dello Stato e delle Autorità indipendenti;

e) attività di controllo e vigilanza con riferimento alle funzioni e compiti ad essi trasferiti.

**TITOLO VI – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

*art. 224 Entrata in vigore del regolamento edilizio*

1. Il presente regolamento edilizio entrerà in vigore dopo l'approvazione di cui all'art. 36 della L.R. 3/6/1975 n. 40, a decorrere dal trentesimo giorno dalla pubblicazione all'albo

comunale stabilito dall'art. 62 del T.U. della legge comunale e provinciale 3 marzo 1934, n. 333 e successive modifiche.

2. Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il precedente regolamento edilizio, nonché le norme e disposizioni comunali, anche se comprese nei regolamenti in vigore, che siano incompatibili con le disposizioni del presente regolamento.

3. L'amministrazione comunale ha la facoltà di modificare il presente regolamento, con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

*art. 225 Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio*

1. I titoli abilitativi e le autorizzazioni non conformi alle norme del presente regolamento già rilasciati alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione di piani di lottizzazione, sono valide

purché i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i tre anni dalla data di inizio dei lavori.

2. Decorso tale termine si verifica la decadenza dei titoli abilitativi o delle autorizzazioni.

*art. 226 Istanze presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento*

3. Le istanze le domande di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, per le quali, alla suddetta data, non sia stato rilasciato il titolo abilitativo o l'autorizzazione, sono esaminate in base al presente regolamento, e pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

\* \* \*

Massa Martana - 21 dicembre 2010

---