

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE

DELLA

Regione Umbria

SERIE GENERALE

PERUGIA - 3 giugno 2026

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

PARTE PRIMA

Sezione II

PROVVEDIMENTI E DISPOSIZIONI

COMUNE DI ACQUASPARTA

Delibera di Consiglio comunale n. 22 del 20 maggio 2026. Modifiche ed integrazioni al vigente regolamento comunale per l'attività edilizia - Approvazione.

PARTE PRIMA

Sezione II**PROVVEDIMENTI E DISPOSIZIONI**

COMUNE DI ACQUASPARTA

Delibera di Consiglio comunale n. 22 del 20 maggio 2026. Modifiche ed integrazioni al vigente regolamento comunale per l'attività edilizia - Approvazione.

Omissis

IL CONSIGLIO COMUNALE

omissis

VISTO il Regolamento Comunale per l'Attività Edilizia approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 18 dicembre 2015, pubblicato sul supplemento ordinario n. 3 al «Bollettino Ufficiale della Regione Umbria» - Serie Generale - n. 6 del 10 febbraio 2016;

VISTO che il suddetto Regolamento Comunale per l'Attività Edilizia è stato modifica ed integrato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 17 Ottobre 2024, pubblicata sul supplemento ordinario n. 4 al «Bollettino Ufficiale della Regione Umbria» - Serie Generale - n. 56 del 30 Ottobre 2024;

VISTO che questa Amministrazione al fine di rispondere ad esigenze evidenziate da alcuni cittadini ha dato mandato all'Ufficio Urbanistica di formulare una seconda proposta di modifica al vigente Regolamento Comunale per l'Attività Edilizia;

PRESO ATTO del documento istruttorio del Responsabile dell'Area V[^], nel quale vengono puntualmente indicati gli Articoli del vigente Regolamento Comunale per l'Attività Edilizia oggetto di modifica ed evidenziate nel testo degli stessi le integrazioni con colore verde;

RILEVATO che gli Articoli del Regolamento Comunale per l'Attività Edilizia oggetto di modifica risultano :

Art. 132 - Disciplina degli scarichi;

Art. 153 - Definizione dei valori di monetizzazione;

Art. 154 - Modalità di pagamento.

inoltre viene previsto l'inserimento ex-novo l'Art. 148-bis : Monetizzazione degli spazi destinati a parcheggi pertinenti privati;

VISTO il testo del Regolamento Comunale per l'Attività Edilizia vigente coordinato con la proposta di modifica ed integrazioni apportate;

Omissis

RITENUTO procedere all'approvazione;

Con voti unanimi,

DELIBERA

Per le motivazioni sopra esposte, che qui si intendono integralmente riportate per farne parte integrante, formale e sostanziale, quanto segue:

1) DI APPROVARE ai sensi e per gli effetti di cui all'art.111, comma 7, della L.R. 1/2015 e degli artt.2 e 4 del DPR 380/2001, le modifiche e le integrazioni al Regolamento Comunale per l'Attività Edilizia predisposto dal Responsabile dell'Area Urbanistica - Suape, nel testo coordinato che si allega al presente atto come parte integrante e sostanziale;

2) DI DEMANDARE al Responsabile dell'Area V^ Urbanistica e SUAPE il compimento sia di procedure conseguenti l'approvazione delle variazioni al vigente Regolamento per l'Attività Edilizia, di cui al presente atto deliberativo, che di ogni altro atto necessario e conseguente;

3) DI STABILIRE che le modifiche ed integrazioni al "Regolamento comunale per l'Attività Edilizia" del Comune di Acquasparta entreranno in vigore dalla data di pubblicazione nel *Bollettino Ufficiale* della Regione;

Omissis

G/008 (*Gratuito*)



COMUNE DI ACQUASPARTA
Provincia di TERNI

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ATTIVITA' EDILIZIA**

APPROVATO con Deliberazione del Consiglio Comunale n. **58** del **18 dicembre 2015** pubblicata nel S.O. n. 3 al Bollettino Ufficiale della Regione Umbria n. 6 del 10 febbraio 2016

Modificato ed integrato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. **46** del **17 ottobre 2024** pubblicata nel S.O. n. 4 al Bollettino Ufficiale della Regione Umbria n. 56 del 30 Ottobre 2024

Modificato ed integrato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. **22** del **20 maggio 2026**

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Capo I – Norme generali

- Art. 1 – Oggetto del Regolamentopag. 7
- Art. 2 – Ambito di applicazione e contenuto del Regolamento pag. 7

TITOLO II - TUTELA PAESAGGISTICA

Capo I – Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.A.P.).

- Art. 3 – Istituzione e attribuzionipag. 8
- Art. 4 – Composizionepag. 9
- Art. 5 – Funzionamento pag. 11

TITOLO III - NORME PROCEDURALI

Capo I – Sportello unico per le attività produttive e per l'attività edilizia (SUAPE).

- Art. 6 – SUAPE pag. 12
- Art. 7 – Attività certificativa pag. 12
- Art. 8 – Accesso ai documenti amministrativi in ambito edilizio pag. 13
- Art. 9 – Istanze per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi. Documentazione a corredo pag. 13
- Art. 10 – Verifica ricevibilità da parte del SUAPE. Dichiarazione di irricevibilità pag. 13
- Art. 11 – Verifica completezza documentazione. Richieste di integrazione pag. 13
- Art. 12 – Rilascio, pubblicazione e ritiro del permesso di costruire pag. 13

Capo II – Definizioni edilizie e parametri edilizi

- Art. 13 – Richiamo normativa regionale pag. 13
- Art. 14 – Glossario pag. 14
- Art. 15 – Piani degli edifici pag. 15
- Art. 16 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria pag. 15
- Art. 17 – Superficie utile coperta pag. 16

Capo III – Attuazione, progettazione ed esecuzione degli interventi edilizi

- Art. 18 – Attuazione degli interventi edilizi pag. 17
- Art. 19 – Soggetti legittimati alla richiesta e deposito dei titoli abilitativi edilizi pag. 17
- Art. 20 – Titoli abilitanti alla esecuzione degli interventi edilizi pag. 18
- Art. 21 – Requisiti del progetto edilizio pag. 18
- Art. 22 – Elaborati del progetto edilizio (documentazione minima) pag. 18
- Art. 23 – Prevenzione cadute dall'alto pag. 19
- Art. 24 – Varianti in corso d'opera pag. 19
- Art. 25 – Opere da eseguirsi con procedura d'urgenza pag. 19
- Art. 26 – Inizio dei lavori e relativi adempimenti pag. 20
- Art. 27 – Prescrizioni per il cantiere pag. 20
- Art. 28 – Occupazione e manomissione degli spazi pubblici pag. 21
- Art. 29 – Ultimazione dei lavori e relativi adempimenti pag. 22
- Art. 30 – Autorizzazioni paesaggistiche pag. 22
- Art. 31 – Autorizzazioni uniche per insediamenti di attività produttive pag. 22

Capo IV – Interventi urbanistici preventivi

- Art. 32 – Piani attuativi di iniziativa privata pag. 23

Art. 33 – Documentazione a corredo dei piani attuativi	pag. 23
Art. 34 – Gestione delle convenzioni urbanistiche	pag. 23
Art. 35 – Contenuti degli atti unilaterali d’obbligo	pag. 23
Art. 36 – Controlli e collaudi	pag. 24
Capo V – Agibilità	
Art. 37 – Agibilità degli edifici	pag. 24
Capo VI – Attività di vigilanza edilizia	
Art. 38 – Funzioni di vigilanza sull’attività edilizia	pag. 24
Art. 39 – Attività di vigilanza edilizia	pag. 25
Art. 40 – Controllo a campione sui titoli e sulle opere eseguite	pag. 25
Art. 41 – Modalità di effettuazione dei controlli a campione	pag. 26
Art. 42 – Sanzioni per attività edilizia in contrasto con le norme del regolamento.....	pag. 26
 TITOLO IV - ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI E DELLE AREE SCOPERTE	
Capo I – Disposizioni generali	
Art. 43 – Ambito di applicazione	pag. 27
Art. 44 – Chiusure di parti di edificio con vetrate	pag. 27
Art. 45 – Disciplina delle opere pertinenziali	pag. 27
 Capo II – Opere di finitura ed accessorie e manutenzione degli edifici	
Art. 46 – Finitura dei prospetti	pag. 28
Art. 47 – Canali di gronda e tubi pluviali – Stillicidio	pag. 28
Art. 48 – Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori e ascensori.....	pag. 28
Art. 49 – Cavi e condutture di impianti tecnologici	pag. 29
Art. 50 – Antenne, parabole ed impianti tecnologici esterni ai fabbricati	pag. 29
Art. 51 – Contatori, cabine elettriche e nodi stradali di distribuzione	pag. 30
Art. 52 – Opere esterne di eliminazione delle barriere architettoniche.....	pag. 30
Art. 53 – Obbligo di manutenzione degli edifici esistenti	pag. 31
Art. 54 – Misure relative ai volatili negli insediamenti esistenti.....	pag. 31
 Capo III – Disciplina degli interventi nello spazio rurale	
Art. 55 – Ambito di applicazione	pag. 31
Art. 56 – Caratteri planivolumetrici e criteri d’inserimento nel contesto	pag. 32
Art. 57 – Coperture	pag. 33
Art. 58 – Opere e materiali di finitura	pag. 33
Art. 59 – Ampliamento di edifici esistenti	pag. 34
Art. 60 – Norme di salvaguardia dell'aspetto del suolo relative ai movimenti di terreno	pag. 34
Art. 61 – Norme di salvaguardia dell'aspetto del suolo nelle attività estrattive	pag. 34
Art. 62 – Viabilità rurale	pag. 34
Art. 63 – Disciplina per la realizzazione delle recinzioni	pag. 34
Art. 64 – Disciplina per la realizzazione delle piscine pertinenziali	pag. 35
Art. 65 – Disciplina per la realizzazione di altre opere pertinenziali	pag. 35
 Capo IV – Interventi di recupero di beni soggetti a particolare tutela	
Art. 66 – Beni soggetti a particolare tutela	pag. 35
Art. 67 – Singoli elementi incongrui	pag. 36
 Capo V – Disciplina degli interventi negli insediamenti esistenti che rivestono valore storico e culturale di cui all’art. 92 del R.R. 2/2015.	
Art. 68 – Ambito di applicazione	pag. 36

Art. 69 - Opere strutturali	pag. 36
Art. 70 - Coperture	pag. 37
Art. 71 - Tettoie, pensiline, portici ed opere pertinenziali	pag. 38
Art. 72 - Opere e materiali di finitura	pag. 38
Art. 73 - Antenne, parabole ed impianti tecnologici esterni ai fabbricati.....	pag. 39
Art. 74 - Insegne frontali e pubblicità d'esercizio	pag. 40
Art. 75 - Attrezzature espositive.....	pag. 40
Art. 76 - Serramenti locali destinati ad attività commerciali o ad altri pubblici esercizi.....	pag. 40
Art. 77 - Tende in aggetto sullo spazio pubblico	pag. 41

Capo VI – Disciplina delle aree scoperte

Art. 78 - Sistemazione e manutenzione delle aree inutilizzate e delle aree scoperte di pertinenza.....	pag. 41
Art. 79 - Indicatori stradali e strumenti per i servizi collettivi	pag. 41
Art. 80 - Pavimentazioni.....	pag. 42
Art. 81 - Recinzioni, accessi e passi carrabili.....	pag. 42

TITOLO V - REQUISITI DELL'EDILIZIA

Capo I – Disposizioni generali

Art. 82 - Ambito di applicazione	pag. 43
Art. 83 - Obiettivi	pag. 43
Art. 84 - Classificazione dell'attività edilizia	pag. 43
Art. 85 - Aspetti ambientali e climatici	pag. 43
Art. 86 - Criteri di orientamento	pag. 44
Art. 87 - Isolamento dal terreno	pag. 44
Art. 88 - Idrorepellenza e traspirabilità degli elementi costruttivi.....	pag. 44
Art. 89 - Isolamento termico ed acustico.....	pag. 45
Art. 90 - Requisiti illuminotecnici e misure contro l'inquinamento luminoso.....	pag. 45
Art. 91 - Riscaldamento e raffrescamento degli edifici	pag. 46
Art. 92 - Acqua calda sanitaria.....	pag. 46
Art. 93 - Prevenzione e sicurezza in caso di incendio.....	pag. 46
Art. 94 - Centrali termiche.....	pag. 47
Art. 95 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie	pag. 47
Art. 96 - Centrali tecnologiche	pag. 48
Art. 97 - Depositi di olio combustibile, gasolio e GPL al servizio delle centrali termiche.....	pag. 48
Art. 98 - Risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e sistemi di riscaldamento .	pag. 48
Art. 99 - Impianti tecnici in edilizia	pag. 48
Art. 100 - Approvvigionamento idrico e qualità dell'acqua.....	pag. 49
Art. 101 - Cavi e condutture impianti tecnologici	pag. 49
Art. 102 - Recupero acqua piovana.....	pag. 50
Art. 103 - Opere di allaccio ai servizi pubblici	pag. 50
Art. 104 - Igiene urbana	pag. 50

Capo II – Requisiti specifici degli immobili destinati ad abitazione

Art. 105 - Classificazione dei locali di abitazione.....	pag. 50
Art. 106 - Requisiti dei locali abitabili in funzione del loro posizionamento	pag. 51
Art. 107 - Requisiti di illuminazione ed aerazione	pag. 51
Art. 108 - Altezza dei locali di abitazione	pag. 52
Art. 109 - Superficie di un locale o di un alloggio: definizione	pag. 52
Art. 110 - Dimensionamento e dotazione degli alloggi	pag. 53
Art. 111 - Dimensionamento e caratteristiche dei singoli locali	pag. 53

Art. 111-bis – Deroghe in materia di altezze minime e requisiti igienico sanitari, introdotte da normative nazionali	pag. 53
Art. 112 – Soppalchi	pag. 54
Art. 113 – Locali accessori	pag. 54
Art. 114 – Cortili e chiostrine di nuova costruzione	pag. 54
Capo III – Requisiti specifici dei luoghi di lavoro	
Art. 115 – Richiamo normativo	pag. 55
Art. 116 – Classificazione dei luoghi di lavoro	pag. 55
Art. 117 – Ambienti di lavoro: requisiti in funzione del posizionamento rispetto alla quota del terreno	pag. 55
Art. 118 – Ambienti di lavoro: requisiti di aerazione	pag. 56
Art. 119 – Ambienti di lavoro: requisiti di illuminazione	pag. 56
Art. 120 – Ambienti di lavoro: altezze e dimensioni	pag. 57
Art. 121 – Luoghi di lavoro: dotazione di ambienti funzionali all'attività lavorativa	pag. 57
Art. 122 – Requisiti degli ambienti funzionali all'attività lavorativa	pag. 58
Art. 123 – Soppalchi	pag. 58
Art. 124 – Locali accessori	pag. 59
Capo IV – Immobili destinati a funzioni diverse	
Art. 125 – Funzioni regolate da norme specifiche	pag. 59
Art. 126 – Locali per alloggi collettivi	pag. 59
Art. 127 – Impianti zootecnici	pag. 59
Art. 128 – Depositi e magazzini	pag. 60
Art. 129 – Funzioni non regolate da norme specifiche	pag. 60
Capo V – Igiene del suolo e del sottosuolo	
Art. 130 – Terreni insalubri	pag. 60
Art. 131 – Concimaie	pag. 60
Art. 132 – Disciplina degli scarichi	pag. 61
Art. 133 – Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile	pag. 61
Capo VI – Inagibilità degli immobili	
Art. 134 – Immobili inagibili	pag. 61
Capo VII – Disciplina degli spazi aperti pubblici o comuni	
Art. 135 – Accessibilità, fruibilità e sicurezza degli spazi esterni, pubblici, d'uso pubblico, di proprietà comune o condominiale	pag. 62
Art. 136 – Elementi aggettanti, sporgenze ed aperture sul suolo pubblico	pag. 63
Art. 137 – Adeguamento di costruzioni sporgenti su suolo pubblico	pag. 63
TITOLO VI - ARREDO URBANO	
Capo I – Disposizioni generali	
Art. 138 – Ambito di applicazione	pag. 63
Capo II – Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale	
Art. 139 – Spazi e attrezzature per l'affissione diretta	pag. 64
Art. 140 – Insegne e pubblicità d'esercizio	pag. 64
Art. 141 – Targhe per uffici e sedi sociali	pag. 64
Art. 142 – Tende a servizio degli esercizi commerciali e di ristorazione	pag. 64
Art. 143 – Occupazione temporanea del suolo pubblico con arredi e attrezzature mobili	pag. 65
Art. 144 – Chioschi ed edicole	pag. 65

TITOLO VII - MODALITA' DI MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI**Capo I – Disposizioni generali**

Art. 145 – Istituto della monetizzazione..... pag. 65

Art. 146 – Ambito di applicazione pag. 66

Capo II – Dotazioni territoriali e funzionali al servizio di edifici e insediamenti residenziali

Art. 147 – Previsione delle aree all'esterno dei comparti pag. 66

Art. 148 – Monetizzazione delle aree pag. 67

Art. 148-bis – Monetizzazione degli spazi destinati a parcheggi pertinenziali privati..... pag. 67**Capo III – Dotazioni territoriali e funzionali minime per le attività commerciali ed al servizio di edifici e insediamenti per servizi e produttivi**

Art. 149 – Previsione e realizzazione delle aree all'esterno dei comparti..... pag. 68

Art. 150 – Monetizzazione delle aree pag. 68

Art. 151 – Monetizzazione degli spazi destinati a parcheggi privati pag. 70

Capo IV – Definizione dei valori di monetizzazione e modalità di pagamento

Art. 152 – Destinazione dei proventi pag. 70

Art. 153 – Definizione dei valori di monetizzazione pag. 70**Art. 154 – Modalità di pagamento pag. 71**

Art. 155 – Casi particolari pag. 72

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 156 – Disposizioni finali e transitorie pag. 73

Art. 157 – Pubblicazione ed entrata in vigore pag. 73

Art. 158 – Norma di abrogazione (abrogato)

* * *

TITOLO I

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

CAPO I

Norme generali

Art. 1

Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento, in base a quanto previsto dall'art.111 comma 7 della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 "*Testo unico governo del territorio e materie correlate*", unitamente alle norme tecniche di attuazione del PRG, detta norme in materia di attività edilizia e di urbanistica e disciplina ogni attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale diretta alla realizzazione di nuove costruzioni, alla conservazione e alla modificazione del patrimonio edilizio esistente, alla formazione di piani attuativi di iniziativa pubblica, mista e privata, alla realizzazione di opere di urbanizzazione ed, in genere, l'esecuzione di opere di modificazione, trasformazione e sistemazione dell'ambiente urbano e quello naturale, eccezione fatta per le speciali opere di trasformazione agricola.
2. Il Comune esercita nel Regolamento la propria potestà regolamentare attribuitagli dalle leggi in materia edilizia e nel rispetto dei principi legislativi che costituiscono limiti inderogabili per l'autonomia comunale, persegue gli obiettivi di tutela del patrimonio edilizio, di valore storico e culturale, di tutela dell'ambiente e del paesaggio, di promozione e incentivazione della qualità e sostenibilità edilizia, con riferimento anche al contenimento dei consumi energetici, di fruibilità degli edifici e degli spazi aperti.
3. Il presente Regolamento disciplina altresì gli interventi e le procedure di cui al Titolo V – *Disciplina dell'attività edilizia* – della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e s.m.ei..
4. Nel presente Regolamento vengono recepiti i principi fondamentali fissati nel testo unico regionale per il governo del territorio di cui al comma 1 tra i quali la semplificazione amministrativa. In particolare, il comune, nell'esercizio dei poteri amministrativi di cui al presente regolamento adotta gli atti e i provvedimenti scegliendo la soluzione meno afflittiva per il cittadino e le imprese.

Art. 2

Ambito di applicazione e contenuto del Regolamento

1. Il presente Regolamento :
 - a) disciplina le modalità operative per la progettazione, la valutazione, l'esecuzione ed il controllo delle diverse tipologie di intervento edilizio;
 - b) definisce prescrizioni in materia di decoro urbano ed aspetto esteriore dei fabbricati, nonché norme di tutela specifica da osservare negli interventi su edifici e contesti di particolare valore storico, culturale ed ambientale, in linea con i relativi indirizzi della pianificazione comunale;
 - c) disciplina i requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e di vivibilità degli immobili.
2. Per quanto non previsto o contemplato dal presente Regolamento si fa riferimento alle norme statali e regionali vigenti.
3. L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali o regionali, o modificazioni e integrazioni delle stesse, attinenti alle materie considerate dal presente Regolamento, nonché di norme regolamentari e atti d'indirizzo emanati dalla Regione dell'Umbria e dallo stesso Comune comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare, senza che ciò costituisca variante al Regolamento stesso.

TITOLO II

TUTELA PAESAGGISTICA

CAPO I

Commissione Comunale per la qualità Architettonica e il Paesaggio (C.Q.A.P.)

Art. 3

Istituzione e attribuzioni

1. Nel Comune di Acquasparta, ai sensi dell'art.112, comma 1, della L.R. n.1/2015, è istituita una Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, quale organo tecnico altamente specializzato per l'espressione di pareri consultivi non vincolanti riguardanti esclusivamente gli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi edilizi-urbanistici ed il loro inserimento nel contesto urbano, rurale, paesaggistico-ambientale, fatte salve le diverse competenze specificatamente previste al successivo comma 5.
2. Il parere della Commissione sia esso favorevole o contrario, non costituisce presunzione del rilascio o rigetto del provvedimento amministrativo **definitivo** che è riservato al Responsabile dell'Ufficio comunale competente, il quale può assumere determinazioni difformi dandone adeguata motivazione.
3. La composizione, le modalità di nomina, le competenze ed il funzionamento della suddetta Commissione sono stabiliti e disciplinati dal presente Regolamento nel rispetto delle disposizioni e dei criteri di cui all'Art.112 della Legge Regionale 21 gennaio 2015 n° 1 e s.m.ei..
4. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è tenuta ad esprimere pareri ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia edilizia, urbanistica, ambientale e paesaggistica, esclusivamente per gli interventi che interessano :
 - a) le seguenti aree ed insediamenti delimitati, individuati e perimetrati dal PRG :
 - i centri storici;
 - i beni paesaggistici di cui agli articoli 134 e 142 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.;
 - le architetture religiose e militari;
 - i siti archeologici e gli elementi del paesaggio antico, nonché le aree interessate da ritrovamenti di cose immobili e mobili di interesse archeologico o paleontologico segnalate ufficialmente dalle competenti Soprintendenze come oggetto di studi e/o ritrovamenti o rinvenimenti;
 - la viabilità storica;
 - I siti delle "Abbazie Benedettine" e loro eventuali fasce di rispetto;
 - le aree corrispondenti al percorso dell'antica "Via Flaminia" e relative diramazioni e fasce di rispetto, così come riconosciute quali zone di interesse archeologico;
 - l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesaggistico;
 - i beni culturali di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.;
 - b) le aree di particolare interesse naturalistico ambientale così come delimitate in termini fondiari nel PRG strutturale, i siti della Rete Natura 2000 costituiti dai S.I.C. (siti di importanza comunitaria), così come recepiti nel PRG strutturale nonché le aree di particolare interesse geologico e le singolarità geologiche di cui all'art.86 della L.R. n.1/2015, così come individuate dal PRG;
 - c) le aree contigue alle aree naturali protette e quelle di cui alla L.r. n.9/1995, di cui all'art.87 della L.r. n.1/2015, così come rappresentate nelle carte 12 e 13 del PUT (ex LR 27/2000);
 - d) gli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale censiti dal Comune ai sensi dell'art.89, comma 4, della L.R. n.1/2015, individuati nel P.R.G. Parte Strutturale ed elencati nell'Art. 38 delle N.T.A. del P.R.G. PS;
 - e) gli interventi di ricostruzione degli edifici di cui all'art.91, comma 12-ter, della L.R. 1/2015 quando la stessa avviene ad una distanza superiore a 50 mt ed inferiore a 100 mt dagli edifici presenti, in conseguenza di impedimenti dovuti allo stato fisico dei luoghi.

5. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio svolge anche le funzioni consultive in materia ambientale e paesaggistica ed esprime parere sulla qualità architettonica e sull'inserimento nel paesaggio degli interventi previsti dagli strumenti urbanistici generali e attuativi ed inoltre:
 - a) sugli strumenti urbanistici generali e loro varianti, la Commissione esprime il parere in materia idraulica, così come previsto dagli Artt. 28 comma 10 e 31 comma 2, della L.R. n.1/2015;
 - b) sui piani attuativi e loro varianti, la Commissione esprime il parere in materia idraulica di cui all'art.56, comma 12, della L.R. n.1/2015;
 - c) per le funzioni di autorità idraulica sugli interventi previsti dalle NTA del PAI di cui all'art.128, commi 2 e 3, della L.R. 1/2015;
 - d) sugli interventi per i quali viene richiesto accertamento di conformità ai sensi dell'art.154, della L.R. n.1/2015 nei casi di cui al comma 7, dello stesso articolo;
 - e) sugli interventi per i quali è richiesto, ai sensi degli artt.144, comma 4, art.145, comma 4 e art.146, comma 6, della L.R. n.1/2015, la valutazione di restituzione in pristino o irrogazione di sanzione pecuniaria;
 - f) sugli interventi di sanatoria degli illeciti edilizi a seguito di domanda di condono edilizio qualora sussistano le condizioni di cui all'art.22, comma 6, della L.R. n.21/2004.
6. La Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprime il parere di propria competenza verificando la coerenza degli interventi in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, ai fini di una tutela complessiva del territorio e valuta gli stessi interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato. **Tale parere è obbligatorio e non vincolante con la sola eccezione dei casi di cui al comma 5 ove è vincolante ai fini dell'adozione dei provvedimenti definitivi.**
7. Sono esclusi dal parere della Commissione **le opere** di attività edilizia senza titolo abilitativo di cui all'articolo 118 della L.R. n. 1/2015 non sottoposti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e **gli interventi riconducibili all'allegato "A" del DPR 31/2017.**
8. Non necessita acquisire il parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio per le istanze sotto elencate :
 - a) Voltura nominativa del permesso di costruire e della S.C.I.A.;
 - b) Proroga del permesso di costruire e della S.C.I.A.;
 - c) Permesso di costruire e S.C.I.A. per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine di validità degli atti autorizzativi già rilasciati di cui all'Art. 121 comma 4 della L.R. n. 1/2015 e s.m.ei.;
9. I pareri della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, sono espressi entro trenta (30) giorni dalla data della richiesta avanzata dal Responsabile del Procedimento e, nei casi di procedimento autorizzatorio semplificato di cui al D.P.R. 31/2017, nel rispetto delle fasi e dei tempi procedurali di cui all'art. 11 dello stesso Decreto.
10. Trascorso senza pronunciamento il termine di cui al precedente comma, il Responsabile del Procedimento completa l'iter procedurale connesso all'intervento dando atto nella propria relazione finale del mancato rilascio del parere, fatta salva la facoltà di attendere ed acquisire comunque il parere della Commissione, anche oltre il termine di cui al comma precedente, sempre che ciò non comporti alcun aggravamento dei tempi per la conclusione del procedimento secondo i termini stabiliti dalla legge e dal presente regolamento.
11. La Commissione all'atto dell'insediamento redige un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali degli interventi di riferimento per l'emanazione dei pareri.

Art. 4

Composizione

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, quale organo tecnico del Comune, i cui componenti devono possedere un'elevata competenza e specializzazione al fine di perseguire l'obiettivo fondamentale della qualità architettonica e urbanistica negli interventi, è composta da sette membri oltre al Sindaco o, su delega del medesimo, dall'Assessore competente in materia di urbanistica ed edilizia, con la funzione di Presidente senza diritto di voto.

I sette membri sono così individuati :

- a) Un Architetto;
 - b) Un Ingegnere civile o edile;
 - c) Un Geometra;
 - d) Un Agronomo;
 - e) Due esperti in materia di beni ambientali e architettonici, scelti in una delle sezioni dell'apposito elenco regionale costituito dalla Giunta Regionale in applicazione del Titolo I, Capo III del R.R. n. 2/2015, con esclusione dei dipendenti delle pubbliche amministrazioni;
 - f) Un geologo.
2. **Non possono essere nominati componenti della Commissione :**
- i **Consiglieri Comunali** ed i **membri della Giunta Comunale**, fatto salvo quanto previsto al comma precedente;
 - i **funzionari tecnici delle pubbliche amministrazioni** ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni e poteri di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune, nonché l'emanazione di atti amministrativi inerenti l'approvazione e/o la modifica della disciplina urbanistica degli stessi;
 - i **soggetti legati da un rapporto di dipendenza con il Comune**, ivi compresi il **Responsabile del Settore Urbanistica-SUAPE** ed il **Responsabile dei procedimenti urbanistico-edilizi e paesaggistici**, i quali concorrono all'adozione del provvedimento finale ai fini del rilascio dei titoli abilitativi.
3. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale, sentiti gli Ordini Professionali, su una rosa di ventuno (21) candidati (n. 3 per ogni profilo di nomina), tenendo conto dell'attività curriculari personale. La nomina dei Commissari, da effettuare preferibilmente all'inizio del mandato del Sindaco è valida per la durata dello stesso mandato, e in regime di prorogatio fino a successiva nuova nomina, fatti salvi comunque i casi di decadenza dei commissari. Per quanto riguarda il profilo del Geologo, oltre il membro effettivo di cui al comma 1 lett. f), la Giunta Comunale designerà anche un componente supplente che interverrà nella Commissione, in sostituzione di quello effettivo, nei casi in cui quest'ultimo non sia nelle condizioni di esprimere il parere, per eventuali impedimenti e/o incompatibilità.
4. Per la nomina dei membri della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio trovano applicazione le cause di ineleggibilità, incompatibilità, decadenza e astensione previste per i Consiglieri Comunali dal testo unico sull'ordinamento degli enti locali e dal vigente statuto comunale.
5. Alle sedute della Commissione partecipa il Responsabile del Procedimento relativo alle pratiche iscritte all'ordine del giorno con il compito di relazionare sulle stesse pratiche, senza diritto di voto.
6. Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, e ne redige i verbali, il **Responsabile del Settore Urbanistica** o persona da lui designata, anch'esso senza diritto di voto.
7. I componenti che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
8. Per la validità dei pareri relativi ad interventi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti indicati al precedente comma 1 lettera e).
9. In caso di decadenza, rinuncia o dimissioni, **per sopraggiunte incompatibilità o di cessazione dall'incarico per qualsiasi altro motivo**, di uno o più componenti della Commissione, la **Giunta Comunale provvede alla dichiarazione di decadenza ed** alla tempestiva sostituzione seguendo le medesime modalità seguite per la nomina dei componenti, per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa. In attesa della nomina il posto vacante concorre comunque alla determinazione della validità delle sedute.
10. Ai membri della Commissione spetta esclusivamente un gettone di presenza per ogni effettiva partecipazione alle sedute, corrispondente a quello percepito dai Consiglieri Comunali con esclusione di qualsiasi altra forma di compenso o di rimborso. **Al Presidente e al Segretario della Commissione il gettone non è dovuto.**
11. **Il Presidente coordina i lavori della Commissione, ne convoca le sedute, dichiara l'apertura e la chiusura delle stesse, nonché decide e dispone per il corretto funzionamento in relazione alle norme contenute nel presente capo e ne è diretto responsabile; a tal fine si avvale, se delegato, della figura del Segretario di Commissione.**

Art. 5 Funzionamento

1. La Commissione si riunisce in via ordinaria con cadenza mensile in modo tale da garantire il rispetto dei tempi previsti per il rilascio dei titoli abilitativi ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno.
2. **Il Presidente, attraverso il Segretario di Commissione o suo delegato provvede con invito scritto alla convocazione della Commissione almeno il giorno prima della data fissata per la riunione**, sulla scorta dell'Ordine del Giorno stabilito dal Responsabile del procedimento in base alle pratiche istruite e catalogate secondo l'ordine cronologico di presentazione al protocollo generale relativo alla data di **acquisizione** dell'istanza o di integrazione della stessa. Detto ordine cronologico potrà essere modificato **nel corso della seduta in relazione alla presenza/assenza dei commissari con specifiche competenze, ovvero** solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti. Sono definite pratiche urgenti quelle che rivestono un interesse pubblico o generale presentate da enti pubblici o da privati. **La convocazione è effettuata esclusivamente a mezzo pec e/o e-mail e a tal fine i membri nominati sono tenuti a depositare il proprio indirizzo di posta elettronica.**
3. **La Commissione può svolgere i suoi lavori anche attraverso strumenti telematici, a distanza e con partecipazione asincrona.** Le riunioni della Commissione sono valide se intervengono almeno la metà più uno dei componenti con diritto di voto, di cui uno esperto in materia di beni ambientali ed architettonici. **All'esame dei progetti relativi agli interventi di cui all'art.3, comma 5, lettere a), b) e c), deve essere obbligatoriamente presente, ai fini della validità del parere espresso, il commissario geologo (effettivo o supplente).**
4. Qualora entro un'ora dall'orario stabilito nella convocazione per l'inizio della seduta, non risulti presente il numero dei membri previsti nel comma precedente per la validità della riunione, la stessa verrà dichiarata deserta.
5. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Nei casi in cui vi sia un interesse, anche solo marginale, diretto o indiretto da parte dei **membri** della Commissione sul progetto in esame, esso dovrà **dichiarare al Presidente la propria situazione di conflitto di interesse personale o professionale sugli atti all'ordine del giorno ed** assentarsi fin dalla fase del dibattito, non essendo possibile, in tali casi, avvalersi della facoltà di astensione. Dell'allontanamento dalla riunione deve esserne dato atto con esplicito riferimento a verbale.
6. Per comprovate esigenze connesse alla valutazione degli interventi proposti è possibile far intervenire alla riunione della Commissione il titolare della domanda e/o il progettista delle opere.
7. Le sedute della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio non sono pubbliche.
8. **La Commissione esprime il proprio parere con il voto palese dei presenti. I pareri resi potranno essere solo favorevoli o contrari, i pareri favorevoli potranno essere subordinati a prescrizioni, quelli contrari dovranno essere adeguatamente motivati. L'astensione è consentita nei soli casi in cui la documentazione trasmessa dal Responsabile del procedimento risulti carente ai fini dell'emissione del parere.** La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, qualora lo ritenga indispensabile per formulare il proprio parere può:
 - a. convocare il progettista nel corso della riunione per acquisire chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame;
 - b. effettuare sopralluogo;
 - c. richiedere elaborati aggiuntivi e/o particolari modalità rappresentative (plastici, Rendering e/o simulazioni informatiche, slide ecc.).
9. I pareri espressi dalla Commissione, unitamente al risultato di eventuali votazioni, devono essere trascritti in apposito **registro a cura del Segretario di Commissione**. In esso devono risultare **oltre alla data e orario di inizio e termine della seduta e l'elenco dei membri presenti e quelli assenti, per ciascun progetto esaminato anche** le motivazioni riportate almeno in forma sommaria, i pareri dati, le eventuali dichiarazioni dei singoli commissari **nonché il parere finale sintetico**. I pareri di astensione/rinvio e quelli contrari devono essere sempre motivati. In tal caso detti motivi, ed in particolare quelli che riguardano l'estetica o la qualità della composizione architettonica, devono essere non generici e formulati in modo tale che, una volta comunicati al richiedente ed al progettista, possano consentire agli stessi di conoscere secondo quali criteri dovrà essere modificato il progetto affinché risulti meritevole di approvazione.

10. **Al termine della seduta** il Registro della Commissione viene firmato dal Presidente, dal Segretario verbalizzante e da tutti i membri presenti nella seduta. **Nel caso in cui un commissario debba temporaneamente o definitivamente assentarsi dalla seduta prima della sua chiusura, di ciò deve essere fatta annotazione sul verbale e lo stesso dovrà apporre la propria firma.**
11. Del parere della Commissione il Segretario fa annotazione sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sulla documentazione progettuale la dicitura *“Esaminato nella seduta del dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio”* completando con la data e le firme del Presidente e di un Commissario di volta in volta designato.
12. Nel caso di istanze digitali presentate tramite il portale SUAPE del Comune di Acquasparta, il Presidente della Commissione ed un componente della stessa di volta in volta designato provvederanno a firmare digitalmente la documentazione progettuale esaminata.
13. **Il processo verbale della seduta della Commissione nonché gli elaborati tecnici e/o amministrativi esaminati e firmati come sopra descritto, sono consegnati al Responsabile del procedimento per i successivi adempimenti il quale ne assicura altresì la tenuta nell'ambito dello Sportello Attività Edilizia.**
14. **Qualora la Commissione non si esprima entro il termine prescritto la relativa documentazione è comunque restituita al Responsabile del procedimento il quale, fermo restando quanto disposto all'Art.3, commi 9 e 10, può richiedere che il parere venga espresso nella successiva seduta utile.**
15. **I componenti della Commissione, parenti o affini fino al 4° grado, e il coniuge, all'intestatario della pratica o al redattore del progetto o comunque in qualche modo interessati ai progetti esaminati, dovranno comunicare al Presidente la loro incompatibilità e non potranno presenziare all'esame, alla discussione e alla votazione. Il Segretario di Commissione annota in tal caso nel verbale dell'allontanamento dalla seduta del commissario dichiaratosi incompatibile.**
16. L'interessato alla domanda e chiunque controinteressato hanno facoltà di avere conoscenza del verbale della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

TITOLO III NORME PROCEDURALI

CAPO I

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

Art. 6 SUAPE

1. Lo sportello unico per le attività produttive e per l'attività edilizia - SUAPE svolge le attività di informazione, di ricezione delle dichiarazioni, segnalazioni, denunce o istanze edilizie, di adozione di ogni atto comunque denominato in materia edilizia.
2. Il SUAPE cura tutti i rapporti fra il soggetto interessato, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.
3. La disciplina e le attribuzioni del SUAPE sono definite dall'art. 113 della L.R. 21/01/2015, n. 1 e s.m.e.i., opportunamente integrate, per le sole attività produttive, con le disposizioni nazionali contenute nel D.P.R. 160/2010.
4. Le competenze del SUAPE sono esercitate anche in via telematica, attraverso il programma di gestione informatizzata dei procedimenti edilizi.
5. Nel caso la presentazione delle pratiche avviene su supporto cartaceo, la documentazione annessa, ivi compresi gli elaborati grafici, deve essere fornita anche su supporto digitale, la cui conformità al cartaceo è asseverata dal progettista abilitato.

Art. 7 Attività certificativa

1. La certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli di cui all'art. 115 della L.R. 21/01/2015, n. 1 e s.m.ei. è rilasciata, su richiesta degli interessati, entro 30 giorni dalla domanda, dal SUAPE.
2. Il SUAPE, previa corresponsione dei diritti di segreteria stabiliti dalla Giunta comunale con apposita deliberazione provvede alla consegna delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo, comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, ivi compreso il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 8

Accesso ai documenti amministrativi in ambito edilizio

1. Le richieste di accesso ai documenti amministrativi inerenti progetti e pratiche edilizie sono gestite dal SUAPE. Per la disciplina inerente l'accesso trovano applicazione le disposizioni contenute nel "Regolamento sui procedimenti amministrativi ed accesso agli atti" approvato con D.C.C. n. 63 del 25/10/2010.

Art. 9

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

1. Le istanze per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi sono presentate al SUAPE, che ne cura l'istruttoria.
2. La documentazione da allegare alle suddette istanze sono specificate al successivo articolo 22.

Art. 10

Verifica ricevibilità da parte del SUAPE. Dichiarazione di irricevibilità

1. Per la disciplina della ricevibilità delle istanze si pone riferimento alle disposizioni legislative regionali in materia.

Art. 11

Verifica completezza documentazione. Richieste di integrazione

1. In corso di istruttoria, ove il responsabile del procedimento ravvisi l'esigenza di integrazioni, necessarie per il compiuto esame della conformità urbanistico-edilizia, invita il richiedente ad integrare la pratica entro un termine stabilito e, qualora – a seguito dell'eventuale valutazione della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio – l'istruttoria evidenzii aspetti di complessità, è possibile richiedere, per una sola volta, documentazione ulteriore rispetto a quella prevista al successivo articolo 22, nonché esperire un sopralluogo sull'area interessata dall'intervento edilizio.
2. Per la disciplina dei termini procedurali, si richiamano le specifiche norme della legislazione regionale.

Art. 12

Rilascio, pubblicazione e ritiro del permesso di costruire

1. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio on-line; la durata della pubblicazione dell'avviso di rilascio è di 15 (quindici) giorni consecutivi.
2. Le polizze fidejussorie richieste per garantire il pagamento del contributo di costruzione, sono ritenute ammissibili solo se provenienti da istituti di credito, da compagnie assicurative o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze.

CAPO II

Definizioni edilizie e parametri edilizi

Art. 13

Richiamo normativa regionale

1. Per tutto ciò che non è previsto nelle norme contenute nel presente regolamento si rimanda ai criteri regionali per regolamentare l'attività edilizia e per il calcolo delle superfici, delle volumetrie, delle altezze e delle istanze relative alla edificazione, contenuti nel Regolamento Regionale 18/02/2015, n. 2.

Art. 14

Glossario

- a) **“Alloggio”** : Unità immobiliare destinata ad abitazione.
- b) **“Altezza media ponderale”** : E' rappresentata dal rapporto tra la sommatoria delle superfici esterne dei muri d'ambito e il perimetro.
- c) **“Balcone”** : Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni, privo di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.
- d) **“Ballatoio”** : Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
- e) **“Cavedio”** : Spazio scoperto delimitato su almeno tre lati delle pareti e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti per qualificarsi come chiostroina. I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici ed alla formazione di prese d'aria per locali tecnici. Non è ammesso aprirvi luci o finestre di vani abitabili.
- f) **“Chiostroina”** : Spazio interamente circondato da pareti di edificio, aperto in alto per l'intera superficie e destinato a fornire aria e luce ai piani dell'edificio. La distanza minima tra due muri opposti non deve essere comunque inferiore a ml. 4,00. Gli ambienti che vi prospettano possono essere esclusivamente scale, servizi igienici e corridoi. Nelle chiostreine non sono ammessi balconi, scale ed aggetti in genere.
- g) **“Comparto”** : Porzione di territorio in cui si opera previa Piano Attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.
- h) **“Copertura”** : Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. Essa è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno, ed assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfologica, tipologico ovvero in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.
- i) **“Gazebo”** : Chiosco da giardino di natura ornamentale, aperto sui lati. Il gazebo è una costruzione isolata dalle altre ed ancorata al terreno, in genere privo di opere fondali, con struttura in legno o metallo e provvisto di copertura. Le caratteristiche tipologiche del “gazebo” richiamato fra le opere pertinenziali di cui all'art. 21 comma 3 lett. l) del Regolamento Regionale 18/02/2015, n. 2 sono le seguenti : essere di modeste dimensioni e facilmente amovibile, semplicemente appoggiato al terreno e privo di opere fondali, completamente aperto anche in copertura, e costituito da intelaiature in struttura leggera in legno o metallo di minimo peso idonee a creare riparo e/o ombreggiatura, destinate esclusivamente a sorreggere specie vegetali rampicanti o teli permeabili (non sono ammessi quelli impermeabili).
- j) **“Lastrico solare”** : Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
- k) **“Loggia” o “Loggiato”** : Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
- l) **“Pensilina”** : Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
- m) **“Pergola”** di cui all'art. 21 comma 4 lett. b) del R.R. n. 2/2015 e s.m.ei. : **Struttura di limitate dimensioni facilmente amovibile, non stabilmente infissa al suolo (priva di opere fondali), libera su tutti i lati ed aperta nella parte superiore, idonea a creare ornamento ed ombreggiatura, costituita in genere da intelaiatura leggera in legno o metallo di minimo peso, destinata a sorreggere esclusivamente specie vegetali rampicanti o teli permeabili.** La pergola quindi, non chiusa su tutti i lati e sulla copertura, quale struttura autonoma si differenzia dal “pergolato” che invece è addossato ad un edificio. Sulla pergola non sono ammesse coperture impermeabili.
- n) **“Pergolato”** di cui all'art. 21 comma 3 lett. l) del R.R. n. 2/2015 e s.m.ei. : **Struttura di limitate dimensioni e non stabilmente infissa al suolo, privo di opere fondali, grondaie, pluviali, e tamponamenti laterali, costituito da intelaiature in struttura leggera in legno o metallo di minimo**

peso idonee a creare ornamento e ombreggiatura, destinate esclusivamente a sorreggere specie vegetali rampicanti o teli permeabili. **Trattasi quindi di norma di struttura aperta su tre lati e nella parte superiore** da realizzare in **appoggio o in** aderenza a fabbricati o a protezione di terrazze e balconi. Nel caso di struttura in legno sono ammesse le seguenti dimensioni massime : cm. 8x8 per i montanti e cm. 4x6 per i correnti superiori. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.

- o) **“Porticato” o “Portico”** : Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell’edificio.
- p) **“Sporto di gronda”** : Sporgenza a sbalzo della copertura, rispetto alle pareti di un edificio, per proteggere le parti sottostanti.
- q) **“Superficie non residenziale (Snr)”** : per la funzione abitativa, si intende la superficie di **pavimento netta** risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell’alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell’organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
- r) **“Superficie utile abitabile (Su)”** : Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria (eventuali scale interne, logge, balconi ecc..) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
- s) **“Terrazza”** : Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell’edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- t) **“Tettoia”** : Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
- u) **“Unità immobiliare”** : Si applica la definizione di cui all’Art. 7, comma1, lettera o) della L.R. n. 1/2015 e s.m.ei..
- v) **“Veranda”** : Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
- w) **“Edificio unifamiliare”** : Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un’unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno e destinato all’abitazione di un singolo nucleo familiare.

Art. 15

Piani degli edifici

1. Per **“Piano di un edificio”** si intende lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, delimitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore o piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore) che può essere orizzontale, inclinato, curvo o misto.
2. La posizione del piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) è data dalla quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno naturale, come documentato dallo stato di fatto. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell’edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie.
3. Per **“Piano fuori terra”** si intende il piano di un edificio il cui **livello di calpestio (pavimento) sia collocato in ogni sua parte** a una quota **pari o superiore** a quella del terreno circostante **posto in aderenza all’edificio**.
4. Per **“Piano interrato”** si intende il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore a quella del terreno **posto in aderenza all’edificio**.
5. Per **“Piano seminterrato”** si intende il piano di un edificio **il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all’edificio** e il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale superiore rispetto al terreno circostante **posto in aderenza all’edificio**.
6. Per **“Piano sottotetto”** si intende **lo spazio compreso** tra l’intradosso della copertura (in genere inclinata) e l’estradosso del solaio **del piano sottostante quale ultimo livello di calpestio**.

Art. 16

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalla legge e dal Regolamento Regionale 18/02/2015, n. 2, la loro esecuzione è regolata dalla convenzione o dal titolo abilitativo edilizio.
2. Non si considerano opere di urbanizzazione gli allacciamenti alla rete pubblica di qualsiasi natura, le reti dei sottoservizi privati e i relativi manufatti, nonché la viabilità di esclusivo interesse privato.
3. L'esercizio dell'attività edilizia o il rilascio del permesso di costruire per interventi edilizi è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del soggetto interessato di procedere alla realizzazione delle medesime contestualmente all'esecuzione degli interventi edilizi.
4. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate, su aree cedute gratuitamente al Comune, a cura e spese del soggetto interessato, possono essere ammesse a scomputo totale o parziale dall'ammontare della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione dell'intervento edilizio.
5. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento che vengono previste a scomputo dai corrispondenti oneri di urbanizzazione devono essere realizzate anche qualora i costi di tale realizzazione risultino superiori all'ammontare degli oneri dovuti per legge, senza conguaglio.
6. In ogni caso l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere contestuale e/o anticipata rispetto a quella degli interventi edilizi privati. Non sarà comunque possibile ottenere il certificato di agibilità dell'intervento privato prima della conclusione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria salvo deroghe espressamente motivate e quanto previsto dall'Articolo 37.
7. La costruzione dei marciapiedi di pertinenza delle strade, delle aree di sosta o dei parcheggi, la cui larghezza non può essere inferiore a metri lineari 1,50, liberi da qualsiasi ostacolo, deve aver luogo, adottando la forma e i materiali usati dal Comune per le strade pubbliche aventi analoghe caratteristiche.
8. In particolare i marciapiedi dovranno essere delimitati nel lato della carreggiata stradale da cigli in materiale lapideo del tipo travertino di dimensioni minime cm. 25x25, poggianti su cordolo di calcestruzzo di dimensioni minime cm. 40x30, e pavimentazione con lastre di pietra (porfido, pietra di pianello o similari) o masselli autobloccanti aventi spessore cm. 6/8 (comunque idonei per pavimentazioni carrabili) con forma e colore da concordare con il Comune.
9. E' consentito realizzare nel sottosuolo di marciapiedi dispositivi di aerazione, quali bocche di lupo, previa acquisizione del nulla osta dal competente ufficio comunale.

Art. 17

Superficie utile coperta (SUC)

1. La superficie utile coperta - SUC è definita all'art. 17 del Regolamento Regionale 18/02/2015, n. 2 e s.m.ei..
2. Per quanto previsto all'art. 17 comma 3 lett. e) punto 2), del **suddetto** regolamento regionale, nel calcolo della superficie utile coperta **degli edifici ubicati al di fuori delle zone agricole** non sono conteggiate : le superfici per porticati, logge, cavedi, passaggi pedonali, gallerie ed atri, nonché le superfici coperte da tettoie che risultano aperte lateralmente almeno su due lati, **entro il limite del trenta per cento** della superficie utile coperta di ciascun piano di riferimento fuori terra.
3. Non rientrano nelle disposizioni del comma precedente, e pertanto sono conteggiate nel calcolo della superficie utile coperta, le superfici per porticati e logge che non risultano aperte almeno su due lati ed aventi, lungo il perimetro esterno parti aperte per almeno il **quarantacinque** per cento dei lati.
4. Costituiscono superficie utile coperta :
 - Le superfici coperte da tettoie poste in aderenza dell'edificio, che risultano aperte lateralmente su un solo lato;
 - Le rientranze delle murature d'ambito aventi profondità maggiore di 50 cm. rispetto alla linea della facciata del fabbricato, che formano superfici coperte da strutture piane o in pendenza aperte lateralmente su un solo lato.

CAPO II***Attuazione, progettazione ed esecuzione degli interventi edilizi*****Art. 18****Attuazione degli interventi edilizi**

1. In conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale, l'attuazione degli interventi edilizi avviene con :
 - modalità diretta, mediante l'esercizio dell'attività edilizia libera o la formazione del titolo abilitativo nelle forme di cui ai successivi articoli;
 - modalità diretta convenzionata, condizionata alla stipula preliminare di apposita convenzione registrata e trascritta da parte del soggetto legittimato o di un atto unilaterale d'obbligo, anch'esso registrato e trascritto, atti entrambi preordinati all'esercizio dell'attività edilizia o alla formazione del titolo abilitativo, nei casi previsti dal P.R.G. e nelle fattispecie di cui all'Art. 102 del R.R. n. 2/2015;
 - modalità subordinata a pianificazione attuativa, mediante il ricorso a piani attuativi o a programmazione negoziata.
2. L'attuazione dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata avviene in conformità alle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione nei predetti piani e programmi, fatte salve le prescrizioni dettate dalla normativa sopravvenuta.
3. La realizzazione di interventi che alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore di immobili soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.e.i. è sottoposta alle procedure ivi previste, a quelle regionali in materia, nonché alle disposizioni del presente Regolamento.

Art. 19**Soggetti legittimati alla richiesta e deposito dei titoli abilitativi edilizi**

1. Il proprietario dell'immobile o chi dimostri di avere un rapporto giuridico qualificato con il bene, ha titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, fatti salvi e riservati i diritti di Terzi.
2. Costituisce in genere, salvo esistenza di limitazioni all'esercizio del diritto, titolo legittimante :
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario (art. 952 primo comma Codice Civile) limitatamente al soprassuolo con inclusione della sola opera di fondazione;
 - c) il superficiario al di sotto del suolo (art. 955 Cod. Civ.);
 - d) l'enfiteuta, solo nell'ambito e nei limiti del contenuto del contratto di enfiteusi (art. 957 e seg. del Cod. Civ.);
 - e) l'usufruttuario ed il titolare del diritto d'uso e di abitazione, solo per le opere di manutenzione straordinaria urgente ai sensi dell'art. 1577 del Cod. Civ.;
 - f) il locatario, limitatamente ai casi di somma urgenza (solo per la manutenzione straordinaria urgente), ai sensi dell'art. 1577 del Cod. Civ. e per eventuali opere espressamente previste nel contratto di locazione;
 - g) i titolari di diritto reale di servitù prediali, coattive o volontarie come elettrodotti, scarichi, acquedotti, gasdotti ecc. esclusivamente per lavori di manutenzione straordinaria o trasformazione inerenti il titolo;
 - h) l'imprenditore agricolo a titolo principale, quale proprietario e/o affittuario di fondi rustici per l'attuazione di interventi di miglioramento agricolo;
 - i) il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
 - j) il destinatario di un conforme provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;
 - k) l'amministratore del condominio per ciò che riguarda le opere su parti condominiali degli immobili e previa delibera del condominio dal quale risulti la volontà dei condomini ad eseguire l'intervento;
 - l) il curatore fallimentare per gli interventi relativi agli immobili inseriti nel fallimento e conformemente alle norme in materia.

3. La legittimazione allo svolgimento dell'attività edilizia, nonché l'inesistenza di limitazioni all'esercizio del diritto, è documentata dal richiedente, ovvero dichiarata ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000, in sede di istanza per il rilascio del Permesso di Costruire o di presentazione di Segnalazione Certificata di inizio Attività (S.C.I.A.) e di Comunicazione di inizio lavori (C.I.L.).
4. Le eventuali variazioni che intervengano nel corso del procedimento debbono essere immediatamente comunicate al Comune con le medesime modalità.
5. La variazione di intestazione non modifica termini di validità e decadenza previsti nel titolo abilitativo, ed il nuovo intestatario assume espressamente gli impegni già sottoscritti dal Titolare originario.

Art. 20

Titoli abilitanti alla esecuzione degli interventi edilizi

1. L'esecuzione di opere edilizie che non rientrano nel campo dell'attività edilizia libera, può avvenire esclusivamente in presenza di idoneo titolo abilitativo acquisito in ragione dell'intervento da realizzare, secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia.
2. La tipologia, le modalità di acquisizione, i termini di validità, efficacia e decadenza e l'onerosità dei titoli abilitativi per l'esecuzione di opere edilizie, sono definite dalle fonti normative in materia edilizia e di procedimento amministrativo, come precisati dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia e del presente Regolamento.
3. E' consentito realizzare su un edificio o un complesso immobiliare interventi edilizi di diversa tipologia all'interno di un unico procedimento edilizio. In questi casi le tipologie di intervento devono essere individuate per le singole porzioni immobiliari interessate (corpi di fabbrica, piani, unità immobiliari, ecc.) e l'intero procedimento segue la tipologia di ordine superiore. Il contributo di costruzione è calcolato con riferimento alle diverse tipologie.
4. E' consentito realizzare contemporaneamente, su singoli edifici, interventi che richiedono procedimenti edilizi tra loro diversi, qualora le opere programmate interessino porzioni e/o proprietà tra loro autonome dell'edificio. In ogni caso più interventi edilizi minori non possono condurre ad un organismo edilizio diverso dal precedente.

Art. 21

Requisiti del progetto edilizio

1. Il progetto edilizio da allegare alle istanze ai fini dell'acquisizione dei diversi titoli edilizi deve verificare:
 - a. il rispetto dei vincoli insistenti sull'immobile per le relative finalità, e pertanto il preventivo ottenimento delle autorizzazioni e nulla osta prescritti dalle relative norme di Legge, quali a titolo esemplificativo :
 - vincoli di bene culturale, paesaggistico o archeologico ai sensi del D.lgs 42/2004;
 - vincolo di rispetto di varia natura (stradale, ferroviario, cimiteriale e altri);
 - vincolo idrogeologico, tutela acque minerali ed altri;
 - b. la conformità alla disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale e regionale, nei diversi settori afferenti alla tutela idraulica, geologica e sismica, alla sicurezza statica ed antincendio delle costruzioni, alle distanze minime dai confini e tra le costruzioni, alle dotazioni di parcheggi prescritti, all'accessibilità anche da parte dei soggetti diversamente abili, l'igiene e salubrità delle costruzioni, la protezione contro il rumore il contenimento dei consumi energetici;
 - c. la conformità allo strumento urbanistico comunale ed al Regolamento edilizio, verificando in particolare :
 - la disciplina di tutela idraulica, geologica e sismica definita dalle norme vigenti;
 - la disciplina generale e particolare definita dallo strumento urbanistico ed i relativi requisiti in termini di dotazioni riferite ai diversi usi;
 - la disciplina igienico-sanitaria delle costruzioni e dei locali definita dal presente Regolamento ed i relativi requisiti generali e particolari (distanze minime dai confini e tra le costruzioni, dotazioni generali di impianti e servizi, dimensionamento, posizionamento, areazione ed illuminazione dei locali);
 - la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana definita dal presente Regolamento.

Art. 22

Elaborati del progetto edilizio (documentazione minima)

1. La documentazione da allegare alle istanze dei diversi titoli edilizi, deve contenere tutte le indicazioni necessarie per poter verificare la conformità del progetto alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, tramite idonei elaborati, rappresentativi dello stato precedente all'intervento, dello stato di progetto e dello stato di sovrapposizione.
2. Gli elaborati progettuali minimi a corredo delle istanze di permesso di costruire e SCIA sono definiti con Deliberazione della Giunta Regionale 16 marzo 2015, n. 304 "Atto di indirizzo per la definizione della modulistica relativa agli elaborati minimi dei progetti edilizi, alle istanze dei procedimenti edilizi e relative dichiarazioni, asseverazioni e certificazioni, di cui all'articolo 248, comma 1, lettere a), c) e d) della L.R. 21 gennaio 2015, n. 1, nonché per la dichiarazione di conformità del piano attuativo".
3. Ai fini di una corretta lettura dell'intervento edilizio nel suo complesso, gli elaborati di stato sovrapposto, in caso di titoli a variante, devono riportare sempre, oltre al sovrapposto con la precedente soluzione progettuale, anche la sovrapposizione tra lo stato antecedente ai lavori e quello di progetto, come variato, evidenziando in giallo le parti demolite ed in rosso quelle costruite.

Art. 23

Prevenzione cadute dall'alto

1. In ottemperanza di quanto previsto all'Art. 9, comma 2 della L.R. 17/09/2013 n. 16, il presente Regolamento Edilizio recepisce le disposizioni di cui al Regolamento Regionale 5/12/2014 n.5.
2. Con riguardo alle disposizioni di cui all'art. 5 del R.R. n.5/2014, l'elaborato tecnico, contenente quanto previsto all'art. 4 comma 3 lett. a), b), c), d) e) dello stesso Regolamento regionale, è depositato al SUAPE con la documentazione necessaria all'atto di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire o SCIA nei casi di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, edilizia con sostanziale modifica delle coperture, e realizzazione di facciate ventilate continue o con ampie superfici finestate.
3. Relativamente agli interventi di cui al comma 2 dell'art. 4 del R.R. n.5/2014 è comunque dovuta la redazione dell'elaborato tecnico.
4. L'elaborato tecnico, eventualmente aggiornato nelle parti previste all'art. 4 comma 3 lett. a), b), c), d) e) del R.R. n.5/2014 ed integrato con i documenti di cui all'art. 4 comma 3 lett. f), g), h), i), j), k) del medesimo regolamento è consegnato al SUAPE alla fine dei lavori, dal direttore dei lavori.
5. L'elaborato tecnico non è obbligatorio nei casi di attività edilizia libera con o senza comunicazione obbligatoria, fatti salvi i casi di cui all'art. 4 comma 2 del R.R. 5/2014.
6. Non è dovuta nessuna istruttoria di merito, né accertamento sulla conformità alle disposizioni della L.R. n. 16/2013 e R.R. 5/2014 da parte del SUAPE.

Art. 24

Varianti in corso d'opera

1. Le variazioni delle opere oggetto di permesso di costruire o SCIA tali da configurare una o più delle fattispecie previste dall'art. 139 della L.R. n. 1/2015, ovvero tali da comportare la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso, in base alla definizione di cui all'art. 143 della L.R. n. 1/2015, si intendono essenziali e possono essere realizzate solo dopo aver ottenuto lo specifico titolo in variante, secondo le modalità della vigente disciplina in materia.
2. Per la loro esecuzione, è necessario richiedere ed ottenere un nuovo ed autonomo titolo abilitativo edilizio che è rilasciato in conformità alla strumentazione urbanistica ed edilizia ed alle disposizioni vigenti al momento della presentazione delle istanze di variante.
3. Il procedimento istruttorio, la documentazione a corredo (in quanto necessaria) e i termini procedurali per l'approvazione ed autorizzazione delle varianti parziali sono gli stessi dei corrispondenti titoli abilitativi rilasciati.
4. Il nuovo titolo abilitativo per variazioni essenziali, comporta la verifica della eventuale variazione del contributo di costruzione anche nel caso di presentazione di S.C.I.A..
5. L'autorizzazione ad eseguire varianti in corso d'opera non modifica i termini di decadenza, per l'inizio e la fine lavori, di cui al corrispondente titolo abilitativo originario né i contenuti e le prescrizioni dello stesso che non siano stati oggetto della variante.

Art. 25

Opere da eseguirsi con procedura d'urgenza

1. Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato.
2. Nei casi di cui al comma precedente, il proprietario deve dare entro 24 ore dall'inizio delle opere segnalazione dei lavori al SUAPE, attestando i presupposti legittimanti l'effettiva esistenza del pericolo.
3. Entro il termine di venti giorni dalla data di presentazione della predetta segnalazione, l'interessato deve presentare, il progetto e la corrispondente istanza di permesso di costruire o altro titolo edilizio, in relazione alla natura dell'intervento; decorso tale termine le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge.
4. Qualora, in seguito a verifica da parte del Comune, non venissero confermati i presupposti di urgenza e pericolosità che hanno giustificato l'intervento, il proprietario si assume il rischio di dover demolire quanto realizzato, salvo che gli interventi non possano essere comunque oggetto di procedimento in sanatoria.

Art. 26

Inizio dei lavori e relativi adempimenti

1. Il titolare di Permesso di costruire deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori, almeno tre giorni prima del loro inizio fornendo i riferimenti dell'impresa esecutrice, del Direttore dei Lavori e degli eventuali altri soggetti, come da modulistica allo scopo predisposta dal SUAPE. Qualunque successiva variazione di tali riferimenti deve essere tempestivamente comunicata, anche nei casi di opere eseguite in forza di SCIA edilizia.
2. Al momento dell'inizio dei lavori, siano essi soggetti a permesso di Costruire o a SCIA, deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:
 - le opere in corso di realizzazione;
 - la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
 - il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;
 - il nominativo del progettista;
 - il nominativo del direttore dei lavori;
 - il nominativo dell'Impresa esecutrice dei lavori;
 - il nominativo dell'Impresa installatrice, quando dovuta;
 - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
 - gli estremi della Notifica preliminare di cui al D.lgs. 81/2008, quando dovuta;
 - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
3. Nel cantiere dovrà, inoltre, essere affissa in maniera visibile copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.Lgs. 09.04.2008 n. 81.
4. L'eventuale variazione del direttore dei lavori e dell'impresa è comunicata al comune da parte del titolare del permesso.

Art. 27

Prescrizioni per il cantiere

1. Nei cantieri dove si eseguono opere edilizie di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le vigenti norme di prevenzione infortuni e sicurezza sui cantieri e di prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere ed essere acquisite le prescritte autorizzazioni di legge in merito all'inquinamento acustico.
2. Per tutta la durata dei lavori deve essere adottata ogni cautela atta ad evitare incidenti, danni e molestie a persone e cose pubbliche e private, compreso le esalazioni moleste, la creazione di polvere ed altri disagi che possano essere arrecati a terzi;
3. A tal fine il cantiere che confina con spazi pubblici deve essere recintato ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, messe in opera e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

4. Il cantiere deve essere accessibile senza pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità ed avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci, che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.
5. I cantieri di lavoro dovranno essere mantenuti nel rispetto del pubblico decoro. Le aree di pertinenza dovranno essere mantenute pulite, libere da erbacce e da materiali, inutili, dannosi, di risulta o che producano inquinamento ed i materiali per la costruzione dovranno essere accatastati con ordine. Nel caso di sospensione dei lavori per periodi prolungati oltre i novanta giorni, i cantieri dovranno risultare privi di ogni materiale. Eventuali materiali da costruzione dovranno essere mantenuti all'interno del costruendo edificio.
6. I rifiuti inerti e i rifiuti solidi urbani derivanti dalla esecuzione delle opere da realizzare, dovranno essere smaltiti nei modi e nelle forme stabilite dalla vigente norme in materia.
7. Presso il cantiere, a cura dell'Impresa esecutrice, dovranno essere mantenuti tutti i documenti inerenti l'attività edilizia previsti dalla vigente normativa. I documenti dovranno essere disponibili ai preposti le attività di direzione lavori e vigilanza, ed in particolare:
 - titolo abilitativo alla esecuzione dei lavori e relativi elaborati di progetto allegati allo stesso;
 - autorizzazione sismica o deposito presso la Regione dell'Umbria per le opere di cui alla vigente normativa in materia di strutture e costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
 - per opere soggette alla normativa antisismica: progetto strutturale autorizzato dalla Regione dell'Umbria o autocertificazione del Direttore dei lavori sulla insussistenza dell'obbligo dell'autorizzazione;
 - per opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica: progetto strutturale, datato e firmato anche dal costruttore e dal direttore dei lavori e relativa autorizzazione o attestato di avvenuto deposito in Regione dell'Umbria;
 - notifica preliminare di cui al D.lgs. 81/2008, quando dovuta, e la relativa documentazione prevista dalla norma medesima. Tale notifica è altresì affissa, in copia, in maniera visibile presso il cantiere;
 - dichiarazione di conformità dell'impianto di fornitura provvisoria di energia elettrica per il cantiere resa da soggetto a ciò abilitato;
 - documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali di risulta all'impianto di smaltimento o recupero, ove tali materiali costituiscano rifiuto in base alla legge;
 - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.
8. Per le finalità di tutela dell'incolumità pubblica e privata, nei casi di prolungata interruzione delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, il cantiere, ancorché inattivo, deve essere opportunamente custodito, monitorato e mantenuto negli approntamenti, recinzioni, accessi, nonché per quanto riguarda le opere realizzate.
9. Nei casi di cui al comma precedente, le recinzioni e gli approntamenti di cantiere potranno permanere come realizzate per un periodo non superiore a dodici mesi a partire dal fermo del cantiere, oltre il quale termine è fatto obbligo di :
 - rimuovere qualsivoglia approntamento temporaneo;
 - realizzare nuove opere di confinamento ed accesso dagli spazi pubblici con materiali e soluzioni rispettose dei principi e delle prescrizioni della disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana.
 - eseguire le opere (di tipo non provvisoriale), necessarie a garantire la sicurezza delle strutture e delle opere private realizzate.

Art. 28

Occupazione e manomissione degli spazi pubblici

1. Qualora durante i lavori autorizzati o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessaria la temporanea occupazione di vie o spazi pubblici, deve essere richiesta ed ottenuta la relativa autorizzazione amministrativa dell'Ente proprietario, previo pagamento del canone dovuto.
2. Il Comune si riserva comunque di revocare tale autorizzazione ogni qualvolta lo ritenga necessario per esigenze di pubblico interesse.
3. Eventuali manomissioni del suolo pubblico, dovranno essere effettuate con la massima cautela al fine di evitare danni di qualsiasi genere agli eventuali impianti pubblici esistenti. La presenza di tali

impianti dovrà essere immediatamente segnalata al competente ufficio comunale e, qualora esistenti sul terreno da edificare, dovranno essere spostati a totale cura e spese del titolare del permesso.

4. Nel caso che l'esercizio del cantiere abbia causato manomissioni o danneggiamenti del suolo e degli spazi pubblici, e fatto obbligo, per il committente e per l'impresa, di provvedere alle opere necessarie per il pieno ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità.
5. Per salvaguardare gli utilizzi pubblici, nei casi di prolungata interruzione dei lavori o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, le occupazioni di suolo pubblico potranno protrarsi per un tempo non superiore a dodici mesi a partire dalla data di fermo del cantiere, decorso detto termine si dovrà procedere alla restituzione degli spazi all'uso pubblico, previa effettuazione delle opere di ripristino eventualmente necessarie, nel pieno rispetto delle disposizioni di cui al comma che precede.

Art. 29

Ultimazione dei lavori e relativi adempimenti

1. L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata al SUAPE entro e non oltre i 15 (quindici) giorni successivi e comunque nei termini di validità del titolo abilitativo edilizio, dal titolare del Permesso di costruire o della SCIA, sulla base di apposita modulistica predisposta dal Comune. A seguito di tale comunicazione il titolo edilizio estingue la propria efficacia e non può più costituire presupposto per qualsiasi ulteriore opera o variante. Ad essa sono allegati i documenti prescritti dalla vigente normativa in materia edilizia e dal D. Lgs. n. 81/2008.
2. Quando non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati all'esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dalla vigente normativa nazionale e regionale (D.P.R. 380/2001 e L.R. 1/2015).
3. Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della attestazione di agibilità, il titolare del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:
 - a) richiesta del numero civico all'ufficio Toponomastica del Comune, nei casi di realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o variazione della numerazione civica preesistente;
 - b) richiesta di autorizzazione allaccio pubblica fognatura, quando non già presente;
 - c) domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali nei casi ammessi.

Art. 30

Autorizzazioni paesaggistiche

1. Gli interventi su aree ed immobili assoggettati al vincolo paesaggistico di cui alla Parte III del D. Lgs. n. 42/2004 sono subordinati alla preventiva e specifica autorizzazione, prevista dall'art. 146 del medesimo decreto, rilasciata con atto autonomo e presupposto al provvedimento abilitativo degli interventi medesimi.
2. L'autorizzazione di cui al precedente comma è rilasciata o negata, previa acquisizione del parere obbligatorio e non vincolante della Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, con provvedimento contenente obbligatoriamente una congrua motivazione giustificativa sulla compatibilità delle modificazioni introdotte dalle opere previste con gli specifici valori paesistici dei luoghi e degli immobili tutelati dal vincolo e comunque nel rispetto dei contenuti dei relativi provvedimenti di tutela, nonché del parere obbligatorio e vincolante del Ministero dei Beni Culturali. Per la procedura semplificata di cui al D.P.R. 139/2010, l'Amministrazione Comunale verifica preventivamente la conformità urbanistico-edilizia, con idonea documentazione stabilita nell'Allegato 1.
3. Gli elaborati a corredo della domanda di autorizzazione, nel numero di tre copie, relativi alla documentazione necessaria ai fini del rilascio dell'autorizzazione stessa, sono individuati dal D.P.C.M. 12/12/2005 sia per l'autorizzazione ordinaria che per quella semplificata.
4. I predetti elaborati devono comunque essere tali da consentire una valutazione esaustiva degli effetti che le trasformazioni previste producono sui luoghi e sugli immobili tutelati. In detta documentazione devono, inoltre essere evidenziati i motivi per i quali si ritengono compatibili gli interventi di trasformazione proposti con il vincolo di tutela.

Art. 31

Autorizzazioni uniche per insediamenti di attività produttive

1. I procedimenti amministrativi inerenti la localizzazione, l'insediamento o la trasformazione di edifici ad uso produttivo sono gestiti dal SUAPE.
2. Gli interventi edilizi che comportano trasformazione di immobili ai fini produttivi non finalizzati all'immediata localizzazione dell'attività produttiva, ma alla mera immissione sul mercato immobiliare, sono istruiti e rilasciati secondo i normali procedimenti edilizi, senza formalizzazione delle istanze ai sensi del D.P.R. n. 160/2010 e s.m.e i..

CAPO IV

Interventi urbanistici preventivi

Art. 32

Piani attuativi

1. Laddove il P.R.G. preveda l'attuazione con modalità indiretta e comunque nei casi elencati all'Art. 101 – obbligatorietà del piano attuativo – del R.R. n.2/2015, l'istanza per l'approvazione degli stessi è rivolta al competente ufficio urbanistica comunale.
2. Il procedimento amministrativo per il rilascio del piano attuativo è disciplinato dalla L.R. 21/01/2015, n. 1 e s.m.e.i. e la documentazione da allegare alla richiesta di approvazione è specificata all'Articolo 33.
3. La deliberazione comunale di approvazione del piano attuativo costituisce titolo abilitativo edilizio e autorizzazione paesaggistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione purché sia stata stipulata la relativa convenzione nel rispetto delle eventuali prescrizioni impartite.

Art. 33

Documentazione a corredo dei Piani attuativi

1. La domanda di approvazione del piano attuativo, comprensiva di bollo e dell'originale del versamento dei diritti di segreteria stabiliti dal Comune, deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati che compongono il P.A., in duplice copia cartacea, debitamente firmati da tutti i proprietari interessati e dal tecnico abilitato.
2. Gli elaborati minimi che costituiscono il piano attuativo sono indicati all'Art. 111 del Regolamento Regionale n. 2/2015.
3. Nella rappresentazione grafica dello stato ante-operam, l'individuazione dell'area interessata dall'intervento su base catastale deve riportare le risultanze del rilievo celerimetrico della stessa area con piano quotato, nel rapporto minimo 1:500, redatto a curve di livello ad equidistanza non superiore ad un metro e riferite ad un caposaldo certo (documentato da opportune fotografie) fisso ed inamovibile, ed indicante anche l'eventuale presenza di alberature e della vegetazione esistenti, nonché l'essenza delle stesse.

Art. 34

Gestione delle convenzioni urbanistiche

1. Lo schema di convenzione urbanistica volta a regolare i rapporti tra il comune ed i proprietari interessati, da presentare a corredo dell'istanza di approvazione del piano attuativo sono redatti in base allo schema di convenzione tipo definito all'Allegato 2) al Reg. Reg. n. 2/2015, e devono ispirarsi alla conformazione degli interessi dei proponenti con l'interesse pubblico all'ordinato assetto del territorio.
2. Laddove siano previste opere di urbanizzazione a carico del privato, dovranno essere acquisiti i pareri degli uffici competenti alla gestione e manutenzione delle opere pubbliche nonché delle società titolari della gestione dei pubblici servizi interessati dalle opere, e si dovranno adottare idonee misure di carattere economico-finanziario atte a scongiurare l'inadempimento o il ritardo nelle prestazioni dovute.
3. La realizzazione delle opere pubbliche prevista dalla convenzione di cui al comma 1 è attuata nel rispetto della normativa statale e regionale di settore.

Art. 35

Contenuti degli atti unilaterali d'obbligo

1. Nei casi in cui l'edificazione sia subordinata alla presentazione di atti unilaterali d'obbligo o atti di sottomissione, come per le convenzioni urbanistiche di cui all'articolo che precede contengono gli

elementi dello schema di convenzione tipo definito nell'Allegato 2) al Reg. Reg. n. 2/2015, da applicare in base alle specifiche casistiche del piano attuativo o dell'intervento da attuarsi con modalità diretta.

2. Come le convenzioni urbanistiche, anche gli atti unilaterali d'obbligo devono essere registrati e trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai fini dell'opponibilità ai terzi acquirenti-aventi causa dell'area o dell'immobile.

Art. 36

Controlli e collaudi

1. Il rispetto degli impegni assunti dal privato nelle convenzioni ed atti d'obbligo è verificato, anche in corso d'opera, dai tecnici dell'amministrazione comunale e, laddove previsto in convenzione, costituisce la condizione necessaria per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi e delle eventuali varianti in corso d'opera.
2. Il collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione realizzate dai privati è effettuato tramite sopralluogo svolto congiuntamente dall'ufficio urbanistica che ha curato l'istruttoria e dal competente servizio patrimonio e manutenzioni cui è demandata la gestione delle opere, ed avviene entro sei mesi dalla data di comunicazione dell'ultimazione dei lavori.
3. Nel caso che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione sia inferiore ad €. 50.000,00 in luogo del collaudo tecnico-amministrativo è sufficiente produrre un certificato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori.
4. Le verifiche tecniche sulla funzionalità degli impianti, che necessitano di ripetuti sopralluoghi, possono essere demandate alle società preposte alla gestione dei servizi ed avviene entro dodici mesi dalla data di comunicazione dell'ultimazione dei lavori.
5. L'esito positivo del collaudo o l'acquisizione del certificato di regolare esecuzione comporta lo svincolo della fideiussione e la possibilità di presentare l'agibilità. In tal caso il comune è titolato per l'immissione in possesso delle opere di urbanizzazione.
6. Il decorso del termine fissato nel comma 2, ove protratto per ulteriori gg. 30 a seguito di richiesta motivata dell'amministrazione comunale per il compimento delle operazioni di collaudo, determina l'estinzione di diritto delle garanzie fidejussorie all'uopo prestate.

CAPO V

Agibilità

Art. 37

Agibilità degli edifici.

1. L'agibilità degli edifici è disciplinata dalla L.R. 21/01/2015, n. 1 e s.m.e.i..
2. L'utilizzazione di immobili oggetto di interventi di nuova costruzione o di trasformazione urbanistico edilizia è subordinata all'attestazione di agibilità a norma dell'art. 137 della L.R. 21/01/2015, n. 1 e s.m.e.i..

CAPO VI

Attività di vigilanza edilizia

Art. 38

Funzioni di vigilanza sull'attività edilizia

1. Il Responsabile del SUAPE esercita le funzioni attribuite dal Titolo V, Capo VI della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 "Testo unico governo del territorio e materie correlate" e s.m.e.i..
2. Il Responsabile del SUAPE, per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale del nucleo di controllo del territorio.
3. Il nucleo di controllo del territorio è composto da personale interno al SUAPE e del Comando di Polizia Municipale. Ad esso sono attribuite le competenze di cui all'art. 141, comma 5, della L.R. 21/01/2015, n.1 e s.m.e.i..
4. Per quanto concerne la vigilanza, la responsabilità e le sanzioni sull'attività urbanistico-edilizia, nonché le condizioni, i limiti e le modalità per il rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria, si applicano

le norme di cui alla Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e s.m.e.i., fatte salve le disposizioni relative ai principi fondamentali ed alla legislazione esclusiva dello Stato.

5. Ai sensi dell'art.200 della L.R. 21/01/2015, n. 1 e s.m.e.i. le funzioni amministrative di cui alla parte II, capi I e II del DPR n.380/2001 relative anche alle previgenti normative di cui alla Legge n.64/74, Legge n.1086/71, L.R. n.61/81 e L.R. n.25/82, sono svolte dalla Provincia.
6. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dalle vigenti Leggi Statali, dalla L.R. 21/01/2015, n. 1 e s.m.e.i. e dal presente Regolamento.

Art. 39

Attività di vigilanza edilizia

1. Il nucleo di controllo del territorio effettua i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico-edilizia nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza delle opere in corso di realizzazione al progetto assentito. Gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale, già acquisiti dal Responsabile del Procedimento e – più in generale – i presupposti sui quali si è formato il titolo edilizio, non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.
2. Le risultanze dei controlli ed ogni comunicazione relativa a permessi di costruire rilasciati, sono annotate nel fascicolo edilizio che contiene, tra l'altro, le informazioni sull'inizio e l'ultimazione dei lavori, i dati sull'impresa esecutrice ed il nominativo del direttore dei lavori.
3. Per le istruttorie relative ai progetti di variante, è necessario sempre verificare il rispetto del termine previsto dalla legge per l'inizio e l'ultimazione dei lavori degli interventi.
4. Ove il nucleo di controllo del territorio accertasse l'abusiva realizzazione di opere edilizie, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato al Responsabile del SUAPE per i conseguenti adempimenti di competenza.

Art. 40

Controlli a campione sui titoli e sulle opere eseguite

1. Il presente articolo disciplina i controlli con metodo a campione di cui all'art. 140 commi 1 e 2 della L.R. 21/01/2015, n. 1 e s.m.e.i., da effettuare sulle Comunicazioni di inizio lavori di cui all'art. 118 della L.R. n. 1/2015, sulle istanze di Permesso di Costruire, sulle SCIA e sulle istanze di agibilità.
2. Tutti gli adempimenti inerenti e connessi allo svolgimento della procedura del sorteggio del campione sono di competenza del SUAPE.
3. In attesa che il Comune si doti di particolari sistemi informatizzati per l'effettuazione dei sorteggi in modo automatico, a decorrere dal 01.01.2016 gli stessi vanno effettuati secondo le modalità stabilite nei commi successivi con cadenza semestrale entro 15 giorni dalla scadenza del semestre (15 luglio 2016, 15 gennaio 2017 ecc.).
4. Prima di effettuare le operazioni di sorteggio, si procederà alla formazione dei seguenti quattro elenchi quale base di partenza per le estrazioni delle pratiche :

Elenco 1 : Comunicazioni di inizio lavori di cui all'art. 118 presentate nel semestre precedente;

Elenco 2 : Istanze SCIA risultate efficaci nel semestre precedente ;

Elenco 3 : Permessi di Costruire rilasciati nei sei mesi precedenti ;

Elenco 4 : Attestazioni e Dichiarazioni di agibilità presentate nel semestre precedente;

5. Le pratiche suddivise in ciascun elenco saranno ordinate con un numero progressivo in base al numero di protocollo di presentazione dell'istanza. I quattro distinti sorteggi saranno effettuati estraendo dall'urna un numero di schede pari al venti per cento (arrotondato per eccesso) di ciascun elenco, dove ciascuna scheda equivale ad un distinto fascicolo o pratica edilizia.
6. Le estrazioni sono verbalizzate dal Responsabile del SUAPE, o suo delegato, in qualità di Presidente, dal R.U.P. delle pratiche edilizie e da un ulteriore funzionario comunale come Segretario Verbalizzante.
7. I verbali delle sedute vengono pubblicati sul sito istituzionale del Comune nella sezione Amministrazione Trasparente e conservati agli atti del SUAPE.
8. Le varianti in corso d'opera seguono le stesse procedure dei progetti originari.
9. I titolari delle pratiche estratte sono informati dell'avvenuto sorteggio mediante raccomandata A/R, PEC, posta elettronica o fax.

Art. 41**Modalità di effettuazione dei controlli a campione**

1. Oltre alle verifiche delle dichiarazioni e certificazioni dei progetti previste agli articoli 118, commi 2 e 3, 123 e 125 della L.R. 21/01/2015, n. 1 e s.m.e.i., ed i controlli di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla comunicazione di inizio dei lavori di cui all'articolo 118, comma 3, alle istanze di titolo abilitativo di cui agli articoli 123 e 125, nonché alle istanze di cui agli articoli 137 e 138 della stessa legge regionale il SUAPE, mediante sopralluogo, verifica la corrispondenza delle opere eseguite o in corso di realizzazione ai progetti assentiti.
2. Ai fini del controllo delle autocertificazioni, possono essere stipulati accordi o convenzioni con gli enti eventualmente coinvolti (ASL, Vigili del fuoco, Agenzia delle entrate, Provincia), per concordare termini, modi e tempi per lo scambio delle informazioni.
3. In particolare il sopralluogo dovrà tendere a verificare i seguenti controlli di merito :

ESTERNI

- a) Verificare le dimensioni del fabbricato: lunghezza, larghezza, rientranze e sporgenze planimetriche, altezza, ubicazione sul lotto, confini;
- b) Effettuare un controllo “a vista” dei prospetti con il criterio degli allineamenti degli elementi della facciata : finestre, balconi, cornici e paramenti, avvalendosi anche, se ritenuto opportuno di misurazioni;
- c) Verificare l'eventuale sistemazione dell'area pertinenziale secondo quanto indicato nel progetto: parcheggi, aree verdi, recinzioni, passi carrai e soluzioni finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche;

INTERNI

- d) Valutazioni in pianta dell'edificio rispetto al progetto, mediante controllo “a vista” di tutti i vani, avvalendosi anche, se ritenuto opportuno di misurazioni;
- e) Misurazione delle altezze interne di tutti i piani (nei sottotetti a falda inclinata verrà rilevata l'altezza massima e quella minima);
- f) Verifica della conformità complessiva dell'opera.

Inoltre il SUAPE è tenuto a verificare il rispetto delle prescrizioni specifiche del titolo abilitativo, se non riconducibili a pareri espressi da Enti a cui compete l'accertamento in via esclusiva.

4. I sopralluoghi in cantiere sono verbalizzati. Nel verbale, oltre ai dati identificativi dell'immobile, dovrà riportare anche lo stato di avanzamento dei lavori e la verifica della compatibilità con l'inizio dei lavori comunicato.
5. Nel caso in cui siano accertate difformità delle opere in corso rispetto al titolo abilitativo e/o alle norme urbanistico-edilizie vigenti, si procederà secondo quanto previsto dalla normativa regionale vigente.

Art. 42**Sanzioni per attività edilizia in contrasto con le norme del regolamento**

1. Per le violazioni alle disposizioni del presente Regolamento, fatte salve le sanzioni amministrative, civili, fiscali e penali previste dalla legislazione nazionale e regionale edilizia vigente, si applica una sanzione amministrativa articolata nel seguente modo :
 - a) per mancata comunicazione dell'inizio dei lavori per opere soggette a permesso di costruire, verrà applicata una sanzione pari ad Euro 1.000,00 (mille/00);
 - b) per mancata apposizione del cartello di cantiere ai sensi dell'articolo 26 comma 2 verrà applicata una sanzione pari ad Euro 250,00 (duecentocinquanta/00);
 - c) per accertata violazione di cui all'articolo dell'articolo 27 commi 3, 4 e 5 verrà applicata una sanzione pari a Euro 1000,00 (mille/00);
 - d) per mancata esibizione, a richiesta degli organi di vigilanza, degli elaborati vistati e timbrati unitamente al titolo abilitativo verrà applicata una sanzione pari ad Euro 250,00 (duecentocinquanta/00);

- e) per tutte le altre violazioni verrà applicata una sanzione da Euro 200,00 (duecento/00) ad Euro 1.200,00 (milleduecento/00).
2. Le sanzioni di cui ai punti da a) a d) saranno comminate in solido al proprietario dell'immobile, al direttore dei lavori e all'impresa. Le sanzioni di cui al punto e) saranno comminate al proprietario dell'immobile.
 3. Il pagamento delle sanzioni pecuniarie di tipo amministrativo, come sopra determinato non fa decadere l'obbligo previsto da cui la sanzione stessa deriva.
 4. Il perdurare del mantenimento delle condizioni accertate oltre il termine di trenta giorni dall'accertamento stesso, comporterà il raddoppio della sanzione.

TITOLO IV

ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI ED AREE SCOPERTE

CAPO I

Disposizioni generali

Art. 43

Ambito di applicazione

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Titolo le opere che determinano l'aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione, degli edifici esistenti, limitatamente alle parti da recuperare, sostituire o integrare, nonché delle aree scoperte di loro pertinenza.
2. Sono fatte salve le prescrizioni e le modalità esecutive stabilite, in relazione alla zona di intervento, dalle norme di attuazione del PRG, dagli strumenti urbanistici attuativi, nonché dalle norme statali e regionali ed in particolare quelle relative agli interventi nelle zone agricole o da specifiche normative di settore.
3. Per gli interventi soggetti a procedimento di Segnalazione Certificata di inizio attività e di Comunicazione Inizio Lavori la conformità alle norme di cui al presente Titolo è verificata e asseverata dal professionista abilitato nella relazione prodotta a corredo della pratica edilizia.

Art. 44

Chiusure di parti di edificio con vetrate

1. Non è consentito chiudere con vetrate di qualsiasi tipo i balconi aggettanti.
2. È ammessa la deroga alla disposizione del precedente comma esclusivamente per la realizzazione delle superfici e volumi individuati dall'art. 17, comma 3, lett. b) del R.R. 18/02/2015, n. 2, nelle misure e limitazioni in esso stabilite, finalizzati espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico.
3. Negli edifici esistenti, sia singoli che appartenenti a complessi edilizi realizzati sulla base di progetti unitari, le istanze per la chiusura di loggiati e portici, con infissi scorrevoli possono essere ammesse solamente se facenti parte di un progetto complessivo che preveda soluzioni uniformi in termini di materiali, tecnologie e aspetti formali-compositivi, non abbiano carattere episodico rispetto ai prospetti interessati dalle suddette chiusure, e non ricadano nei centri storici.
4. Devono essere comunque garantite la aperture di ventilazione e/o aerazione eventualmente presenti sulle facciate prospicienti le superfici chiuse con le suddette vetrate. Il titolo abilitativo per la loro esecuzione deve essere corredato dalla deliberazione assembleare condominiale con cui si autorizzano dette trasformazioni. In tal senso, posto che le citate opere modificano le facciate degli edifici, che costituiscono "parti comuni" ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, la deliberazione condominiale è riconducibile all'art. 1120 c.c. e deve essere approvata con il quorum deliberativo di cui all'art. 1136, comma 5 c.c..

Art. 45

Disciplina delle opere pertinenziali

1. La definizione delle opere pertinenziali è riportata all'Art. 21 del R.R. n. 2/2015 e s.m.e.i..
2. La disciplina delle opere pertinenziali è contenuta nel predetto articolo 21 del R.R. n. 2/2015 ed all'articolo 17 dello stesso Regolamento ai fini del calcolo della superficie utile coperta.

3. Le opere costituenti pertinenze edilizie devono essere caratterizzate da una individualità fisica e strutturale propria e pertanto dal punto di vista strutturale non potranno essere parte integrante o costitutive del fabbricato principale o di altro fabbricato.
4. Le opere pertinenziali definite all'articolo 21 del R.R. 2/2015 di cui all'articolo 7, comma 1, lett. e), punto 6 della L.R. 21/01/2015, n. 1 e s.m.e.i., sono assoggettati al rispetto della disciplina della distanza dalle strade di cui all'articolo 25 del R.R. 2/2015 per cui all'interno dei centri abitati è prescritta la distanza minima di ml. 5,00 dal confine stradale, mentre al di fuori dei centri abitati, di quella prevista dal codice della strada e relativo regolamento di attuazione.
5. **Per le opere di cui all'Art. 21, comma 4, lettera c) del R.R. 2/2015 e s.m.e.i., all'interno dei centri abitati, la distanza minima dal confine stradale è di metri lineari 1,50 libera da ostacoli.**

CAPO II

Opere di finitura ed accessorie e manutenzione degli edifici

Art. 46

Finitura dei prospetti

1. Gli edifici di nuova costruzione, o che abbiano origine dalla ricostruzione o dalla completa ristrutturazione di edifici preesistenti, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate al contesto in cui sono inseriti.
2. Nelle zone produttive i nuovi edifici aventi struttura in cemento armato a vista dovranno essere opportunamente rivestiti con materiali idonei al contesto in cui il fabbricato è inserito oppure tinteggiati con colorazione da concordare con il Comune.
3. I prospetti degli edifici di qualsiasi natura devono essere previsti, realizzati e mantenuti in modo da rispondere a requisiti di decoro e di ordine, tenuto conto delle linee architettoniche degli edifici circostanti, avuto riguardo anche alle tinte ed ai materiali da impiegarsi nelle opere di finitura. E' vietata la tinteggiatura o ritinteggiatura parziale che coinvolga anche solo parti accessorie dell'edificio. Eventuali cambiamenti nella colorazione originaria dei prospetti devono essere preventivamente concordate con l'Amministrazione comunale.
4. Qualsiasi elemento costruttivo o decorativo sporgente oltre il tetto deve costituire una unità armonica con le fronti del fabbricato di cui è parte.

Art. 47

Canali di gronda e tubi pluviali – Stillicidio

1. Allo scopo di evitare che le acque piovane cadano dalle coperture degli edifici su costruzioni finitime o sul suolo pubblico, fatto salvo quanto previsto dall'Art. 102 per le nuove costruzioni, ogni proprietario è tenuto a far sì che le acque dei tetti, terrazze, balconi e verande siano raccolte in appositi canali di gronda e discendenti convenientemente sagomati, per essere immesse nella rete fognaria o nei sistemi di recupero.
2. La parte terminale dei discendenti, fino all'altezza minima di ml. 1,50, è incassata nella muratura oppure realizzata in ghisa o altro materiale idoneo a garantire un'adeguata protezione.
3. I balconi, i davanzali, le cornici e le altre superfici in aggetto orizzontale atte a ricevere acqua piovana devono essere munite di gocciolatoi con opportuna pendenza.
4. Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue.

Art. 48

Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori e ascensori

1. Ferme restando le definizioni ed i requisiti enunciati all'Art. 95, le canne fumarie, di esalazione, ventilazione e le condutture in genere debbono essere collocate preferibilmente in appositi vani e cavedi all'interno delle murature dell'edificio.
2. Qualora negli edifici esistenti ciò non sia possibile detti elementi possono essere posizionati lungo i prospetti secondari, oppure all'interno di chiostre o cortili purché foderati in muratura intonacata e tinteggiata nello stesso colore del paramento, oppure rivestiti in rame o altro materiale tinteggiato dello

stesso colore del paramento. Dovranno in ogni caso rimanere interni alle murature i gomiti, le imbrache e i raccordi orizzontali o inclinati.

3. I comignoli o i semplici esalatori sulle coperture debbono essere preferibilmente accorpati fra di loro, collocati in modo ordinato sui piani di copertura nonché realizzati con materiali coerenti con quelli dell'edificio ed omogenei nelle loro forme.
4. Quando l'inserimento dell'extra-corsa di ascensore emerge dalla falda, il volume dovrà essere armonizzato e mimetizzato con la forma, i materiali ed i colori più pertinenti all'architettura ed alla tipologia dell'edificio e del suo manto di copertura.

Art. 49

Cavi e condutture di impianti tecnologici

1. Negli edifici di nuova costruzione i cavi e le condutture degli impianti tecnologici sono collocati nei vani interrati, sottotraccia oppure in opportuni cavedi, con modalità concordate con gli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle disposizioni delle norme tecniche di settore.
2. Per gli edifici esistenti interessati da interventi su intere facciate prospicienti spazi pubblici è comunque prescritto il riordino di cavi e condutture in vista. In particolare, i cavi elettrici, ove tecnicamente possibile, nel rispetto delle cogenti normative tecniche e di legge applicabili, devono essere disposti lungo linee verticali in corrispondenza dei limiti della facciata o in prossimità dei discendenti pluviali, oppure lungo linee orizzontali al di sopra di eventuali fasce marcapiano. Si dovrà preferire la soluzione interrata nel caso in cui il Comune preveda il rifacimento delle strade o il privato realizzi lungo il proprio fronte stradale opere infrastrutturali. Le condutture di acqua, gas e simili devono essere tinteggiate nello stesso colore della facciata, oppure protette da carter metallico verniciato, in armonia con i colori della facciata. Esse devono essere posizionate preferibilmente su facciate interne o laterali, rispettando comunque l'ordito architettonico delle facciate e limitando il più possibile le alterazioni. Nel caso particolare delle condutture del gas che dal contatore salgono agli appartamenti, eventuali carter sono consentiti solo se di tipo ispezionabile ed aperti alle estremità inferiore e superiore e possono essere installati solo nel caso in cui i tubi siano in rame entro guaina di protezione, mentre i tubi a parete della distribuzione del gas, appartenenti al gestore del servizio, non possono mai essere coperti.
3. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio può prescrivere, nel caso di interventi che interessino intere facciate di immobili vincolati ai sensi della parte seconda del D.Lgs. n. 42/2004, l'eliminazione totale di cavi e condutture presenti con le modalità di cui al precedente comma, purché ciò non pregiudichi le esigenze igienico-sanitarie e di sicurezza. Tali interventi saranno realizzati secondo modalità concordate con i gestori dei servizi.

Art. 50

Antenne, parabole ed impianti tecnologici esterni ai fabbricati

1. Negli edifici di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni che interessino l'intero organismo edilizio, indipendentemente dalla zona di appartenenza, è prescritta, di norma, l'installazione di apparati ed impianti centralizzati. Eventuali deroghe devono essere congruamente motivate in relazione a specifiche e comprovate esigenze architettoniche o di utilizzazione. In tali casi gli eventuali impianti al servizio di singole unità immobiliari dovranno essere architettonicamente compatibili con l'organismo edilizio.
2. Negli insediamenti di cui agli Art. 94, 95 e 96 del R.R. n. 2/2015 gli edifici di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni che interessino l'intero organismo edilizio i nuovi impianti per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive, sia satellitari che terrestri, dovranno essere centralizzati. In caso di più corpi scala la centralizzazione è riferita a ciascuno di essi.
3. L'installazione di parabole degli impianti satellitari deve possedere i seguenti requisiti :
 - a) dimensioni quanto più possibili ridotte e comunque non superiori a 120 centimetri di diametro;
 - b) colorazione degli stessi toni del manto di copertura, o di eventuale altra superficie ad essa retrostante ("colore su colore") con esclusione di scritte, compresi logotipi del costruttore o del rivenditore; i convertitori ed i relativi supporti potranno mantenere la zincatura originale e se colorati dovranno avere la stessa colorazione della parabola;
 - c) collocazione sulla copertura dell'edificio ad una distanza dal filo di gronda e dal filo del tetto tale da non renderla visibile dal piano stradale né sporgente oltre il punto più alto del tetto stesso;

- d) cavi di collegamento non visibili dall'esterno dell'edificio e, se fissati alle pareti esterne, inseriti in apposite canalizzazioni schermate da grondaie e cornicioni esistenti. E' comunque vietata nel caso di centralizzazione obbligatoria dell'impianto, la posa di cavi esterni. Queste disposizioni si applicano anche alle antenne tradizionali.

Art. 51

Contatori, cabine elettriche e nodi stradali di distribuzione

1. I contatori dei servizi pubblici sono installati in modo tale da non comportare significativa alterazione delle facciate compiutamente definite, né di elementi architettonici o decorativi.
2. Fermo restando che i contatori per il gas devono essere posizionati all'esterno degli edifici, l'alloggiamento degli stessi è individuato, di norma, nelle opere che delimitano la proprietà (recinzione ovvero, se non presente, parete perimetrale dell'edificio e/o appositi vani) o in nicchie compartimentate, delle dimensioni strettamente necessarie tenendo conto anche dello spazio, necessario all'installazione da parte del titolare della fornitura dei dispositivi di protezione o regolazione imposti dalle norme vigenti, adiacenti fra di loro e dotate di propria ed idonea sportellatura a filo facciata, la cui funzionalità non deve essere pregiudicata dall'eventuale contatto con posti auto. Tali modalità dovranno comunque essere concordate con i gestori dei servizi. Nel caso di installazione di impianti tecnologici ed innovativi gli spazi per i contatori dovranno essere opportunamente maggiorati.
3. Qualora negli edifici esistenti nel centro storico del Capoluogo e delle Frazioni, le modalità di cui al precedente comma non siano attuabili, i contatori potranno essere installati all'interno di androni o locali comuni garantendo il rispetto di specifiche normative di sicurezza. Per gli stessi edifici le sportellature di contatori esterni debbono essere realizzate in rame o possedere caratteristiche compatibili con il contesto architettonico.
4. Per l'installazione di cabine elettriche o manufatti adibiti ad uso similare (volumi tecnici), le cui caratteristiche tecniche saranno concordate con i gestori dei pubblici servizi, aventi altezza non superiore a ml. 3,00, si applicano le distanze dai confini prescritte dal Codice Civile.
5. Il titolo abilitante l'intervento conterrà disposizioni in ordine alla decadenza dello stesso, nelle ipotesi di variazione di destinazione d'uso. Non comportano comunque decadenza, gli interventi che comportino la sola eliminazione dei trasformatori con il contestuale mantenimento dei quadri MT e o BT necessari alla rete pubblica di distribuzione elettrica. Nel caso di realizzazione di volume tecnico frontestante il confine stradale, dovrà essere preventivamente acquisito il parere dell'Ufficio competente ai fini della sicurezza stradale.
6. Nel caso di "nodi stradali di distribuzione dell'energia elettrica in bassa tensione", si dovranno preferibilmente adottare quelle soluzioni in cui gli armadi siano "integrati" nelle recinzioni o nei muri perimetrali degli edifici.

Art. 52

Opere esterne di eliminazione delle barriere architettoniche

1. Ogni intervento che interessi edifici esistenti deve conseguire l'obiettivo del superamento e della eliminazione delle barriere architettoniche per la parte interessata dai lavori.
2. Nuovi vani ascensori, rampe o altri manufatti finalizzati al superamento di barriere architettoniche in edifici esistenti, sono realizzati in modo da modificare con minore impatto visivo l'aspetto esterno dell'edificio in coerenza con il contesto architettonico. Gli ascensori devono essere installati preferibilmente in eventuali chiostrine, nicchie o rientranze.
3. Le opere di cui al comma 2, possono essere realizzate anche in deroga alle vigenti norme sulle distanze, fermo restando l'obbligo del rispetto delle distanze di codice civile.
4. Per quanto attiene alle distanze dalle strade degli ascensori esterni è prevista una distanza minima a ml. 1,50 dal confine stradale.
5. Il cambio d'uso e/o le opere riguardanti locali ad uso commerciale e artigianato di servizio aperti al pubblico deve avvenire nel rispetto della normativa in tema di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.
6. Il trasferimento, l'apertura, l'ampliamento di locali commerciali e artigianali di servizio aperti al pubblico sono subordinati al rispetto della normativa sul superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche. In tali casi il dislivello tra l'interno dei locali e la quota del marciapiede stradale o della sede stradale non deve superare cm. 2,5. Sono esonerati da detto obbligo i subentri nelle attività già esistenti.
7. Per il trasferimento, l'ampliamento, l'apertura di attività negli edifici esistenti aventi le destinazioni di

cui al comma 6, sono ammesse, ai sensi di cui all'articolo 7.5 del D.M. 14.06.1989 n. 236, deroghe alle norme del presente decreto in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

8. Le suddette deroghe sono concesse dal Sindaco nel caso in cui sia dimostrata, con adeguata ed esaustiva documentazione, asseverata dal progettista, l'assoluta impossibilità, connessa ad elementi strutturali e impiantistici, a consentire l'accesso alle persone con ridotta o impedita capacità motoria ai locali.
9. Per gli edifici che rivestono valore storico ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i., la deroga, su parere della Ministero dei Beni Culturali - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria, è consentita nel caso in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio per valori storici ed estetici del bene tutelato. La mancata applicazione della normativa sull'eliminazione ed il superamento delle barriere architettoniche deve essere motivata con la specificazione della natura e della serietà del pregiudizi.

Art. 53

Obbligo di manutenzione degli edifici esistenti

1. I proprietari degli edifici che prospettano o sono comunque visibili da vie e spazi pubblici o di uso pubblico, sono tenuti a conservare in condizioni di integrità, decoro, idoneità igienica ed efficienza i paramenti murari, i rivestimenti, le decorazioni architettoniche, nonché gli infissi, i serramenti, i manti di copertura, le gronde, e in generale tutti gli elementi accessori e di finitura che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici medesimi nonché le aree pertinenziali, provvedendo ai necessari interventi di manutenzione e restauro.
2. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.
3. Qualora la mancanza delle condizioni di decoro, igiene e di sicurezza sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o per l'igiene pubblica, l'Amministrazione comunale può ingiungere ai proprietari degli edifici e, in caso di inottemperanza, provvedere d'ufficio ponendo le spese a carico degli stessi, l'esecuzione delle opere necessarie ad eliminare soluzioni esteticamente deturpanti e le predette condizioni di degrado.

Art. 54

Misure relative ai volatili negli insediamenti esistenti

1. Negli interventi di recupero di edifici esistenti che riguardino anche parziali rifacimenti delle facciate, dei tetti o dei canali di gronda, al fine di mitigare le attuali condizioni di degrado determinate dalla presenza dei piccioni, è fatto obbligo di installare appositi dissuasori o altri sistemi di allontanamento in modo di evitare la sosta dei volatili su sporti, cornicioni, davanzali e simili, nonché l'apposizione di griglie o reti a maglie fitte allo scopo di impedirne l'accesso ai vani sottotetto non abitabili, fori di aereazione e pertugi nei muri.
2. Di contro, debbono essere adottate cautele necessarie al fine di salvaguardare i nidi di volatili migratori, quali rondini, rondoni e balestrucci.

CAPO III

Disciplina degli interventi nello spazio rurale

Art. 55

Ambito di applicazione

1. Le norme di cui al presente Capo si applicano, fermo restando quanto disposto nel Titolo IV della Legge Regionale 21/01/2015, n. 1, agli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento, da realizzare nella parte di territorio definito nel P.R.G. come spazio rurale ricomprendente gli immobili oggetto di particolare tutela panoramica o naturalistico-ambientale ai sensi della parte terza

del D.Lgs. 42/2004. Relativamente agli stessi interventi si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al precedente Capo II°.

2. I suddetti interventi dovranno essere tali da rispondere sia alle esigenze di tutela e conservazione dei valori paesaggistici e culturali dei luoghi sia alle esigenze di sviluppo economico delle aziende agricole e agro-silvicole del territorio comunale.
3. Per gli interventi di recupero degli immobili esistenti si applicano le norme del successivo Capo IV°.
4. Soluzioni progettuali in deroga alle presenti norme, adeguatamente motivate, debbono essere sottoposte alla valutazione ed al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Art. 56

Caratteri planivolumetrici e criteri d'inserimento nel contesto

1. I nuovi interventi edilizi, la trasformazione di quelli esistenti e gli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente, al fine di un corretto inserimento paesistico-ambientale devono individuare la variabilità tipologica e tecnologica che consentano di mettere in evidenza la persistenza dei caratteri formali, materici e tecnologici specifici del contesto analizzato, finalizzandoli al mantenimento di un linguaggio architettonico locale.
2. Le nuove edificazioni, tenendo conto degli elementi compositivi e formali che erano alla base del linguaggio architettonico locale nonché degli elementi storici del paesaggio interessato, dovranno essere rese compatibili con le caratteristiche dei luoghi e coerenti con la morfologia del tessuto edilizio circostante in termini di forma, tipologia, materiali, colori, dovranno avere le forme tipiche attestate nel territorio comunale. Al fine di evitare l'eccessiva frammentazione della distribuzione dei volumi edilizi sul territorio, possibilmente dovranno altresì essere ubicati nell'area di pertinenza del centro aziendale, se esistente, o nel sito più opportuno ai fini del corretto assetto del paesaggio rurale circostante.
3. Gli edifici di nuova costruzione, destinati alla residenza come ad altre funzioni, oltre ad essere in armonia con le caratteristiche architettoniche e con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, dovranno essere ordinatamente strutturati sia in pianta (preferibilmente rettangolare semplice) che in alzato, e disposti in modo da adattarsi quanto più possibile all'andamento naturale del terreno ed ai caratteri morfologici del contesto circostante.
4. Ferma restando l'articolazione di cui sopra per il corpo di fabbrica principale o comunque destinato alla residenza, le altre funzioni proprie dell'insediamento agricolo anche in relazione alle particolari esigenze funzionali potranno essere ospitate in edifici annessi, addossati al corpo principale o disposti nei dintorni di questo.
5. Sia per gli edifici destinati ad abitazione che per gli annessi è inoltre consentita la realizzazione, evitando archi, di porticati, tettoie ed altri vani accessori, addossati o incorporati nell'edificio principale. Negli edifici residenziali è consentita anche la realizzazione di logge.
6. La superficie netta destinata a porticati, logge e delle opere pertinenziali parzialmente aperte (tipo tettoie, pergole ecc..) addossate o incorporate nell'edificio principale, sia per gli edifici destinati ad abitazione che per gli annessi agricoli, non potranno superare complessivamente il 30% della superficie di sedime del piano terra.
7. Sui terreni sia in pendenza che in piano non è consentito, di norma, eseguire scavi di sbancamento o riporti artificiosi di terreno o di altro materiale, tesi a modificarne l'andamento.
8. Nelle aree di cui al presente Capo è consentito modificare l'andamento naturale del terreno esclusivamente intorno alle costruzioni esistenti, fino ad una profondità massima di m. 15,00 dai muri d'ambito, qualora tale modificazione avvenga nel rispetto delle seguenti modalità:
 - con terrazzamenti di altezza non superiore a m. 1,00 distanziati tra loro (o dalle scarpate di cui al successivo punto) di almeno m. 5,00;
 - con scarpate, distanziate tra loro (o dai terrazzamenti di cui al precedente punto) di almeno m. 5,00, aventi la linea di massima pendenza di lunghezza non superiore a m. 5,00, pendenza non superiore a 40°, e muri di sottoscarpa di altezza non superiori a m. 1,00.
9. Qualora i movimenti di terra siano oggetto di previsione nei progetti allegati alle istanze per la realizzazione di nuove costruzioni, essi dovranno essere progettati in modo tale che i volumi di scavo risultino equivalenti ai volumi di riporto, con una tolleranza in più o in meno del 10%, fermo restando il rispetto delle modalità esecutive stabilite al precedente comma.
10. Soluzioni progettuali in deroga alle disposizioni di cui ai precedenti commi 8 e 9 sono ammesse unicamente nei casi di comprovate e motivate esigenze di carattere ambientale o compositivo.

11. La sistemazione e il consolidamento dei terreni in pendio è realizzata facendo prioritariamente ricorso a tecniche naturalistiche come terre armate o muri grigliati alternati con inserti vegetali, sormontati da scarpate adeguatamente inclinate e piantumate a verde.
12. Ove necessarie, le opere di sostegno debbono essere realizzate con muri in pietrame di altezza contenuta nei limiti strettamente necessari ad assolvere la funzione di sostegno delle scarpate. Eventuali muri di cemento devono essere rivestiti in pietra con relativa copertina in laterizio.
13. Le disposizioni contenute nei precedenti commi 8, 9 e 10 trovano applicazione nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti e ricadenti in tutte le zone del territorio comunale.

Art. 57

Coperture

1. Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate raccordate al colmo, nelle tradizionali forme a capanna (due falde) o a padiglione, con pendenze comprese tra il 25 ed il 35%. Gli sporti di gronda dovranno essere realizzati in zampini di legno e sovrastanti pianelle di laterizio, sporgenti, alla base della falda un massimo di 50 cm., e sui lati della stessa massimo cm. 30; sempre sui lati è possibile l'eliminazione della trasanna, ponendo a chiusura della muratura, lo stesso materiale di copertura posto in aggetto.
2. E' vietata la realizzazione sulle coperture di abbaini e lucernai
3. Sono consentite coperture piane a terrazzo solo al livello di eventuali piani interrati o seminterrati e del primo piano, in quest'ultimo caso sono ammesse a condizione che siano ricavate all'interno delle falde dei tetti e di limitate dimensioni.

Art. 58

Opere e materiali di finitura

1. Le opere finitura esterne, degli edifici di nuova costruzione destinati alla residenza e ad altre funzioni dovranno essere del tipo tradizionale e dovranno essere realizzate in pietra a vista, in mattoni a faccia vista, in pietra e mattoni o con paramento intonacato e tinteggiato.
2. Il manto di copertura dovrà essere costituito da coppi possibilmente di recupero o anticati ed embrici, doppio coppo o tegola portoghese, in laterizio colore naturale.
3. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malte a base di calce, a grana fine o medio fine, con esclusione di quelli grezzi, grattonati, spruzzati e comunque a grana grossa.
4. Le tinteggiature, con colori riscontrabili nella tradizione locale e comunque tenui e nella gamma delle terre tipiche quali gialli, ocre, rosati, dovranno essere realizzati a base di calce o silicati escludendo l'acrilico ed il quarzo plastico,
5. Tutte le opere da lattoniere, dovranno essere realizzate in lamiera di rame, preferibilmente circolari o tonde evitando possibilmente le forme squadrate.
6. Le opere in ferro esterne (ferrate di sovrapporta, porte e finestre, ringhiere, cancelli), dovranno essere generalmente realizzati con profilati pieni (tondo, piatto, quadrello, angolare, ecc.), escludendo i profili tubolari, con forme semplici e di limitato impatto; le colorazioni dovranno rispettare quelle degli elementi metallici tradizionali.
7. Gli infissi esterni (porte e finestre) dovranno essere realizzati in legno a vista o verniciati, con colori (verde o marrone opaco) rapportati alla tinteggiatura dell'intonaco, accessoriati preferibilmente con sportelloni esterni e/o scuri interni.
8. Nelle pareti con pietra a vista le stuccature degli elementi lapidei deve essere eseguita con malte aeree (grassello o calce idrata con sabbia), con esclusione dell'uso di malte cementizie.
9. E' vietato l'uso di materiali plastici e alluminio.
10. La piantumazione di nuove siepi e/o essenze arboree ed arbustive, deve essere caratterizzata prevalentemente da specie autoctone tipiche delle colture e dei boschi del luogo
11. Per gli immobili con destinazione non residenziale, per ciò che concerne i paramenti esterni, sono ammessi, oltre a quanto previsto al primo comma, finiture intonacate o simili. Quanto ai manti di copertura sono vietati materiali riflettenti e traslucidi. Nel caso in cui il bene non sia di carattere tipologicamente rilevante, l'intervento ammesso dovrà seguire i caratteri costruttivi dell'edificio esistente.
12. Sono ammessi interventi in deroga, per il perseguimento degli obiettivi di bio-architettura.

Art. 59**Ampliamento di edifici esistenti**

1. Gli interventi di ampliamento, qualora riferiti agli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati dal P.R.G. ai sensi delle norme regionali, dovranno assimilare i caratteri delle preesistenze, facendo riferimento ai contenuti del Capo IV°.

Art. 60**Norme di salvaguardia dell'aspetto del suolo relative ai movimenti di terreno**

1. Le attività inerenti scavi e movimenti di terreno devono essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dalle norme regionali di settore.
2. Le modalità relative ai movimenti di terreno finalizzati alla modificazione del suolo per interventi edilizi, per bonifiche agrarie e per la realizzazione di opere di consolidamento e sostegno dei terreni, sono disciplinati dalla Deliberazione della Giunta Regionale 3 agosto 2015, n. 966.

Art. 61**Norme di salvaguardia dell'aspetto del suolo nelle attività estrattive**

1. Le attività di scavo ed i rinterri, che riguardino o conseguenti alla coltivazione di cave o torbiere, sono disciplinate dalle norme sovracomunali di settore.

Art. 62**Viabilità rurale**

1. Ad integrazione di quanto previsto nel titolo IV della Legge Regionale n. 1/2015, nello spazio rurale sono consentiti, in conformità e nei modi stabiliti dalla specifica normativa di settore vigente, i seguenti interventi ed attività :
 - La realizzazione di nuove strade poderali, forestali e consortili, di arginature e di opere di difesa idraulica, ed altri interventi similari. E' inoltre consentita, per giustificate e valide motivazioni, la variazione di tracciati di strade vicinali d'uso pubblico previa approvazione del Consiglio Comunale;
 - Il ripristino e/o manutenzione ordinaria e straordinaria di sentieri e/o mulattiere e/o piste forestali finalizzate a fini escursionistici o produttivi, la conversione di piste forestali e/o delle mulattiere e/o dei sentieri in strade forestali e/o rurali è consentita nel rispetto delle prescrizioni previste da leggi vigenti;
 - Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fossi o dei canali di scolo delle acque meteoriche tese alla razionalizzazione del deflusso regolare ed al contenimento dell'erosione superficiale dei suoli agricoli acclivi;
 - La realizzazione di laghetti o invasi (contenuti da argini o scavati sotto il piano di campagna);

Art. 63**Disciplina per la realizzazione delle recinzioni**

1. Nelle zone agricole oltre a quanto disposto all'Art. 118, comma 1, lettere g) ed l) della L.R. n.1/2015 e s.m.ei., sono consentite ed eseguite senza titolo abilitativo le recinzioni di cui all'Art. 89 comma 2 della medesima legge regionale nel testo vigente.
2. Le recinzioni di cui all'Art. 89, comma 2 della L.R. n.1/2015 e s.m.ei. dovranno essere realizzate secondo le specifiche disposte dall'Art. 21 comma 6bis) del R.R. n. 2/2015 e s.m.ei.
3. Nelle aree boscate e nelle fasce di transizione sono consentite, recinzioni ed opere pertinenziali di edifici di cui all'art. 21, commi 3 e 4 del R.R. n. 2/2015, nonché le chiudende per allevamenti, comprese le voliere, le delimitazioni a protezione della fauna selvatica e le recinzioni strettamente previste dalla legislazione di settore, realizzate in modo tale da non danneggiare o ridurre il bosco medesimo.
4. Nelle aree di cui al presente Capo le recinzioni diverse da quelle di cui all'Art. 89, comma 2 della L.R. n.1/2015 e s.m.ei., di cui all'art. 21, comma 3, lett. n) e comma 4, lett. g) del R.R. n. 2/2015, dovranno essere realizzate unicamente con siepi vive oppure con rete metallica a

maglie di altezza massima di cm. 180 sostenuta da pali in legno semplicemente infissi nel terreno o pali metallici verniciati con colore verde le cui opere fondali di sostegno (puntuali o cordoli) dovranno essere completamente interrate. I pali in legno o metallici dovranno avere altezza massima pari a cm. 200.

5. Esclusivamente per le recinzioni fronteggianti strade private o d'uso pubblico, è consentita la realizzazione di uno zoccolo in muratura (pietra a vista o mattoni) di altezza massima cm. 60 con sovrastante rete o ringhiera metallica per un'altezza complessiva massima pari a cm. 180. Nel caso di terreni in declivio sono consentite scalettature dello zoccolo in muratura fino ad un'altezza massima di 80 cm.. E' inoltre ammessa la realizzazione di cancelli in ferro o legno, e colonne in mattoni o intonacati e tinteggiati fino ad un'altezza massima di cm. 250 sulla quota media stradale.
6. Nei terreni di pertinenza di edifici, attrezzature ed impianti tecnologici in genere, le recinzioni, nelle tipologie ammesse di cui ai precedenti commi 4 e 5, dovranno essere mascherate o accompagnate con essenze arbustive autoctone (viburno, ligustro ecc..) potate a siepe.

Art. 64

Disciplina per la realizzazione delle piscine pertinenziali

1. La realizzazione di piscine pertinenziali nelle zone agricole, o in adiacenza delle stesse, deve avvenire contenendo al massimo l'impatto del territorio aperto e garantendo a tale scopo i seguenti requisiti :
 - Collocazione tale da minimizzare scavi, rinterri ed opere di contenimento del terreno;
 - Collocazione dei locali tecnici completamente interrati;
 - Impostazione del bordo vasca al livello del terreno. Nei casi di terreno in dislivello, sono ammesse porzioni in rilevato per un massimo di ml. 1,00 (uno/00);
 - Forma, di norma, rettangolare e di dimensioni proporzionali all'utilizzo quale pertinenza;
 - Pavimentazioni esterne con forme e materiali tali da armonizzarsi con il contesto territoriale di riferimento e contenute a quanto strettamente necessario per un idonea accessibilità ed uso;
 - Finitura del fondo in color sabbia o similare;
 - L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire, tramite risorsa autonoma dall'acquedotto comunale.

Art. 65

Disciplina per la realizzazione di altre opere pertinenziali

1. La realizzazione di tettoie, pergole e ripostigli pertinenziali nelle zone agricole, dovranno avere strutture leggere prefabbricate, rimovibili per smontaggio e non per demolizione.
2. Relativamente ai materiali ammissibili si fa riferimento al precedente Art. 58.
3. Le strutture portanti potranno essere costituite da montanti e travi di legno, metallo o ghisa; manto di copertura preferibilmente con coppi/tegole portoghesi in laterizio o tegola canadese color cotto; eventuali tamponature dovranno essere in legno trattato con essenze preferibilmente scure opache; cabali di gronda e discendenti in rame
4. I muri controterra di sostegno aventi struttura in cemento armato dovranno essere rivestiti con pietra naturale del luogo.

CAPO IV

Interventi di recupero di beni soggetti a particolare tutela

Art. 66

Beni soggetti a particolare tutela

1. Sono considerati soggetti a particolare tutela gli immobili individuati nel P.R.G. parte strutturale come insediamenti di valore storico, culturale e paesaggistico di cui all'art. 96 della Legge Regionale 21/01/2015, n. 1 ed in particolare :
 - *gli immobili posti negli insediamenti urbani esistenti che rivestono carattere storico, artistico, culturale, ambientale e paesaggistico, nonché le aree circostanti che ne costituiscono integrazione storico-ambientale e paesaggistica, di cui all'Art. 92 del R.R. n. 2/2015, ancorché non vincolati ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004;*

- *gli immobili posti in zone soggette a vincolo ambientale – paesaggistico ai sensi della parte terza del Decreto Legislativo n. 42/2004;*
 - *gli edifici di pregio architettonico o d'interesse tipologico individuati dal PRG ai sensi dell'Art. 93 del R.R. n. 2/2015 come insediamenti sparsi nel territorio agricolo costituenti beni di interesse storico, architettonico e culturale;*
 - *gli immobili dichiarati beni culturali di cui alla Parte Seconda del Decreto Legislativo n. 42/2004;*
 - *l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesaggistico;*
2. Agli interventi edilizi sui succitati beni si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 19 marzo 2007 n. 420 così come adeguata ed integrata dalla Deliberazioni di Giunta Regionale n. 852 del 13 luglio 2015.
 3. La classificazione del patrimonio edilizio esistente in base alla predetta Deliberazione di Giunta Regionale è compiuta ed asseverata dal progettista facendo riferimento all'edificio o unità edilizia oggetto di intervento ed in rapporto all'intero contesto storico-urbanistico o naturalistico-ambientale nel quale esso è inserito.
 4. Relativamente agli interventi sui beni di cui al primo comma, ferma restando, relativamente agli immobili oggetto di vincolo, l'acquisizione dell'Autorizzazione o del Nulla-osta della competente Soprintendenza ed il rispetto di eventuali prescrizioni in essa contenute, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al successivo Capo V, ad eccezione delle disposizioni di cui all'Art. 71, riferito agli interventi da effettuare nel centro storico.

Art. 67

Singoli elementi incongrui

1. Gli elementi incongrui, sono solitamente costituiti da superfetazioni, balconi, parapetti e finiture in particolare dissonanza con l'ambiente storico-architettonico circostante. In occasione di ogni e qualsivoglia intervento sull'edificio interessato, l'Amministrazione ha facoltà di richiedere la demolizione di detti elementi incongrui.
2. E' in particolare vietata la realizzazione di coperture o tettoie sugli ingressi o sopra le finestre. Laddove già realizzate con materiali incongrui (plastica, eternit, ecc.), in concomitanza di ogni e qualsivoglia trasformazione edilizia ne è obbligatoria la rimozione.

CAPO V

Disciplina degli interventi negli insediamenti esistenti che rivestono valore storico e culturale di cui all'art. 92 del R.R. 2/2015.

Art. 68

Ambito di applicazione

1. Le norme di cui al presente Capo si applicano agli interventi da realizzare negli insediamenti che rivestono valore storico e culturale di cui all'art. 92 del R.R. n. 2/2015, corrispondenti alle zone A, definite come "centri storici", disciplinate dalle norme del Titolo III, Capo II della L.R. 21/01/2015, n. 1 e s.m.e.i. orientate alla rivitalizzazione ed alla valorizzazione dei Centri Storici.
2. Per gli interventi di recupero degli immobili esistenti si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 19 marzo 2007 n. 420 così come adeguata ed integrata dalla Deliberazioni di Giunta Regionale n. 852 del 13 luglio 2015, che per particolari categorie di intervento ed elementi architettonici sono integrate dalle disposizioni degli articoli seguenti.
3. La classificazione del patrimonio edilizio esistente in base alla predetta Deliberazione di Giunta Regionale è compiuta ed asseverata dal progettista facendo riferimento all'edificio o unità edilizia oggetto di intervento ed in rapporto all'intero contesto storico-urbanistico o naturalistico-ambientale nel quale esso è inserito.

Art. 69

Opere strutturali

1. Compatibilmente con le disposizioni della normativa tecnica antisismica, negli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, dovranno possibilmente essere mantenuti gli elementi strutturali originali (murature portanti, solai, volte, scale, tetto ecc.), la loro posizione ed i

materiali storici (travature in legno, pianellati, ecc.), in modo di consentire la conservazione e la valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Dovranno essere conservate tutte le facciate dell'edificio.

2. Nel caso l'edificio necessiti di sostanziali lavori di adeguamento igienico e strutturale, nonché negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia finalizzati alla trasformazione dell'organismo edilizio che pur nella salvaguardia del valore ambientale consentano la riorganizzazione dell'intero organismo, sono ammesse opere che comprendono anche la sostituzione e/o la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio non recuperabili con l'inserimento di nuovi elementi statici e impiantistici.
3. Nei casi di cui al comma precedente, gli elaborati progettuali devono essere accompagnati da un rilievo geometrico, esatto e documentato delle qualità strutturali esistenti.
4. I consolidamenti delle strutture esistenti e le nuove eventuali opere di previsione devono essere realizzati nel sistema costruttivo murario.
5. Sono vietate nuove aperture e modifiche delle esistenti su tutti i prospetti degli edifici, sia sul fronte strada che su corti interne, anche di minima superficie. Gli accessi (portoni, androni, ecc.) debbono essere conservati e non modificati.
6. Solo con opere di restauro e risanamento conservativo dell'edificio ovvero di ristrutturazione edilizia è possibile correggere eventuali interventi incongrui già effettuati con il ripristino di aperture originarie e apportare eventuali modifiche di quelle esistenti e nuove aperture.
7. Sulle facciate principali, è vietata la realizzazione di nuovi balconi aggettanti o incassati.

Art. 70 Coperture

1. Sia in caso di restauro che di manutenzione straordinaria che preveda la completa sostituzione delle coperture, dovrà essere conservata ed eventualmente ripristinata l'originaria conformazione e la reciproca disposizione delle falde non potranno essere apportate modifiche ai raccordi, alle quote di imposta e di colmo delle falde e quindi alle pendenze e alla reciproca organizzazione delle stesse.
2. Negli interventi che prevedano la manutenzione o la sostituzione dei manti di copertura dovranno essere utilizzata la stessa tipologia di materiali e in caso di impossibilità, il manto dovrà essere costituito da coppi in laterizio di recupero o anticati. L'uso di elementi nuovi dovrà essere possibilmente limitato al sottomanto,
3. Gli sporti di gronda dovranno essere realizzati in zampini di legno e sovrastanti pannelle di laterizio, sporgenti, alla base della falda un massimo di 50 cm., e sui lati della stessa massimo cm. 30; sempre sui lati è possibile l'eliminazione della trasenna, ponendo a chiusura della muratura, lo stesso materiale di copertura posto in aggetto.
4. Non è consentita la modifica dei tetti esistenti al fine di realizzare coperture piane o di terrazzi ricavati all'interno delle falde dei tetti.
5. Nelle fattispecie di edifici esistenti aventi coperture a terrazzo è consentita la manutenzione degli elementi strutturali e di quelli di finitura (ringhiere, muri di parapetto ecc.), senza alterazione del carattere architettonico dell'edificio.
6. I camini ed i comignoli dovranno essere realizzati in muratura rispettando la tipologia locale con il tettino a due falde in coppi. Non è consentito l'utilizzo di elementi prefabbricati in cemento.
7. Gli esalatori di impianti termici ed idraulici di sezione ridotta potranno essere posti in copertura con idonei dispositivi in laterizio e/o in rame integrati nel manto in laterizio.
8. E' vietata **di norma** la realizzazione sulle coperture di abbaini e lucernai.
9. La realizzazione di nuovi lucernai a raso nelle falde di copertura potrà essere eventualmente consentito previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento al recupero abitativo del sottotetto nel rispetto dei parametri di seguito riportati :
 - Il lucernaio non potrà emergere dalla falda del tetto;
 - Le superfici di bucatura complessiva dovranno essere contenute nel limite massimo del 2% della superficie di sottotetto e di mq. 0,80 per ciascuna bucatura;
 - Non dovranno essere comunque visibili da luoghi e spazi pubblici di normale accessibilità, da punti e percorsi panoramici e dalle vie di comunicazione. Pertanto, al fine di individuare la zona d'influenza visiva e le relazioni di intervisibilità dell'intervento, gli elaborati progettuali dovranno verificare anche il rispetto di tale parametro, tramite documentazione e simulazione fotografica ripresa dal vertice dei coni ottici più significativi.

Art. 71**Pensiline, tettoie, portici ed opere pertinenziali**

1. Negli insediamenti di cui al presente Capo è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di tettoia, pensilina o portico, sia sulla facciata principale che sui prospetti interni, **a meno che, secondo le valutazioni della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, tali elementi non rappresentino parti tipiche e/o peculiarità originarie dell'edificio.**
2. E' **inoltre** esclusa la realizzazione delle seguenti opere pertinenziali:
 - gli impianti solari termici con o senza serbatoio di accumulo esterno e gli impianti fotovoltaici collocati a terra al servizio degli edifici;
 - le serre e i tunnel;
 - i serbatoi di gpl;
 - le tettoie, le pergole, i gazebo, i ripostigli, i manufatti per barbecue, per somministrazione di alimenti e bevande e per il ricovero di animali domestici o di compagnia;
 - gli impianti sportivi e ricreativi all'aperto al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agriturismo o servizi di dimensione eccedenti quelle previste all'Art. 21 comma 3, lettera o) del R.R. n. 2/2015 e s.m.ci. **e le piscine.**
3. **Nei medesimi insediamenti, è consentita esclusivamente per l'autoconsumo, l'apposizione in copertura di impianti solari termici senza serbatoio di accumulo esterno e fotovoltaici. Per tali impianti si applicano le disposizioni contenute nell'art.21, comma 5, del R.R. 2/2015. I pannelli solari termici e/o fotovoltaici, dovranno comunque avere una distribuzione coerente con la conformazione della falda ed essere posizionati non oltre il filo esterno della facciata. E' vietata l'installazione a vista dei collegamenti elettrici e/o idraulici alle singole utenze.**

Art. 72**Opere e materiali di finitura**

1. Fatto salvo quanto previsto nel precedente Art. 53, in tutti gli interventi di manutenzione e recupero dovranno essere conservati e consolidati sia gli apparati decorativi architettonici della facciate (cornici, marcapiani, architravi, portali, cornicioni, lesene, fregi, modanature ecc.) che la struttura muraria.
2. Sia negli interventi globali che in quelli parziali o elementari di manutenzione, restauro, o ristrutturazione, dovranno comunque essere 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.
3. Relativamente agli interventi sui paramenti murari esterni, sono ammessi esclusivamente quelli relativi al rifacimento totale delle facciate cielo – terra degli edifici. Pertanto nei casi in cui un edificio sia posseduto da più persone, ma risponda ad una precisa unità di concetto architettonico, la coloritura delle facciate, delle cornici, delle fasce di coronamento, degli affissi e infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile all'esterno deve necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.
4. In tutti i casi di rifacimento delle tinteggiature, dovrà essere rispettata l'unità cromatica originale di ogni facciata avente caratteri architettonici unitari, e viceversa la varietà cromatica esistente tra facciate differenti, o tra elementi diversi della stessa facciata. Nel caso non sia possibile provvedere al ripristino delle tinteggiature originarie, la coloritura delle facciate da realizzare a base di calce escludendo l'acrilico ed il quarzo plastico e con colori riscontrabili nella tradizione locale e comunque tenui e nella gamma delle terre tipiche dovrà essere sottoposta a parere preventivo della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.
5. Gli intonaci al civile dovranno essere rifatti con arricciatura 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. Lo spessore dei nuovi intonaci non dovrà differire in maniera apprezzabile dal precedente e non dovrà in ogni caso risultare modificata la sporgenza di cornici, ed altri risalti decorativi della superficie muraria.
6. Nel caso di contrafforti posti a livello sopraelevato rispetto al piano stradale, tra edifici prospicienti, qualora non sia verificata alcuna unità architettonica con essi, si dovrà mantenere nel trattamento di finitura e nella tinteggiatura il carattere di differenziazione dovuto.

7. Sulle facciate principali degli edifici, oltre a quanto disposto agli Articoli **50** e **73** riguardo antenne, parabole ed impianti tecnologici, è vietata l'installazione e/o il posizionamento di condutture, scarichi, canne fumarie, cavi ed elementi tecnologici impropri.
8. Le lattonerie, i canali di gronda ed i discendenti o pluviali dovranno essere realizzati in rame, con sezione circolare per quanto riguarda i discendenti e di forma tonda per i canali di gronda; non è consentito lo sviluppo quadrato o rettangolare. I discendenti, fatte salve comprovate esigenze funzionali, non devono essere posizionati seguendo una linea verticale alle estremità delle facciate, evitando il centro, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate continue. In corrispondenza di vie e spazi pubblici la parte terminale dei discendenti, fino all'altezza minima di ml. 1,50, dovrà essere incassata nella muratura oppure realizzata in ghisa o altro materiale idoneo a garantire un'adeguata protezione.
9. Tutti gli elementi di finitura esterne realizzati in metallo (ferrate di sovrapporta, porte e finestre, ringhiere, cancelli, inferriate, recinzioni ecc.), dovranno essere realizzati in ferro con profilati pieni (quadrello, tondo liscio, angolare, ecc.) con forme semplici e di limitato impatto, escludendo i profili tubolari e soluzioni "artistiche" incongrue. Le colorazioni da impiegare per detti elementi tecnici dovranno rispettare quelle degli elementi metallici tradizionali con tinte micacee grigio scuro o canna di fucile, il verde ed il marrone opaco.
10. Gli infissi esterni (portoni e finestre) dovranno essere realizzati a seconda delle preesistenze nonché della tipologia dell'edificio e del contesto, ad ante intelaiate in legno a vista o verniciati in tinta unita, nei colori tradizionali (verde o marrone opaco) rapportati alla tinteggiatura del paramento murario, accessoriati preferibilmente con persiane o sportelloni esterni ed eventuali scuri interni. Non sono ammesse serrande avvolgibili e porte completamente a vetri, mentre è consentita la realizzazione di porte o portoni ad ante cieche intelaiate con eventuale sopra-luce. Per i serramenti degli esercizi commerciali si applica quanto disposto all'Art. **76**.
11. E' vietato l'uso di materiali plastici e alluminio.
12. Campanelli, citofoni, videocitofoni, cassette postali e tutti gli altri elementi accessori posti in evidenza sulle facciate degli edifici e sui fronti principali delle strade dovranno essere realizzati con materiali tradizionali, escludendo la plastica e l'alluminio e comunque realizzati in modo da risultare armonicamente inseriti nel contesto in cui si collocano.

Art. 73

Antenne, parabole ed impianti tecnologici esterni ai fabbricati

1. Negli insediamenti che rivestono valore storico e culturale di cui all'art. 92 del R.R. n. 2/2015, corrispondenti alle zone A, definite come "centri storici" e già disciplinate all'articolo 2, comma 1, lettera a) del D.M. 1444/1968, sulle facciate principali degli edifici è vietata l'installazione e/o il posizionamento di parabole per impianti satellitari, antenne TV ed impianti tecnologici quali impianti di condizionamento e climatizzazione, pompe di calore, caldaie, unità motocondensanti e simili, fatte salve le seguenti fattispecie:
 - a) La realizzazione dei suddetti impianti è ammessa esclusivamente se gli stessi siano ubicati sul tetto, sul piano di copertura degli edifici, ovvero nelle facciate poste su corti interne e aree di pertinenza degli edifici non visibili dalle strade e dagli spazi pubblici. In particolare:
 - Le parabole dovranno essere preferibilmente centralizzate e di colore tale da arrecare il minimo contrasto con il colore delle coperture;
 - Gli impianti di condizionamento e climatizzazione dovranno essere posti nel punto di minor visibilità e/o schermati con idonee soluzioni architettoniche.
 - Le caldaie dovranno essere poste nel punto di minor visibilità e/o schermate con idonee soluzioni architettoniche.
 - b) Esclusivamente per dimostrata impossibilità tecnica, gli impianti di condizionamento, climatizzazione, caldaie e gli altri impianti di cui alla lettera comma a) potranno essere posti sulle facciate principali con adeguate soluzioni di schermatura. Tali soluzioni dovranno essere preventivamente valutate dalla Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.
2. I proprietari degli impianti ubicati nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 02/04/1968 non in regola con le prescrizioni sopra indicate o non autorizzati, hanno l'obbligo di rimuovere, spostare o adeguare gli impianti stessi alla nuova normativa, entro il termine del 31/12/2017.
3. L'inosservanza dell'obbligo di adeguamento, oltre all'obbligo di rimozione degli impianti, comporta l'irrogazione di una sanzione pecuniaria compresa tra euro 200,00 (duecento/00) ed euro 1.200,00 (milleduecento/00), valutata dal Responsabile del SUAPE in relazione alla gravità dell'infrazione.

Art. 74**Insegne frontali e pubblicità d'esercizio**

1. L'installazione di insegne e di elementi pubblicitari è subordinata ad apposita autorizzazione amministrativa, ai sensi dell'art.23 D.Lgs. n.285/92.
2. Negli insediamenti che rivestono valore storico e culturale di cui all'art. 92 del R.R. n. 2/2015, in corrispondenza delle aperture dei locali a piano terra destinati ad attività commerciali, artigianali, o ad altri pubblici esercizi, è consentita unicamente l'installazione di insegne e scritte di tipo frontale completamente contenute entro il vano delle aperture medesime e arretrate di alcuni centimetri dal filo esterno della muratura o di eventuali stipiti incorniciati.
3. Le insegne e le scritte dovranno essere formate da segni e caratteri in stile semplice disposti su pannelli ciechi o trasparenti, esclusi comunque i cassonetti 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 saranno estesi a tutto il contorno del vano compreso tra l'intradosso dell'arco e una linea comunque non superiore all'imposta del medesimo. Dovranno essere conservate o ripristinate eventuali roste, grate ed inferriate esistenti nell'apertura originale.
4. I materiali consentiti sono il legno ed il metallo verniciati con colori adeguati e non contrastanti con la gamma cromatica del contesto.
5. Le scritte non luminose potranno essere illuminate mediante faretti installati simmetricamente al di sopra dell'architrave.
6. Le installazioni di insegne a bandiera sono vietate.
7. In deroga alle norme di cui al precedente primo comma, nei locali che presentano aperture di dimensioni particolarmente ridotte è consentita l'installazione di insegne e scritte frontali al di sopra del vano delle aperture stesse, 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.
8. A fianco delle aperture suddette è consentita inoltre l'applicazione di una piccola bacheca o targa rettangolare in ferro battuto, di dimensioni non superiori a cm. 30 x 40 e spessore cm. 5, o di un drappo o stendardo di stoffa colorata.

Art. 75**Attrezzature espositive**

1. Nei locali a piano terra destinati ad attività commerciali, artigianali, o ad altri pubblici esercizi, le vetrine, le mostre e le altre attrezzature espositive inserite nell'ambito delle aperture che prospettano sulla pubblica via dovranno essere completamente contenute entro il vano delle aperture medesime, e risultare arretrate rispetto al filo esterno delle murature di prospetto in misura non inferiore allo spessore degli stipiti.
2. Le vetrine e le porte a vetri dovranno 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, verniciate al naturale, previo uniforme trattamento di scurimento con mordente di colore noce;
 - b) legno, ferro o qualsiasi altro idoneo materiale, verniciato a smalto opaco.
3. L'installazione di qualsivoglia attrezzatura, fissa o mobile, dovrà comunque avvenire in modo da non danneggiare ne' modificare in modo irreversibile il contorno dei vani esistenti, ne' di altri elementi costruttivi e decorativi dell'edificio.

Art. 76**Serramenti locali destinati ad attività commerciali, artigianali, o ad altri pubblici esercizi**

1. Per garantire ulteriormente la chiusura e la protezione degli accessi ai locali di cui al precedente articolo, 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 scuro (nero, grigio, piombaggine).
2. I serramenti e i relativi infissi dovranno essere applicati all'interno dei vani, senza modificare la sagoma ne' lo spessore originale di stipiti, soglie, architravi e cornici, e risultare anch'essi arretrati di almeno 10 cm. dal filo esterno della muratura di prospetto.

3. Qualora in corrispondenza di vani stilisticamente connotati siano 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. E' altresì obbligatorio il mantenimento di eventuali roste, cancelli e inferriate originali.

Art. 77

Tende a servizio degli esercizi commerciali e di ristorazione

1. In corrispondenza delle aperture dei locali commerciali e di ristorazione, che prospettano su strade pubbliche pedonali o munite di marciapiedi, è consentita l'installazione di tende in oggetto sullo spazio pubblico, di larghezza pari alla luce dei vani delle aperture medesime.
2. In assenza di marciapiede, lungo le vie pubbliche, non potranno essere installate tende, fatti salvi i casi in cui la carreggiata stradale sia delimitata dalla segnaletica orizzontale e risulti un adeguato spazio fra la stessa e gli edifici ad esclusivo transito pedonale.
3. Le tende dovranno essere 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 potrà essere situata al di sopra della quota d'imposta.
4. Nel caso di vani ad arco che presentino un'altezza all'imposta inferiore a mt. 2,20, 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 non dovrà comunque eccedere quella del vano sottostante.
5. Le tende per esterni possono essere realizzate in tessuto, anche sintetico e devono avere colorazione in tinta unita e preferibilmente in tonalità neutre. Le superfici esterne, in nessun caso, potranno essere lucide o costituite da materiale plastico in vista e non sono consentiti colori vivaci.
6. Le tende dovranno essere mantenute in condizioni di pulizia e di decoro, e sostituite allorché presentino livelli eccessivi di deterioramento.
7. Le tende non potranno essere sostenute da montanti verticali ed il loro posizionamento dovrà avere una altezza minima da terra di mt. 2,20.
8. Lo sbraccio della tenda dovrà comunque essere contenuto entro i mt. 1,20 e non potrà in nessun caso sporgere oltre la larghezza del marciapiede o dello spazio pedonale sottostante.

CAPO VI

Disciplina delle aree scoperte

Art. 78

Sistemazione e manutenzione delle aree inutilizzate e delle aree scoperte di pertinenza

1. Tutte le aree situate a confine con spazi pubblici o di uso pubblico e le superfici scoperte di pertinenza degli edifici devono essere sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decoro a cura del proprietario.
2. Ferma restando la normativa vigente in materia di rifiuti, il Comune può ingiungere al proprietario di provvedere alla manutenzione necessaria alle finalità di cui sopra e alla rimozione di eventuali materiali accumulati e, in caso d'inottemperanza, procedere d'ufficio a spese dello stesso.
3. I progetti degli edifici di nuova costruzione o di ristrutturazione di interi edifici dovranno prevedere le pavimentazioni, le recinzioni, e le altre opere relative alla sistemazione delle aree suddette, uniformandosi alle disposizioni di cui ai successivi articoli, salvo diverse o più specifiche indicazioni dello strumento urbanistico in vigore nella zona.

Art. 79

Indicatori stradali e strumenti per i servizi collettivi

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private compresi i muri esterni, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e strumenti per i servizi collettivi e particolarmente:
 - tabelle stradali indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - segnaletica stradale e turistica;

- numeri civici;
 - piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - mensole, ganci, tubi, impianti per la pubblica illuminazione, orologi elettrici e simili.
2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
 3. I proprietari degli immobili e delle aree interessate sono tenuti al rispetto degli elementi sopraccitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 80

Pavimentazioni

1. Al fine di tutelare i corpi idrici e garantire il loro ricarica naturale, le opere di pavimentazione e di finitura degli spazi esterni, comprese le aree di sosta, dovranno essere realizzate nel rispetto delle disposizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del PRG inerenti le percentuali minime di permeabilità dei suoli da calcolare sull'intera superficie del lotto, libera da costruzioni.

Art. 81

Recinzioni, accessi e passi carrabili

1. Nelle zone urbanizzate o di nuova urbanizzazione, le aree inedificate non aperte al pubblico come quelle edificate possono essere chiuse e recintate. Le recinzioni dovranno essere costruite con caratteristiche compatibili con il contesto edificato circostante ed avere aspetto decoroso.
2. All'interno dei centri abitati le opere di recinzione che prospettano lungo le strade e gli spazi pubblici sono adeguatamente arretrate rispetto a strade esistenti o alla viabilità di piano, tenuto conto delle fasce di rispetto previste dalla legge, dai regolamenti e dalle norme dello strumento urbanistico. E' prescritto in ogni caso il rispetto della distanza minima di m. 1,50 da osservare in assenza del marciapiede di cui all'art. 3, comma 5, del R.R. 18/02/2015, n. 2.
3. Al di fuori dei centri abitati valgono le prescrizioni contenute nell'art. 25, comma 4, del R.R. 18/02/2015, n. 2.
4. Nei tratti di recinzione in prossimità di curve o intersezioni della rete viaria la vegetazione deve essere mantenuta rada, in modo tale da non impedire le visuali attraverso le parti trasparenti. In ogni caso recinzioni o vegetazione devono essere arretrate in maniera tale da garantire i triangoli di visibilità previsti dal Codice della strada e dal regolamento d'attuazione.
5. Lungo i confini interni, terrapieni e muri di sostegno sono ammesse anche recinzioni in rete metallica sostenute da paletti, anch'esse schermate eventualmente con siepi o rampicanti.
6. Nelle zone omogenee di tipo B e in quelle di tipo C in fase di attuazione le recinzioni dovranno essere realizzate nei seguenti modi :
 - a) – Muri in cemento (in pietrame – a mattoni o similari) H Massima cm. 60 con soprastante rete metallica o ringhiera in ferro per un'altezza totale (muro e rete) di cm. 180. Maggiori altezze potranno essere realizzate in presenza di giaciture inclinate che impongano la costruzione di muri scalettati ma in ogni caso l'altezza totale non potrà superare cm.200.
 - b) – Pali in ferro e rete metallica H massima cm.180.Nel caso di terreni prospicienti viabilità già provvista di marciapiedi o comunque i allineamenti definitivi le recinzioni dovranno essere tenute a distanza tale da consentire la continuità uniforme dei marciapiedi o degli allineamenti.
 - Nelle zone omogenee di tipo C di nuova previsione, le recinzioni potranno essere realizzate in modo uniforme per quanto attiene ai confini sui fronti stradali. A tale scopo è fatto obbligo di presentare elaborato grafico esteso all'intera zona, contestualmente alla presentazione del Piano di lottizzazione.
 - Nelle zone di tipo D potranno essere realizzate le tipologie previste per le zone di tipo B fatta salva la possibilità di realizzare maggiori altezze dei muri che dovranno in ogni caso essere compatibili sotto il profilo ambientale.
7. Le ringhiere in ferro dovranno essere realizzate in conformità a delle tipologie uniformate alla massima semplicità formale.
8. Per quanto riguarda gli accessi, le diramazioni ed i passi carrabili su strade pubbliche o ad uso pubblico si richiamano le norme contenute nel codice della strada e nel relativo regolamento di attuazione.

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

TITOLO V

REQUISITI DELL'EDILIZIA

CAPO I

Disposizioni generali

Art. 82

Ambito di applicazione

1. Le disposizioni del presente Capo si applicano, indipendentemente dalla consistenza e destinazione d'uso degli edifici e fatte salve eventuali specifiche previsioni ai seguenti interventi :
- nuove costruzioni;
 - ristrutturazioni urbanistiche;
 - ristrutturazioni edilizie riguardanti interi edifici;
 - restauro e risanamento conservativo di interi edifici;
 - altri interventi su edifici esistenti limitatamente alle parti di immobile e/o ai singoli elementi interessati.

Art. 83

Obiettivi

1. Le norme del presente Capo, fermo restando il rispetto delle regole fondamentali in materia igienico sanitaria e di sicurezza poste da normative di settore, hanno lo scopo di disciplinare l'attività edilizia sul territorio comunale ai fini del conseguimento delle finalità connesse al miglioramento della qualità e del comfort degli spazi abitativi e degli ambienti dei luoghi di lavoro, salvaguardando l'integrità ambientale e perseguendo il risparmio delle risorse naturali secondo i principi dello sviluppo sostenibile.
2. L'edilizia residenziale e produttiva viene, pertanto qualificata in relazione agli obiettivi definiti nei seguenti ambiti:
- a) Energia : promozione di interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, attraverso la riduzione del fabbisogno di energia primaria.
 - b) Qualità dei materiali, bio-ecologia: incentivazione dell'uso di materiali da costruzione che garantisca il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed eco-sostenibilità; ciclo di vita dei materiali e loro riutilizzo; certificazione dei materiali (ISO, Ecolabel...) incentivazione della raccolta differenziata dei rifiuti.
 - c) Inquinamento acustico e comfort acustico: promozione degli interventi per il miglioramento del comfort acustico all'interno degli edifici e per la riduzione dell'inquinamento acustico.
 - d) Risorse idriche: predisposizione di sistemi per il recupero delle acque meteoriche e per la riduzione degli sprechi di acqua potabile.

Art. 84

Classificazione dell'attività edilizia

1. L'attività edilizia è disciplinata ai sensi del Capo II del titolo VI della L.R. 21/01/2015, n. 1 e s.m.e.i. ed è retta dai criteri di sostenibilità definiti alla sezione VII del Capo I del Regolamento Regionale 18/02/2015, n. 2.

Art. 85

Aspetti ambientali e climatici

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

infrastrutture esistenti (quali strade, elettrodotti, ecc..) nonchè degli aspetti climatici della zona (esposizione, venti dominanti, presenza di ombre portanti sia di opere che di alberature, ecc..).

Art. 86

Criteri di orientamento

1. La progettazione e la realizzazione dell'edificio sono finalizzate al maggior sfruttamento possibile dell'energia solare in termini di luminosità, salubrità e igienicità dell'edificio, compatibilmente alle condizioni ambientali e climatiche.
2. Per quanto possibile si dovrà:
 - garantire una esposizione ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre);
 - consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
 - garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o potenziali (tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria);
 - trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze e giardini, ecc);
 - predisporre adeguate schermature degli edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.

Art. 87

Isolamento dal terreno

1. I locali degli edifici, rispetto alla quota del terreno circostante, si distinguono in:
 - a) locali fuori terra quando il piano di calpestio risulta in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
 - b) locali interrati quando presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
 - c) locali seminterrati tutti quelli che presentano condizioni intermedie rispetto alle due categorie precedenti.
2. I locali interrati e quelli seminterrati, nonché i locali posti al piano terra degli edifici e privi di piano seminterrato per tutta l'estensione, debbono essere dotati di opere di isolamento dal terreno.
3. Il requisito dell'isolamento dal terreno sottostante si intende soddisfatto quando è presente, per l'intera superficie del locale, un solaio con sottostante camera d'aria ventilata e fognata alta almeno cm. 30 e lateralmente, una intercapedine ispezionabile ed aerata, dotata di sistema di allontanamento delle acque avente larghezza utile non inferiore a cm. 100 e comunicante con l'esterno.
4. Nel caso di locali accessori all'abitazione o all'attività lavorativa come definiti rispettivamente dai successivi articoli **105** e **116**, l'isolamento dal terreno sottostante o laterale può essere attuato anche mediante realizzazione di vespaio ventilato sottostante o laterale avente larghezza non inferiore rispettivamente a cm. 30 e cm. 120.
5. Ai fini dell'isolamento dal terreno è consentita l'adozione di soluzioni, autocertificate dal progettista, alternative rispetto a quelle sopra prescritte che siano comunque idonee al conseguimento di un analogo livello di isolamento e protezione degli ambienti e che impieghino materiali certificati per l'idoneità all'uso.

Art. 88

Idrorepellenza e traspirabilità degli elementi costruttivi

1. I muri perimetrali, la copertura e gli elementi costitutivi di qualsiasi edificio devono essere adeguatamente isolati dall'umidità del suolo e dalle infiltrazioni derivanti da agenti atmosferici.
2. A tal fine tutti i materiali utilizzati devono possedere caratteristiche qualitative ed essere posti in opera in modo da evitare fenomeni di condensazione interstiziale e superficiale. A tutela del mantenimento della qualità dei materiali e del miglior comfort ambientale interno, le murature, gli intonaci ed i tinteggi dovranno avere caratteristiche di idrorepellenza e traspirabilità.

Art. 89**Isolamento termico ed acustico**

1. Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione e restauro e risanamento di interi edifici, nonché gli interventi di ampliamento di edifici esistenti per un volume netto superiore a mc 100 e quelli di rifacimento delle coperture devono conformarsi alle prescrizioni tecnico-procedurali stabilite dalla normativa in materia di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia (legge 10/1991 e sm.e.i. decreti attuativi e s.m.i.).
2. Al fine di contenere i consumi energetici durante la stagione estiva e quella invernale anche in funzione del raggiungimento di un elevato comfort degli ambienti interni attraverso soluzioni naturali, i paramenti esterni e le coperture degli edifici climatizzati dovranno essere realizzati con materiali idonei e dotati di specifiche tecnologie attive e passive, fermo restando il rispetto delle normative vigenti.
3. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di isolamento acustico per le specifiche attività, gli edifici devono essere realizzati in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
4. I progetti relativi a nuove costruzioni e quelli riguardanti gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere corredati del progetto acustico.
5. Ai fini del contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico sono recepite le disposizioni di cui al Titolo VI, Capo V della Legge Regionale 21/01/2015, n. 1 e s.m.e.i., ed al Titolo III del Regolamento Regionale 18/02/2015, n. 2.
6. La progettazione acustica e la progettazione termo-tecnica dovranno tener conto delle reciproche interazioni al fine di garantire una armonizzazione delle soluzioni adottate e raggiungere in maniera sinergica le prestazioni termo-acustiche richieste dalle norme.
7. Le aperture finestrate e la destinazione d'uso degli ambienti interni dovranno tener conto dell'esposizione geografica e della presenza di fonti di inquinamento acustico come le infrastrutture di trasporto.

Art. 90**Requisiti illuminotecnici e misure contro l'inquinamento luminoso**

1. Gli infissi e i serramenti devono essere tali da garantire, in base alle condizioni climatologiche, al rumore del sito, alla tipologia edilizia, al carico del vento, alla zona climatica (norme UNI 7979 e s.m.i.):
 - la permeabilità all'aria;
 - la tenuta all'acqua;
 - la resistenza al carico del vento.
2. Nel caso di serramenti con doppi vetri o vetrate ad elevato isolamento termico la classificazione di permeabilità all'aria non deve essere minore di classe A2.
3. Inoltre gli infissi e le superfici trasparenti devono avere caratteristiche tali da garantire adeguate trasparenza alla luce, isolamento termico, isolamento acustico e resistenza meccanica, in linea con le norme nazionali e regionali di riferimento.
4. Negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia riguardante intero edificio, nel caso di climatizzazione estiva ed invernale gli infissi e le superfici vetrate devono essere realizzati con elementi e materiali tali da controllare l'irraggiamento solare al fine di contenere i consumi e ottimizzare il comfort ambientale.
5. Gli impianti di illuminazione esterna di aree pubbliche e private quali strade, piazzali, parchi e giardini, nonché di facciate di edifici e le aree destinate a servizi sportivi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto dell'ambiente, non devono provocare disturbo, né impatto ambientale e paesaggistico e in particolare devono limitare l'inquinamento luminoso, l'abbagliamento visivo e adottare sistemi di alta efficienza volti al risparmio energetico.
6. Gli aspetti procedurali, applicativi e tecnici per la progettazione, la realizzazione, il controllo e la gestione degli impianti, sono definiti dalla normativa regionale.
7. Al fine di garantire una qualità sia dell'arredo urbano che dell'illuminamento notturno, nei centri storici l'illuminazione autonoma delle vetrine deve avvenire attraverso apparecchi e/o sistemi speciali installati all'interno della sagoma delle aperture.

8. Sono recepite dal presente regolamento, le disposizioni di cui al Regolamento Regionale 5 aprile 2007, n. 2 - *Regolamento di attuazione della legge regionale 28 febbraio 2005, n. 20 «Norme in materia di prevenzione dall'inquinamento luminoso e risparmio energetico»* -.

Art. 91

Riscaldamento e raffrescamento degli edifici

1. I locali abitabili, i locali di vendita e di ufficio e gli ambienti funzionali all'attività lavorativa come definiti agli Articoli **105** e **116**, debbono essere dotati di impianto di riscaldamento in sede di edificazione.
2. I medesimi locali, ove esistenti e privi dell'impianto di cui al comma precedente, devono comunque usufruire di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort; detti locali debbono comunque essere dotati di impianto di riscaldamento in occasione di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione che interessino l'intera unità immobiliare.
3. Tutti gli impianti di riscaldamento, raffrescamento o climatizzazione, singoli o centralizzati, di nuova installazione oppure oggetto di ristrutturazione devono essere dotati di sistema di regolazione della temperatura e inoltre di sistemi di contabilizzazione per ogni unità immobiliare nel caso di impianti centralizzati.
4. Tutti gli impianti di raffrescamento e/o condizionamento devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto nei precedenti Articoli 50 e 73, e dalla normativa tecnica nazionale di riferimento, mediante utilizzo di apparecchiature e componenti ad alta efficienza energetica, nonché in modo tale da garantire all'utilizzatore condizioni di comfort ambientale.

Art. 92

Acqua calda sanitaria

1. Gli edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione devono essere dotati di sistemi di produzione di acqua calda, singoli o centralizzati, attraverso impianti autonomi o impianti centralizzati condominiali o comuni, tali da garantire il fabbisogno delle singole unità immobiliari e dotati di dispositivi di regolazione della temperatura di utilizzo dell'acqua calda come previsto dalle normative vigenti.
2. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di totale ristrutturazione aventi destinazione residenziale, direzionale, commerciale, industriale e ad uso collettivo, con esclusione di quelli ricadenti nei centri storici, si richiamano le normative di settore che impongono l'approvvigionamento di acqua calda tramite pannelli solari termici.
3. Gli impianti solari termici devono essere installati sulle coperture degli edifici secondo l'orientamento che garantisca il miglior rendimento e, preferibilmente, in modo integrato con la struttura.
4. Nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati con inclinazione ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento fra di essi se disposti su più file. I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici. Gli impianti possono essere installati anche su terreni di pertinenza purché opportunamente mascherati o integrati.

Art. 93

Prevenzione e sicurezza in caso di incendio

1. Gli edifici e gli spazi esterni debbono essere progettati, costruiti e modificati attuando tutte le misure prescritte ai fini della prevenzione incendi ed adottando sistemi attivi e passivi tali da garantire, in caso di incendio, la massima sicurezza degli occupanti e degli addetti al soccorso antincendio.
2. A tal fine debbono essere rispettate tutte le prescrizioni tecniche e procedurali stabilite dalla vigente normativa antincendio in relazione alla consistenza ed alle specifiche destinazioni dell'edificio o delle sue singole parti.
3. In tutti i casi in cui l'intervento costituisce attività soggetta alla disciplina della prevenzione incendi, l'istanza di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività o la comunicazione obbligatoria di inizio dei lavori sono corredate dalla documentazione prevista per legge.

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

Art. 94

Centrali termiche

1. Gli impianti di riscaldamento centralizzati e autonomi, a servizio di locali di civile abitazione, di uffici o di ambienti destinati ad uso speciale, debbono essere costruiti nel rispetto delle norme di sicurezza e di buona tecnica vigenti.
2. Qualora negli edifici sia prevista la installazione di impianti di riscaldamento con caldaie funzionanti con combustibili solidi, liquidi o gassosi, di potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h (116 Kw), deve essere sottoposto all'esame del Comando Provinciale Vigili del Fuoco il progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito del combustibile per il rilascio del previsto certificato di prevenzione incendi.
3. Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi, in ogni loro parte, alle norme di legge vigenti.
4. Il generatore di calore (caldaia) alimentato a gas dovrà essere posto all'esterno dei vani di abitazione o in un ambiente permanentemente aerato. In tutti i casi in cui ciò, per la particolare tipologia degli edifici, non sia possibile, può essere consentita l'installazione della caldaia all'interno dell'appartamento, escludendo in ogni caso i locali adibiti a bagno, solo se del tipo a tenuta stagna con presa d'aria comburente, convenientemente protetta, direttamente dall'atmosfera esterna e con l'emissione dei fumi di combustione attraverso idonei condotti di scarico realizzati secondo le prescrizioni di sicurezza vigenti.

Art. 95

Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie

1. Tutti i locali nei quali sono installati apparecchi di combustione di qualunque tipo devono essere dotati di idoneo condotto di ventilazione proprio ed indipendente per il dissolvimento dei fumi, al di sopra del tetto o terrazza, costruito in materiali impermeabili, capace di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri. Il dimensionamento, i requisiti tecnici e l'installazione dei condotti destinati a ventilare i locali dotati di apparecchi di combustione nonché ad espellere ogni tipo di aeriforme devono soddisfare le prescrizioni della normativa vigente.
2. Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne fumarie indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.
3. E' vietato far uscire fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.
4. Le teste delle canne fumarie o fumaiole debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto ed intonato al tipo di copertura.
5. I forni e camini in genere devono avere :
 - le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate;
 - il condotto per l'asportazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni di legge.
6. I fumaiole di nuova realizzazione debbono distare almeno di mt. 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti poste a quota superiore altrimenti, ove possibile, devono essere prolungati fino oltre le coperture di queste.
7. I camini industriali ed i locali nei quali siano collocati forni per la panificazione, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme particolari stabilite dalla legislazione vigente in materia.
8. Le canne fumarie devono essere costruite e collocate in maniera tale che il fumo non porti nocumento e disturbo a persone ed a cose. Tra due tetti a dislivello di fabbricati comunque congiunti, le canne fumarie provenienti dal tetto più basso, devono essere prolungate ad un livello superiore a quello del tetto più alto in modo, comunque, da superare la linea di gronda di questo. Ove non sia possibile osservare tale norma, le canne fumarie saranno munite di appositi depuratori e filtri.
9. Per le emissioni in atmosfera di fumi e vapori derivanti da attività produttive debbono comunque essere rispettate le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 152/2006.

Art. 96 **Centrali tecnologiche**

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

Art. 97 **Depositi di olio combustibile, gasolio e GPL al servizio delle centrali termiche**

1. Il deposito di olio combustibile o di gasolio, costituito da uno o più serbatoi, può essere ubicato all'esterno o all'interno dell'edificio nel quale è installato l'impianto termico.
2. I serbatoi di GPL, sia interrati che fuori terra, devono essere installati esclusivamente in aree a cielo libero. E' vietata l'installazione su terrazze e comunque su aree sovrastanti luoghi chiusi e cortili chiusi.
3. L'installazione dei serbatoi di cui ai precedenti commi dovrà essere eseguita secondo quanto prescritto dalla vigente normativa.

Art. 98 **Risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e sistemi di riscaldamento**

1. Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica è obbligatoria l'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili secondo quanto prescritto dall'art. 34 del R.R. 18/02/2015, n. 2.

Art. 99 **Impianti tecnici in edilizia**

1. Si intendono impianti tecnici in edilizia i seguenti:
 - a) impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
 - b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
 - c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
 - d) gli impianti idrosanitari, nonché quelli di trasporto, trattamento, uso, accumulo e consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
 - e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile fornito dall'ente distributore;
 - f) gli impianti di sollevamento di persone o cose per mezzo di ascensori, montacarichi, scale mobili esimili;
 - g) gli impianti di protezione antincendio.
2. Tutti gli impianti tecnici in edilizia devono essere progettati, installati, trasformati, ampliati nel rispetto delle prescrizioni tecniche e procedurali stabilite dalle norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti.
3. Nelle nuove costruzioni civili devono essere previsti cavedi multiservizi e/o cavidotti di adeguate dimensioni per rendere disponibili all'edificio ed alle singole unità immobiliari collegamenti per servizi di telecomunicazione e innovativi.
4. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è prescritta l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.
5. Gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta

velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Lo stesso obbligo si applica nel caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 119, comma 1, lettera e) della L.R. 1/2015. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

6. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica nel caso di opere di ristrutturazione edilizia che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 119, comma 1, lett. e) della L.R. 1/2015. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.
7. Gli edifici equipaggiati in conformità al presente articolo possono beneficiare, ai fini della cessione, dell'affitto o della vendita dell'immobile, dell'etichetta volontaria e non vincolante di "edificio predisposto alla banda larga". Tale etichetta è rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del regolamento di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2 e 64-100/1, 2 e 3.

Art. 100

Approvvigionamento idrico e qualità dell'acqua

1. Gli edifici, siano essi di nuova costruzione che esistenti, devono essere provvisti di acqua potabile mediante allaccio a pubblico acquedotto, quando presente, distribuita in modo proporzionale alle dimensioni delle singole unità immobiliari e tale da garantire ad esse un regolare rifornimento nei momenti di massima contemporaneità delle utenze, con le modalità stabilite dal Regolamento dell'Ente gestore.
2. In assenza temporanea di acquedotto pubblico e fino all'allacciamento alla rete pubblica, può essere consentito l'approvvigionamento idrico ad uso potabile mediante fonti autonome previa acquisizione del giudizio di qualità e di idoneità all'uso dell'acqua rilasciato dall'ASL, nel rispetto delle norme tecniche previste dal Decreto del Ministro della Salute 26.03.1991.
3. Con frequenza almeno annuale, devono essere effettuati campioni per verificare la qualità dell'acqua distribuita e in caso di installazione di apparecchiature per il trattamento domestico delle acque potabili dovrà essere rispettata la specifica disciplina.
4. Gli impianti di trasporto, raccolta e distribuzione devono essere realizzati in modo tale da escludere contaminazioni e riflusso delle acque e conformi a quanto previsto dalla vigente normativa.
5. Gli impianti per la distribuzione di acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte e dotati di contabilizzatori per ogni unità immobiliare. Gli edifici che abbiano locali abitabili con pavimento a quota tale da non garantire una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.
6. Tutte le condotte di adduzione devono essere poste ad una distanza orizzontale di almeno m. 1,5 dalle fognature ed almeno a m. 0,6 al di sopra di queste. Nel caso non sia possibile rispettare tali distanze dovranno essere adottate soluzioni alternative tali da impedire la contaminazione tra l'acquedotto e la fognatura.
7. Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a m. 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture di areazione ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo al contatto con alimenti e con copertura sigillata.
8. Nella nuove edificazioni e in occasione di interventi del rifacimento del locale destinato ai servizi igienici, al fine di contenere il consumo di acqua potabile è obbligatorio installare cassette di scarico per bagni a doppio pulsante a controllo di flusso e/o sistemi similari, nonché utilizzare rubinetti e/o accessori con dispositivo di controllo del flusso.

Art. 101

Cavi e condutture impianti tecnologici

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

2. Per gli edifici esistenti interessati da interventi su intere facciate prospicienti spazi pubblici è comunque prescritto il riordino di cavi e condutture in vista. In particolare, i cavi elettrici, ove tecnicamente possibile, nel rispetto delle cogenti normative tecniche e di legge applicabili, devono essere disposti lungo linee verticali in corrispondenza dei limiti della facciata o in prossimità dei discendenti pluviali, oppure lungo linee orizzontali al di sopra di eventuali fasce marcapiano. Si dovrà preferire la soluzione interrata nel caso in cui il Comune preveda il rifacimento delle strade o il privato realizzi lungo il proprio fronte stradale opere infrastrutturali.
3. Le condutture di acqua, gas e simili devono essere tinteggiate nello stesso colore della facciata, oppure protette da carter metallico verniciato, in armonia con i colori della facciata. Esse devono essere posizionate preferibilmente su facciate interne o laterali, rispettando comunque l'ordito architettonico delle facciate e limitando il più possibile le alterazioni.
4. Nel caso particolare delle condutture del gas che dal contatore salgono agli appartamenti, eventuali carter sono consentiti solo se di tipo ispezionabile ed aperti alle estremità inferiore e superiore e possono essere installati solo nel caso in cui i tubi siano in rame entro guaina di protezione, mentre i tubi a parete della distribuzione del gas, appartenenti al gestore del servizio, non possono mai essere coperti.
5. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio può prescrivere, nel caso di interventi che interessino intere facciate di immobili vincolati ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004, l'eliminazione totale di cavi e condutture presenti con le modalità di cui al precedente comma, purché ciò non pregiudichi le esigenze igienico-sanitarie e di sicurezza. Tali interventi saranno realizzati secondo modalità concordate con i gestori dei servizi.

Art. 102

Recupero acqua piovana

1. Per la disciplina afferente al recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici trovano applicazione le prescrizioni contenute nell'art. 32 del Regolamento Regionale 18/02/2015, n. 2.

Art. 103

Opere di allaccio ai servizi pubblici

1. Fermo restando il rispetto dei regolamenti degli enti gestori dei servizi pubblici (acquedotto, fognatura, gas, energia elettrica, telecomunicazioni, servizi innovativi) i punti di fornitura dei servizi pubblici devono essere realizzati come stabilito al precedente Articolo 51. Per il collegamento all'utenza, le reti dorsali di distribuzione principale dei servizi dovranno essere realizzate in modo tale da garantire sicurezza ed idonee condizioni per la manutenzione.

Art. 104

Igiene urbana

1. In relazione a nuovi insediamenti edilizi oggetto di piano attuativo, dovrà essere predisposto, qualora espressamente richiesto dall'ente concessionario del servizio di nettezza urbana ed in accordo con il Comune, uno spazio idoneo ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata, nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada, delle norme sulle barriere architettoniche nonché delle esigenze del servizio di svuotamento.
2. Il dimensionamento e la posizione dello spazio dovranno tener conto della dimensione dell'insediamento e della distanza dall'utenza. Lo spazio dovrà essere adeguatamente sistemato al fine di limitarne la visibilità ed evitare la dispersione del materiale nell'intorno.

CAPO II

Requisiti specifici degli immobili destinati ad abitazione

Art. 105

Classificazione dei locali di abitazione

1. Ai fini del presente Regolamento i locali di abitazione si distinguono in :
 - locali abitabili cioè 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, salotti, locali studio ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati.
 - b) spazi funzionali, cioè connessi ai vani abitabili e funzionali all'abitazione, quali spazi di cottura, servizi igienici, spazi di disimpegno, corridoi e scale interne alla singola unità immobiliare, dispense, guardaroba, lavanderie e simili.
 - locali accessori all'abitazione, ovvero ambienti adibiti esclusivamente a funzioni accessorie, quali soffitte e spazi sottotetto non praticabili, cantine, ripostigli e simili, autorimesse.
2. Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di isolamento e di protezione dell'edificio (quali intercapedini e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).
 3. Per l'uso dei vani degli edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2009, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 156 della Legge Regionale 21/01/2015, n. 1.
 4. Nel caso di ampliamento planimetrico di edifici esistenti alla data del 31/03/2003 trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 157 comma 4 della Legge Regionale 21/01/2015, n. 1.

Art. 106

Requisiti dei locali abitabili in funzione del loro posizionamento

1. I locali interrati non possono essere adibiti a vani abitabili, anche nei fabbricati già esistenti.
2. I locali seminterrati possono essere adibiti:
 - a vani abitabili qualora sussistano le seguenti condizioni :
 - a) almeno due pareti siano completamente fuori terra rispetto alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta ed isolati dal terreno sottostante;
 - b) le rimanenti pareti siano separate dal terreno da spazi funzionali o da locali accessori a loro volta isolati dal terreno laterale;
 - c) sia presente, in corrispondenza di finestre prospettanti su aree pubbliche, siano esse destinate alla circolazione o alla sosta di veicoli o persone, uno spazio di proprietà privata avente profondità non inferiore a m. 3,00 (tre), opportunamente delimitato con elementi naturali o opere di recinzione. Nelle zone classificate "A" tale prescrizione si applica limitatamente agli alloggi aventi una unica finestra prospettante su area pubblica;
 - a spazi funzionali qualora siano isolati dal terreno laterale lungo i lati interrati e siano presenti le condizioni di cui alle precedenti lettere a) e c).
3. I locali posti al piano terra di un edificio privo del seminterrato ed aventi tutti i lati fuori terra possono essere adibiti a locali abitabili qualora siano isolati dal terreno sottostante e sia presente la condizione di cui alla lett. c) del precedente comma.
4. Ai fini del presente articolo un locale si intende isolato dal terreno sottostante e laterale qualora siano soddisfatti i requisiti di cui al precedente Articolo 87.
5. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 156 della Legge Regionale 21/01/2015, n. 1 e dei precedenti atti di indirizzo regionali in materia di utilizzazione dei vani posti ai piani seminterrati ai fini abitativi per gli edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2009. In particolare, fermo restando quanto previsto all'art. 156 comma 1 della L.R. n. 1/2015, l'utilizzo come vani abitabili è consentito alla condizione che almeno il 25% della superficie utile complessiva delle pareti perimetrali del piano sul quale sono collocati i vani interessati sia fuori terra o comunque comunichi con l'esterno anche attraverso porticati, androni di ingresso, chiostri o simili e che in tali pareti sia possibile realizzare aperture con parapetto posto, di norma, ad altezza non superiore a ml. 1,50 dal pavimento interno. I vani interessati non possono costituire nuove ed autonome unità abitative, ma possono essere utilizzati esclusivamente ad integrazione ed ampliamento delle unità abitative già esistenti. Tale utilizzazione può essere effettuata garantendo comunque, con sistemi tecnologici, l'adeguato ricambio d'aria, il benessere termoigrometrico e adeguata illuminazione.

Art. 107

Requisiti di illuminazione ed aerazione

1. I vani abitabili devono usufruire di illuminazione ed aerazione naturale diretta nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - per ciascun vano abitabile l'ampiezza della finestra non potrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento; nel caso di finestre interne ad una loggia o porticato sporgenti di oltre

- m. 2 dalla facciata in cui si aprono le finestre, la minima superficie finestrata apribile è pari a $1/6$ della superficie del pavimento e comunque non inferiore a mq. 2,40;
- per quanto riguarda l'aerazione deve comunque essere garantito un ricambio d'aria di almeno 0,5 volumi orari;
 - qualora la profondità del locale superi 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra (o la maggiore di esse nel caso di più finestre), la superficie finestrata deve essere aumentata in misura pari a $1/10$ della superficie della porzione di locale posta oltre detta profondità;
 - qualora la permeabilità degli infissi non assicuri un adeguato ricambio d'aria finalizzato alla igienicità e salubrità dell'ambiente (presenza di inquinanti, fenomeni di condensa superficiale o altro) è necessario fare ricorso alla ventilazione integrativa mediante sistemi naturali o meccanizzati.
2. Per gli spazi funzionali è ammesso il ricorso alla illuminazione artificiale. Per gli stessi spazi l'aerazione può essere sia naturale sia artificiale e deve essere garantita limitatamente ai servizi igienici ed agli spazi di cottura con le seguenti modalità:
- nel caso di aerazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestate apribili devono risultare non inferiori a $1/12$ della superficie del pavimento;
 - nel caso di finestrature insufficienti o inesistenti, deve essere installato un adeguato impianto di aerazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, garantendo un ricambio non inferiore a 5 volumi orari;
 - la ventilazione meccanica è assicurata mediante idonee **prese d'aria ed** 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.

Devono essere comunque rispettate le disposizioni relative alla ventilazione ed aerabilità dei locali ove sono presenti apparecchi di combustione o impianti del gas.

3. I corridoi di lunghezza superiore a m. 8,0 debbono essere dotati di illuminazione ed aerazione diretta mediante finestra con superficie apribile minima di mq. 1,20.
4. I locali di disimpegno devono essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq. 9,0.
5. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 156 della Legge Regionale 21/01/2015, n. 1 per l'utilizzazione di vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato di edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2009.

Art. 108

Altezza dei locali di abitazione

1. L'altezza minima interna dei vani abitabili è pari a m. 2,70.
2. L'altezza minima interna degli spazi funzionali è m. 2,40.
3. L'altezza interna di un locale è data dalla distanza netta tra il pavimento ed il soffitto (oppure il controsoffitto, ove presente, o l'orditura minuta nel caso di strutture in legno o analoghe) misurata senza tener conto delle travi principali.
4. Nel caso di soffitti, orditure e controsoffitti non piani la misura è data dalla media tra l'altezza massima e l'altezza minima presenti nel locale. Non sono comunque considerate altezze inferiori a m. 2,00 per i vani abitabili e a m. 1,80 per gli spazi funzionali. Sono considerati agibili esclusivamente gli ambienti sottotetto che abbiano un'altezza media ponderale superiore o uguale a m. 2,70.
5. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 156 della Legge Regionale 21/01/2015, n. 1 per l'utilizzazione di vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato di edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2009.
6. Nel caso di ampliamento planimetrico di edifici esistenti alla data del 31/03/2003, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 157 comma 4 della L.R. 1/2015, per le destinazioni a servizi.

Art. 109

Superficie di un locale o di un alloggio: definizione

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

Art. 110**Dimensionamento e dotazione degli alloggi**

1. La superficie minima degli alloggi viene determinata in funzione del numero delle persone cui essi sono destinati, garantendo una superficie minima di mq. 14, per ciascuno dei primi 4 abitanti, ed ulteriori mq. 10 per ciascuno di quelli successivi. E' fatta eccezione per gli alloggi monolocale la cui superficie minima è mq. 28, se per una persona, e mq. 38, se per due persone.
2. Ciascun alloggio deve essere dotato almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico, e ove non monolocale, da un soggiorno e una camera da letto.

Art. 111**Dimensionamento e caratteristiche dei singoli locali**

1. La superficie minima dei singoli vani abitabili è pari a:
 - stanze da letto: mq. 9, se per una persona, e mq. 14, se per due persone;
 - soggiorno: mq. 14;
 - cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo: mq. 9;
 - locale studio ed ogni altro locale adibito a vano abitabile: mq. 9.
2. In luogo del vano destinato a cucina, può essere adibito a funzione di preparazione dei cibi:
 - uno spazio del soggiorno, indistinto da esso; in relazione a tale spazio non è richiesto il rispetto di specifici parametri dimensionali e di aeroilluminazione, fermi restando quelli prescritti per il locali soggiorno. Il posto di cottura deve comunque essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
 - un locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno, avente superficie minima di mq. 5.00 e dotato dei requisiti di aerazione ed illuminazione di cui al precedente Articolo **107**, primo comma.
3. La minima larghezza dei corridoi è pari a m. 1,20.
4. Per ciascun alloggio, almeno una locale ad uso servizio igienico (stanza da bagno) deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Inoltre il pavimento ed il rivestimento delle pareti fino all'altezza di mt. 1,40, dovranno essere di materiali impermeabili e facilmente lavabili.
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 avere superficie minima di mq. 1,50 ed essere interamente delimitato da pareti.

Art. 111-bis**Deroghe in materia di altezze minime e requisiti igienico sanitari,
introdotte da normative nazionali**

1. Le disposizioni del presente regolamento e del D.M. Sanità 05/07/1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti, non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al D. Min. LL.PP. 02/04/1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti (ART. 10 comma 2 Legge n. 120/2020).
2. Con riferimento agli immobili di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs.vo 22/01/2004, n. 42 in deroga al D.M. Sanità 05/07/1975 :
 - l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,4 metri, riducibili a 2,2 metri per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli;
 - per ciascun locale adibito ad abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore all'1% e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie del pavimento;
 - ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e per la qualificazione edilizia degli immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti anche nel caso di interventi di

ristrutturazione e di modifica di destinazione d'uso. (ART. 10 comma 2-bis Legge n. 120/2020).

Art. 112 Soppalchi

1. La realizzazione di soppalchi all'interno degli alloggi sia esistenti che in quelli di nuova costruzione è ammessa a condizione che :
 - la superficie del soppalco **estesa sui vani abitabili**, esclusa la scala d'accesso, non sia superiore alla metà di quella del locale soppalcato. **I vani destinati a spazi funzionali possono essere interamente soppalcati;**
 - la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga i requisiti di agibilità prescritti dal presente regolamento;
 - lo spazio sottostante il soppalco, sia esso destinato a vano abitabile o a spazio funzionale, abbia altezza interna non inferiore a m. 2,40;
 - lo spazio sovrastante il soppalco ad uso abitabile, in caso di vani con coperture inclinate dovrà avere altezza minima di metri lineari 1,20 ed altezza massima non inferiore a metri lineari 2,40 non sia dotato di fondellature e possieda gli ulteriori requisiti prescritti dal presente regolamento in relazione alla specifica funzione cui è destinato. A tal fine la verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione è compiuta considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale sul quale esso si affaccia;
 - il soppalco abbia almeno un lato completamente aperto, sia munito di parapetto avente altezza non inferiore a ml. 1,00 e sia privo di vuoti di conformazione tali da essere attraversabili da una sfera del diametro di cm 10,00.
2. Le superfici del soppalco inseriti all'interno di edifici esistenti, che non determinano modifiche alla sagoma dell'edificio, fermo il rispetto delle norme igienico sanitarie, di quelle del presente articolo e di quelle in materia di dotazioni territoriali e funzionali, non concorrono alla determinazione delle superfici utile coperta.

Art. 113 Locali accessori

1. I locali accessori, ove interrati o seminterrati anche parzialmente debbono essere dotati di opere di isolamento dal terreno sottostante e laterale con le modalità di cui al precedente Articolo 87.
2. Non sono prescritti, in relazione ai locali accessori, requisiti minimi di illuminazione naturale e di aerazione, né requisiti minimi dimensionali, fatto salvo il rispetto della normativa in materia di autorimesse, **impianti termici e di impianti del gas.**

Art. 114 Cortili e chiostrine di nuova costruzione

1. Nelle nuove costruzioni, i cortili interni, intendendosi per tali anche gli spazi delimitati da tre sole pareti, devono essere dimensionate in modo che :
 - a) La larghezza, sia pari all'altezza dell'edificio con un minimo di 6,00 metri;
 - b) La profondità dovrà essere almeno i 2/3 della larghezza.
2. Agli effetti di quanto sopra la misura dei precedenti parametri deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.
3. La costruzione di chiostrine, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale e corridoi.
4. Sulle chiostrine è vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione.
5. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a metri 4,00 (quattro) e devono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa ed accessibili per la pulizia.
6. Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza ed al fine di assicurare adeguata ventilazione naturale, la parte inferiore delle stesse deve essere collegata con l'esterno direttamente o attraverso un condotto aperto su due lati di sezione netta non inferiore a mq. 1,00 al fine.
7. Chiostrine e cortili interni non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

CAPO III **Requisiti specifici dei luoghi di lavoro**

Art. 115 **Richiamo normativo**

1. Le disposizioni contenute nella presente sezione non derogano, ma si integrano con le disposizioni contenute nella normativa nazionale in materia di sicurezza sul lavoro.
2. Per effetto di quanto previsto nel comma 1, i datori di lavoro, ferma restando l'osservanza delle seguenti prescrizioni, non sono esonerati dall'osservanza dei criteri generali di idoneità, salubrità e sicurezza degli ambienti di lavoro, come richiesto dalla legge.
3. Per l'uso dei vani degli edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2009, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 156 della Legge Regionale 21/01/2015, n. 1 esclusivamente per le destinazioni a servizi.
4. Nel caso di ampliamento planimetrico di edifici esistenti alla data del 31/03/2003 trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 157 comma 4 della Legge Regionale 21/01/2015, n. 1, per le destinazioni a servizi.

Art. 116 **Classificazione dei luoghi di lavoro**

1. Ai fini del presente Regolamento i luoghi destinati allo svolgimento di un'attività lavorativa o ad essa funzionali o accessori si distinguono in:
 - b) **ambienti di lavoro** : locali in cui viene esercitata una qualsiasi attività lavorativa, indipendentemente dal numero dei dipendenti o addetti. In funzione del ramo di attività essi vengono suddivisi in:
 - *locali di produzione*, cioè destinati allo svolgimento di attività lavorative proprie di un processo produttivo di trasformazione di materie prime in prodotti finiti, indipendentemente dalla natura di essi;
 - *locali di vendita*, cioè destinati allo svolgimento di attività di commercializzazione di prodotti finiti o di servizi, indipendentemente dal luogo di produzione dei beni commercializzati;
 - *locali di ufficio*, cioè destinati allo svolgimento di attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che al servizio di un prevalente insediamento produttivo o commerciale. Rientrano nella categoria gli uffici amministrativi e direzionali, gli studi professionali e simili; le sale riunioni e di attesa, le sale consultazione e simili; gli archivi qualora comportanti la permanenza continuativa di addetti;
 - b) **ambienti funzionali all'attività lavorativa**. Essi, indipendentemente dal ramo dell'attività, vengono suddivisi in base alla specifica funzione in :
 - locali di servizio : spogliatoi, servizi igienici e simili, spazi di disimpegno in genere;
 - locali di supporto : refettori, mense ed altri locali di uso comune; infermerie e locali adibiti a studio medico interno all'azienda, locali destinati al riposo degli addetti;
 - c) **locali accessori**, cioè adibiti a funzioni accessorie all'attività lavorativa, indipendentemente dal ramo di essa. Rientrano nella categoria i magazzini, ripostigli e gli archivi non destinati ad una presenza continuativa di addetti, le autorimesse e simili.

Art. 117 **Ambienti di lavoro : requisiti in funzione del posizionamento rispetto alla quota del terreno**

1. I locali adibiti ad ambienti di lavoro debbono essere fuori terra rispetto alla quota del terreno a sistemazione avvenuta; qualora essi siano posizionati al piano terra dell'edificio, debbono essere dotati di opere di isolamento dal terreno sottostante.
2. I locali seminterrati possono essere adibiti ad ambienti di lavoro qualora:
 - abbiano almeno due lati completamente fuori terra rispetto alla quota del terreno a sistemazione avvenuta e siano isolati dal terreno sottostante;
 - i rimanenti lati siano separati dal terreno da ambienti funzionali o accessori a loro volta isolati dal terreno laterale.

3. Ai fini del presente articolo un locale si intende isolato dal terreno sottostante e laterale quando soddisfa le condizioni di cui al precedente Articolo 87.
4. E' vietato adibire ad ambiente di lavoro locali interrati e locali seminterrati privi dei requisiti di cui ai commi 2 e 3, salvo conseguimento della deroga prevista dalla vigente normativa di settore. In tal caso l'idoneità del locale è limitata alla specifica attività oggetto di deroga.
5. **Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 156 della L.R. 1/2015 per l'utilizzazione di vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato di edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2009 per le attività destinate a servizi.**

Art. 118

Ambienti di lavoro: requisiti di aerazione

1. Negli ambienti di lavoro, fatti salvi i casi espressamente previsti dal quarto comma, l'aerazione è garantita mediante superfici apribili direttamente all'esterno e situate su lati contrapposti e comunque in modo tale da evitare ristagni d'aria e favorire sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi d'aria eventualmente anche da incentivare mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici.
2. La minima superficie di aerazione richiesta è pari a:
 - 1/8 della superficie di pavimento del locale se questa è inferiore a mq. 100;
 - 1/16 della superficie di pavimento del locale se questa è compresa fra mq. 100 e mq. 1.000;
 - 1/24 della superficie di pavimento del locale se superiore a mq. 1.000.
3. Ai fini della verifica della superficie di aerazione sono computate per una incidenza non superiore al 50% della superficie minima prescritta, anche i portoni e le porte prospettanti direttamente all'esterno.
4. Il ricorso alla aerazione forzata può essere ammesso, previo parere della A.S.L., limitatamente ai seguenti casi:
 - locali di vendita;
 - locali di ufficio a condizione che l'aerazione naturale sia comunque assicurata, per i locali sino a mq. 100, in misura del 50% di quella minima prescritta e, per i locali oltre mq. 100, in misura del 25% di quella minima prescritta;
 - locali di produzione solo se adibiti a lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedono particolari condizioni ambientali e locali d'ufficio, anche in assenza delle condizioni di cui al precedente punto, solo per particolari esigenze di sicurezza. In tali casi la peculiarità e le esigenze dell'attività lavorativa sono adeguatamente motivate nel progetto da sottoporre al parere della A.S.L. e l'idoneità del locale, oggetto di valutazione tecnico-discrezionale della medesima A.S.L., è limitata alla speciale attività dichiarata.
5. Nei casi di cui al precedente comma, l'impianto di aerazione dovrà comunque garantire un ricambio d'aria conforme ai requisiti contemplati nella normativa tecnica di settore ed i flussi di aerazione dovranno essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno. L'impianto non potrà essere utilizzato per la rimozione di eventuali agenti inquinanti provenienti dall'attività produttiva.
6. Se i locali sono sprovvisti di aperture o comunque di aperture di area insufficiente, l'aerazione forzata è comunque soggetta ai vincoli di cui al precedente comma.
7. **Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 156 della L.R. 1/2015 per l'utilizzazione di vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato di edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2009 per le attività destinate a servizi.**

Art. 119

Ambienti di lavoro: requisiti di illuminazione

1. Gli ambienti di lavoro, fatti salvi i casi espressamente previsti dal comma quarto ed eventuali normative che regolino la specifica attività, devono usufruire di illuminazione naturale garantendo che la superficie illuminante minima sia distribuita in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la capacità illuminate di ogni singola apertura.
2. Almeno il 70% delle superfici illuminati di ogni singolo locale deve provenire direttamente da aperture prospettanti su spazi esterni.
3. Fermo restando il rispetto del fattore di luce diurna previsto dalle norme vigenti, la superficie illuminante non può essere inferiore a:
 - 1/8 della superficie di pavimento del locale se di superficie sino a mq. 100;

- 1/10 della superficie di pavimento, se compresa fra mq. 100 e mq. 1.000;
 - 1/12 della superficie di pavimento del locale, se superiore a mq. 1.000.
4. Il ricorso alla illuminazione artificiale è ammesso limitatamente ai seguenti casi:
- locali di vendita;
 - locali di ufficio a condizione che l'illuminazione naturale sia comunque assicurata, per i locali sino a mq. 100, in misura del 50% di quella minima prescritta e, per locali oltre mq. 100, in misura del 25% di quella minima prescritta;
 - locali di produzione solo se adibiti a lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedono particolari condizioni ambientali, e locali d'ufficio, privi delle condizioni di cui al precedente punto, solo per particolari esigenze di sicurezza o riservatezza. In tali casi la peculiarità e le esigenze dell'attività lavorativa sono adeguatamente motivate nel progetto da sottoporre al parere della A.S.L. e l'idoneità del locale, oggetto di valutazione tecnico-discrezionale della medesima A.S.L., è limitata alla speciale attività dichiarata.
5. Nei casi di cui al comma precedente l'impianto di illuminazione artificiale dovrà comunque avere caratteristiche (per intensità e qualità della luce, nonché per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) idonee all'attività lavorativa in conformità alle norme tecniche di riferimento.
6. In tutti i luoghi di lavoro gli spazi di circolazione interna ed esterna, le rampe e gli accessi devono essere serviti da adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato.
7. **Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 156 della L.R. 1/2015 per l'utilizzazione di vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato di edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2009 per le attività destinate a servizi.**

Art. 120

Ambienti di lavoro: altezze e dimensioni

1. I locali di produzione devono avere:
 - altezza minima libera: mt. 3,00. Altezze inferiori potranno essere ammesse, nel rispetto della normativa di settore, fino ad un minimo inderogabile di m. 2,70;
 - 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;
 - cubatura minima : mc. 10 per ogni lavoratore.
2. I locali di vendita hanno le dimensioni stabilite dalle normative vigenti per la specifica attività. L'altezza minima libera, se non altrimenti specificato da normativa di settore, è pari a m. 3 per medie e grandi strutture di vendita e m. 2,70 per esercizi di vicinato e per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti e servizi facenti parte di edifici destinati ad una diversa prevalente attività.
3. I locali d'ufficio debbono avere altezza libera minima pari a m. 2,70 e superficie minima di mq. 7 per ogni addetto, con un minimo assoluto di mq. 9.
4. **Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 156 della L.R. 1/2015 per l'utilizzazione di vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato di edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2009 per le attività destinate a servizi.**

Art. 121

Luoghi di lavoro: dotazione di ambienti funzionali all'attività lavorativa

1. I luoghi destinati allo svolgimento di attività lavorative, qualsiasi sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati di servizi igienici, suddivisi per sesso solo in caso di addetti superiori a 10, in misura non inferiore ad un lavabo ed un wc per ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio. Gli spazi destinati a servizi igienici debbono possedere i requisiti di cui all'Articolo 122.
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. 122**Requisiti degli ambienti funzionali all'attività lavorativa.**

1. Possono essere adibiti ad ambienti funzionali all'attività lavorativa i locali fuori terra rispetto alla quota del terreno a sistemazione avvenuta, nonché i locali seminterrati qualora abbiano almeno due lati completamente fuori terra rispetto alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta e siano dotati di opere di isolamento dal terreno in conformità alle disposizioni del precedente Articolo 87.
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:
 - spogliatoi: mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale;
 - servizi igienici: mq. 1,00 per vani riservati al solo uso di doccia e per quelli riservati al solo wc; mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.
4. I locali di servizio possono essere aerati ed illuminati sia in modo naturale che artificiale.
5. I servizi igienici, qualora dotati di aerazione naturale e diretta, devono avere finestre inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq. 0,40. Qualora essi siano privi di finestre oppure le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'aerazione deve essere assicurata mediante impianto di estrazione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/ora oppure mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno un ricambio in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione.
6. Gli spogliatoi ed i servizi igienici non possono avere accesso diretto dagli ambienti di lavoro e di supporto se non attraverso apposito spazio di disimpegno.
7. I locali di supporto debbono avere altezza minima libera di m. 2,70 e superficie non inferiore a:
 - refettori, mense, locali di riposo ed altri locali di uso comune: mq. 9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq. 2 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale;
 - infermerie ed altri locali adibiti a studio medico interno all'azienda: mq. 12.
8. I locali di supporto devono usufruire degli stessi requisiti di aerazione diretta ed illuminazione naturale prescritti per gli ambienti di lavoro. E' ammesso il ricorso alla aerazione forzata ed alla illuminazione artificiale purché siano comunque assicurati, per i locali sino a mq. 100 e per quelli di maggiori dimensioni, rispettivamente il 50% ed il 25% delle superfici minime di aerazione diretta ed illuminazione naturale.
9. **Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 156 della L.R. 1/2015 per l'utilizzazione di vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato di edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2009 per le attività destinate a servizi.**

Art. 123**Soppalchi**

1. La realizzazione di soppalchi all'interno dei luoghi di lavoro è ammessa a condizione che :
 - la superficie del soppalco, esclusa la scala d'accesso, non sia superiore alla metà di quella del locale soppalcato. **Tale limite non si applica ai locali di cui all'Art. 116 comma 1 lett. c);**
 - la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga i requisiti di agibilità prescritti dal presente regolamento;
 - lo spazio sottostante il soppalco, abbia altezza interna non inferiore a m. 2,40;
 - lo spazio sovrastante il soppalco, in caso di vani con coperture inclinate dovrà avere altezza minima di metri lineari 1,20 ed altezza massima non inferiore a metri lineari 2,40 non sia dotato di fondellature e possieda gli ulteriori requisiti prescritti dal presente regolamento in relazione alla specifica funzione cui è destinato. A tal fine la verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione è compiuta considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale sul quale esso si affaccia;
 - I limiti di cui ai precedenti commi possono essere derogati su specifico parere ASL e nel caso di localizzazione nello spazio sovrastante di locali accessori;
 - il soppalco abbia almeno un lato completamente aperto, sia munito di parapetto avente altezza non inferiore a ml. 1,00 e sia privo di vuoti di conformazione tali da essere attraversabili da una sfera del diametro di cm 10,00.

2. Le superfici del soppalco inserito all'interno di edifici esistenti, che non determinano modifiche alla sagoma dell'edificio, fermo il rispetto delle norme igienico sanitarie, di quelle del presente articolo e di quelle in materia di dotazioni territoriali e funzionali, **nonché di contributo di costruzione**, non concorrono alla determinazione delle superfici utile coperta.

Art. 124

Locali accessori

1. I locali accessori, ove interrati o seminterrati anche parzialmente debbono essere isolati dal terreno sottostante e laterale con le modalità di cui all'Articolo 87.
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, ripostigli, archivi non destinati alla presenza continuativa di addetti.

CAPO IV

Immobili destinati a funzioni diverse

Art. 125

Funzioni regolate da norme specifiche

1. Gli immobili adibiti a funzioni oggetto di specifiche normative di riferimento (scuole, alberghi, agriturismi, ospedali, strutture socio-sanitarie, discoteche, impianti sportivi, centri di attività motoria, allevamenti zootecnici, impianti di distribuzione combustibile per autotrazione ed impianti di stoccaggio gas liquido, ed altro) devono essere progettati e realizzati in conformità alle medesime normative di riferimento e, per quanto con esse non in contrasto, conformemente alle prescrizioni del presente regolamento.
2. Le scuole e gli alloggi atti ad ospitare infanti o altre persone in età evolutiva non possono essere realizzati nei vani interrati degli edifici. Per le caratteristiche di detti alloggi si rimanda alla disciplina di settore come definita dalla legge regionale e dal regolamento comunale.

Art. 126

Locali per alloggi collettivi

1. Gli edifici, o parte di essi, destinati ad uso albergo, collegio, educando o comunque alloggio temporaneo, devono avere dormitori con una cubatura di almeno mc. 18 per ogni persona.
2. Ogni camera deve essere munita di una o più finestre che rispondano ai rapporti minimi fissati nel precedente Articolo 107.
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. 127

Impianti zootecnici

1. Nelle zone agricole è consentito l'insediamento di impianti zootecnici classificati come industrie insalubri, quali stalle, porcilaie, allevamenti avicoli, ecc. purché essi siano circondati da una zona di rispetto inedificata ed inedificabile di almeno 200 ml. di profondità.
2. Nel caso che la zona di rispetto interessi proprietà confinanti, la domanda di autorizzazione dovrà essere corredata di una convenzione con i vicini soggetta a trascrizione per la volontaria accettazione del vincolo.
3. Per le altre tipologie di impianti zootecnici, che provocano inquinamento odorigeno, da realizzare sempre ed esclusivamente in zona agricola, l'agibilità è subordinata alla presentazione di una relazione tecnica corredata da indagini olfattometriche basate sul prelievo di campioni d'aria nei periodi di maggiore criticità.

4. Sono, comunque, fatte salve le eventuali disposizioni più restrittive contenute nei DD.Lgs. 31/12/1992, n. 533 e n. 534 e s.m.i., nel D.Lgs. 29 luglio 2003, n. 267 e s.m.i., nei regolamenti comunali e nello strumento urbanistico.
5. Sono, inoltre, fatte salve le disposizioni contenute nell'art. 95, comma 4, della L.R. 21/01/2015, n. 1 e s.m.ci..

Art. 128 **Depositi e magazzini**

1. I depositi e magazzini devono in genere essere aerati ed illuminati, avere pareti intonacate ed essere convenientemente pavimentati.
2. In particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari devono avere le pareti ricoperte da intonaco liscio con zoccolo alto almeno ml. 1,50 formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile e pavimenti in piastrelle di cemento o di altro materiale liscio e duro, con pendenza verso i chiusini di scarico.

Art. 129 **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, fatta salva la facoltà di autocertificazione, ove ammessa dalla normativa di settore, è sottoposto al parere della A.S.L. e/o al parere delle altre amministrazioni eventualmente interessate in base allo specifico aspetto.

CAPO V ***Igiene del suolo e del sottosuolo***

Art. 130 **Terreni insalubri**

1. La realizzazione di nuove costruzioni in terreni che antecedentemente siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri o che siano oggetto di bonifica è consentita solo dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente, nonché l'eventuale falda sotterranea, tenuto conto delle prescrizioni del piano regionale di bonifica e conformemente a quanto richiesto dalle Autorità sanitarie locali.
2. Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia uguale 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. Al fine di allontanare le acque meteoriche ed evitare infiltrazioni, comprese quelle dovute all'umidità che dalle fondazioni sale ai muri sovrastanti, gli edifici ubicati presso rilievi e terrapieni sostenuti da muri sono dotati di impianti idonei per l'allontanamento.

Art. 131 **Concimaie**

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del Comune.
2. Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni del R.D. 1 dicembre 1930, n. 1682, modificato dalla legge 25 giugno 1931, n. 935 e dagli Articoli 233 e seguenti del T.U. 27 luglio 1934 n. 1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'Autorità competente.
3. Le concimaie e gli annessi pozzetti per 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.

4. Le concimaie, fatte salve quelle a corredo degli impianti zootecnici di cui al precedente Art. 127, e gli annessi pozzetti devono distare dai pozzi, acquedotti o serbatoi, come da qualunque abitazione, almeno ml. 30.
5. L'utilizzazione agronomica degli affluenti di allevamento sono disciplinati dalla D.G.R. 6.9.2006, n. 192 e dal Regolamento Regionale 4.5.2011, n. 4.

Art. 132

Disciplina degli scarichi

1. Gli scarichi pubblici e privati in pubbliche fognature sono disciplinati dal Decreto Legislativo 11.5.1999 n. 152 e sue modificazioni e integrazioni, dal **D.P.R. 13 marzo 2013, n. 59, dalla D.G.R. 07/04/2019 n. 627 e dalla D.G.R. 25/03/2026 n. 287, nonché dai Regolamenti di gestione emanati dal Servizio Idrico Integrato (SII) e approvati dall'AURI (Autorità Umbra per Rifiuti e Idrico).**

Art. 133

Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile

1. I pozzi, le vasche, 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 mt. 30 da questi.
2. Sulla base delle caratteristiche idrogeologiche delle formazioni interessate e di quelle dell'acquifero sarà definito il tipo di pozzo più idoneo ad emungere la portata richiesta.
3. Fatta salva la vigente normativa di settore, la escavazione di nuovi pozzi richiede il rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - dovranno essere costruiti con buona muratura, rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 3 o un altro materiale impermeabile, in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo, circostante;
 - la testata dei pozzi dovrà essere a quota maggiore a quella del piano campagna, fatto salvo la presenza di vincoli sovraordinati che richiedano che l'opera non sporga dal piano di campagna; la testa pozzo dovrà essere chiusa mediante apposito sportello munito di lucchetto e preferibilmente alloggiata in apposita cabina e sarà provvista di organo di aerazione;
 - L'attingimento potrà effettuarsi solamente a mezzo di pompe.
 - Il terreno circostante, almeno per un raggio di mt. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.
 - L'impianto di sollevamento dovrà essere dotato di idoneo contatore delle portate emunte.
4. I pozzi potranno essere autorizzati solo previo parere dell'ARPA Umbria.
5. I pozzi di nuova realizzazione dovranno essere posti a ml 5 dai confini di altra proprietà e ad almeno ml 10 da altri già esistenti.
6. Non è ammessa la realizzazione di pozzi nelle fasce di rispetto stradale e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua (ml. 30 di distanza da tutti i corsi d'acqua censiti come acque pubbliche e ml. 10 da quelli non censiti).

CAPO VI

Inagibilità degli immobili

Art. 134

Immobili inagibili

1. Si definisce inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale vengano a mancare i requisiti di cui agli articoli 137 e 138 della L.R. 1/2015;
2. Il Comune, ha facoltà di dichiarare l'inagibilità di un edificio o parte di esso, ancorché muniti di certificazione o attestazione di agibilità, qualora:
 - le condizioni delle strutture o degli impianti siano tali da pregiudicare la sicurezza e l'incolumità delle persone o dei beni;
 - la condizione di degrado è tale da pregiudicare la salute degli occupanti. Costituiscono condizioni di degrado la presenza di umidità, il deposito di rifiuti, il mancato allontanamento delle acque nere, la

mancanza di acqua potabile ed altre condizioni ritenute tali dalla A. S. L. ai sensi dell'art. 222 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265;

- si accertino gravi carenze nei requisiti di aerolluminazione o la disponibilità di servizi igienici.
- 3. Nei casi di cui al comma precedente e nei casi in cui gli alloggi risultino sovraffollati rispetto alle dimensioni, possono essere valutate, se del caso tramite sopralluogo e parere degli organi competenti, le condizioni per ordinare lo sgombero delle unità immobiliari.
- 4. Gli immobili dichiarati inagibili non possono essere utilizzati fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità, e potranno essere nuovamente occupati solo previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento e conseguente rilascio di certificazione di agibilità.

CAPO VII

Disciplina degli spazi aperti pubblici o comuni

Art. 135

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

1. Fermo restando il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e di ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza, si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo :
 - a) tutti i dislivelli con altezza superiore a m. 0,5, devono essere protetti con barriere di sicurezza dalla caduta (parapetti, ringhiere, ecc.) aventi le caratteristiche di cui al secondo comma di questo articolo.
 - b) il piano calpestabile deve essere costituito da materiali antisdrucciolevole ed essere libero da elementi infissi che non siano sufficientemente visibili e segnalati e da elementi aggettanti sul piano per più di cm. 15 ove posti ad un'altezza utile inferiore a m. 2,40;
 - c) il piano transitabile da veicoli deve essere libero da elementi aggettanti su di esso per più di 15 cm. ove posti ad un'altezza inferiore utile a m. 4,50;
 - d) i dislivelli nella pavimentazione (marciapiedi, gradini ed analoghi) debbono avere altezza non superiore a cm. 15 ed essere, quando necessario, opportunamente raccordati.
2. I parapetti, le ringhiere e analoghe strutture di protezione, debbono possedere i seguenti requisiti :
 - altezza minima rispetto al livello del calpestio più alto : mt. 1,00;
 - non scalabilità mediante gli elementi che lo costituiscono, specialmente con riferimento all'utenza infantile;
 - vuoti di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
 - adeguato ancoraggio e materiali tali da resistere agli urti accidentali.
3. Le scale accessibili all'utenza debbono avere le seguenti caratteristiche :
 - larghezza non inferiore a ml. 1,20;
 - pavimentazione antisdrucciolevole;
 - andamento e gradini regolari, preferibilmente di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
 - pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia compresa tra cm. 62 e cm. 64;
 - pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo non inferiori a ml. 1,30;
 - parapetti aventi le caratteristiche di cui al comma precedente;
 - corrimano su almeno un lato della scala nel caso di rampe di larghezza fino a ml. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore e con sviluppo continuo.
4. Nel caso di inserimento di nuovi ascensori su edifici esistenti ai fini del superamento delle barriere architettoniche, la larghezza minima delle scale potrà essere di 80 cm al netto del corrimano, e di 90 cm sul pianerottolo, a condizione che sia dimostrata graficamente la condizione di cui al punto 4.1.10 del D.M. 236/89 (accessibilità della barella).
5. Il rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo, ovvero il rispetto delle norme indicate al primo comma ove di diverso contenuto, è asseverato dal tecnico progettista.

Art. 136**Elementi aggettanti, sporgenze ed aperture sul suolo pubblico**

1. Fermo restando le limitazioni di cui al comma successivo, la realizzazione di terrazzi, balconi e altri corpi di fabbrica sporgenti dalla facciata per larghezze maggiori di cm. 10 e proiettanti su suolo pubblico o d'uso pubblico è ammessa purché tali elementi siano posizionati ad una altezza, misurata al di sotto della struttura della sporgenza, non inferiore a mt. 5,00 dal suolo.
2. In presenza di strade aventi larghezza inferiore a mt. 5,00 è vietata la costruzione degli elementi di cui al comma precedente. In presenza di strade di larghezza uguale o superiore a mt. 5,00 la sporgenza massima dal filo della facciata degli stessi non potrà comunque essere superiore a mt. 1,00.
3. Agli effetti del presente articolo per larghezza stradale si intende quella della carreggiata aumentata di tutte le sue pertinenze.
4. Le tende, le pensiline, gli infissi e i serramenti con ante mobili non possono proiettarsi sul suolo pubblico o d'uso pubblico ad un'altezza inferiore pari a mt. 2,20 rispetto al piano del marciapiede o a mt. 5,00 dal piano stradale se non dotato di marciapiede, comprese le eventuali appendici. Relativamente agli esercizi commerciali e di ristorazione valgono le disposizioni degli Articoli **142** e **77**.
5. Gli infissi di porte e finestre di locali prospicienti spazi pubblici o d'uso pubblico, la cui soglia sia posta ad una altezza inferiore a mt. 5,00 dal suolo, non possono essere apribili verso l'esterno. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Art. 137**Adeguamento di costruzioni sporgenti su suolo pubblico**

1. Il Comune, per motivi di pubblico interesse e di tutela della pubblica incolumità, può ordinare, in occasione di ogni e qualsivoglia intervento sull'edificio interessato (restauro, ristrutturazione, trasformazioni edilizie in genere), la rimozione delle strutture sporgenti sul pubblico quali latrine, gradini, sedili esterni, paracarri, grondaie, tettoie, ecc..

TITOLO VI**ARREDO URBANO****CAPO I****Disposizioni generali****Art. 138****Ambito di applicazione**

1. L'insieme degli oggetti legati allo svolgimento delle attività commerciali e, in generale, gli elementi di arredo urbano, rappresentano un elemento fondamentale per l'immagine della città.
2. I singoli elementi, pertanto, devono tener conto dell'assetto globale della facciata in cui si inseriscono, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio.
3. Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi, o porzioni di vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si tenderà a privilegiare interventi che affrontino in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo.
4. L'Arredo urbano è disciplinato da specifici piani di indirizzo che la Giunta Comunale promuove e approva. Per la disciplina dell'arredo urbano si fa riferimento ai seguenti Piani :
 - a) Piano per l'arredo urbano;
 - b) Piano di Recupero di iniziativa pubblica dei Centri storici;
 - c) Piano della pubblicità e delle insegne;
 - d) Piano Comunale degli impianti Pubblicitari;

5. Tali Piani verranno aggiornati dalla Giunta Comunale qualora il mercato e l'evoluzione tecnologica lo richiedano.

CAPO II

Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale

Art. 139

Spazi e attrezzature per l'affissione diretta

1. L'affissione in luoghi esposti alla pubblica vista di manifesti, insegne e cartelli pubblicitari, cartelli a messaggio variabile o cassonetto luminoso da utilizzare anche in caso di emergenza, effettuata direttamente dai soggetti interessati, è consentita entro appositi pannelli o altre idonee attrezzature predisposte ed installate a cura e spese degli interessati, previa specifica autorizzazione comunale ed eventuale concessione del suolo pubblico, secondo modalità definite dal Piano e/o Regolamento comunale per la disciplina della pubblicità e delle affissioni.
2. L'installazione è ammessa purché dette strutture, in relazione al sito in cui vanno collocate, abbiano dimensioni e caratteristiche tali da non ostacolare la visuale di bellezze panoramiche, elementi architettonici ed edifici d'interesse storico artistico, o recare comunque pregiudizio alla sicurezza stradale.

Art. 140

Insegne e pubblicità d'esercizio

1. Per la disciplina delle insegne e delle pubblicità di esercizio si richiamano le disposizioni contenute nel Regolamento comunale per la disciplina della pubblicità e delle affissioni.
2. Le insegne a bandiera dovranno essere di limitata sporgenza e poste ad altezza non inferiore a mt. 5,00 dal suolo.
3. Negli ambiti classificati dal P.R.G. come insediamenti che rivestono valore storico e culturale di cui all'art. 92 del R.R. n. 2/2015 si rimanda alle specifiche norme di cui al precedente Titolo IV Capo V.

Art. 141

Targhe per uffici e sedi sociali

1. Per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, aziende, istituti e associazioni può essere collocata una targa per ogni specifica attività in corrispondenza dell'accesso alle rispettive sedi.
2. Le targhe dovranno essere disposte ordinatamente a lato degli stipiti e dovranno avere una dimensione non superiore a cm. 35 di larghezza per cm. 25 di altezza ed essere comunque coordinate tra loro in corrispondenza di ciascun accesso, per dimensioni, materiali e colori, salvo eventuali loghi specifici.
3. Ove le attività da segnalare siano più di quattro per ogni accesso, le targhe dovranno avere altezza non superiore a cm. 15 ed essere raggruppate ed allineate in successione verticale, oppure raccolte in unica cartella o in unica targa di dimensioni non superiori a cm. 35 di larghezza e cm. 100 di altezza opportunamente distanziate dal muro e con appositi supporti.
4. Negli ambiti classificati dal P.R.G. come insediamenti che rivestono valore storico e culturale di cui all'art. 92 del R.R. n. 2/2015 si rimanda alle specifiche norme di cui al precedente Titolo IV Capo V.

Art. 142

Tende a servizio degli esercizi commerciali e di ristorazione

1. In corrispondenza degli esercizi commerciali e di ristorazione è ammessa l'installazione di pensiline e tende, fisse o mobili, anche in aggetto sullo spazio pubblico sulle quali inserire scritte o insegne d'esercizio, ferma restando l'acquisizione di autorizzazione amministrativa del competente ufficio comunale.
2. Le tende o le pensiline non dovranno creare alcun impedimento alla circolazione veicolare o pedonale; la loro sporgenza dovrà comunque essere limitata alle aree pedonali o al marciapiede e dovrà essere garantito il rispetto dell'Articolo 136, comma quarto. Esse dovranno essere poste ad un'altezza non inferiore a ml. 2,20 dal suolo, di materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'immobile sul quale sono installate, ed essere mantenute nelle necessarie condizioni di efficienza, pulizia e decoro.
3. Negli ambiti classificati dal P.R.G. come insediamenti che rivestono valore storico e culturale di cui all'art. 92 del R.R. n. 2/2015 si rimanda alle specifiche norme di cui al precedente Art. 77.

Art. 143**Occupazione temporanea del suolo pubblico con arredi e attrezzature mobili**

1. Con apposita autorizzazione del competente ufficio comunale è concessa ai gestori di bar, ristoranti, ed esercizi di ristoro in genere, l'occupazione parziale e temporanea di vie, piazze ed altre parti di suolo pubblico nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, onde consentire su tali aree la disposizione di sedie e tavolini e l'eventuale delimitazione delle aree stesse con piante ornamentali, siepi, fioriere, nonché l'installazione di pedane, tende, ombrelloni ed apparecchi d'illuminazione e riscaldamento. E' vietata qualunque forma di tamponatura perimetrale delle aree pubbliche occupate dalle attività suddette salvo deroghe in occasione di particolari manifestazioni di importanza locale. I presupposti e requisiti per il rilascio dell'autorizzazione sono definiti dal servizio comunale preposto, che dovrà valutare anche le condizioni di ammissibilità in riferimento alle norme del codice della strada.
2. Gli arredi dovranno essere in perfette condizioni di pulizia, di linee sobrie e decorose, del medesimo stile e intonazione di colore. La loro disposizione non dovrà comunque ostacolare il transito pedonale o veicolare; se accostate ai prospetti degli edifici le pedane e le altre attrezzature non dovranno coprire i vani di porte e finestre, né impedirne la luce o l'apertura.
3. Possono essere promossi accordi o intese con esercenti commerciali per la collocazione e la gestione di elementi di arredo urbano.

Art. 144**Chioschi ed edicole**

1. Sul suolo pubblico o di uso pubblico, ad esclusione delle sedi destinate al traffico veicolare ed a parcheggio, sono urbanisticamente compatibili i chioschi destinati ad attività commerciali, di servizio e ricreative quali :
 - a) punti di ristoro;
 - b) rivendita tabacchi;
 - c) vendita di fiori nelle zone cimiteriali;
 - d) rivendite di giornali;con le dimensioni consentite dal PRG per le singole zone, o in mancanza di previsione, con superficie complessiva calpestabile non superiore a mq. 25 e con altezza massima in gronda di mt. 2.70.
2. La realizzazione delle strutture di cui al precedente punto, è subordinata al rilascio di specifico permesso di costruire, previa autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico.
3. Lo strumento di programmazione e disciplina del commercio su aree pubbliche, individua le aree rispetto alle quali è consentito il rilascio del titolo abilitativi di cui ai precedenti punti.
4. In materia di distanze agli interventi di cui al punto 1) si applicano le norme del Codice Civile. In ogni caso la distanza dal margine della carreggiata stradale non potrà essere inferiore a mt.3.00.
5. E' consentito l'ampliamento dei chioschi ed edicole esistenti nei limiti sopra indicati.
6. Previa specifica autorizzazione per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, in deroga ai limiti di superfici di cui al comma 1, è consentito l'ampliamento, su suolo pubblico ed in aree attigue a locali di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, mediante l'utilizzo di attrezzature opportunamente autorizzate ed in regola con le norme antincendio e di sicurezza vigenti, oltre alle altre normative specifiche esistenti ai diversi livelli istituzionali. Le caratteristiche tipologiche delle strutture e attrezzature utilizzabili dovrà tenere conto dell'impatto sui luoghi circostanti, utilizzando materiali idonei al contesto.

TITOLO VII**MODALITA' DI MONETIZZAZIONE DELLE
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI****CAPO I****Disposizioni generali****Art. 145****Istituto della monetizzazione**

1. Le disposizioni del presente Titolo, anche in attuazione dei principi contenuti nel Regolamento

Regionale 18 febbraio 2015, n. 2, in particolare all'art. 88 comma 4, costituiscono norma generale e disciplina di riferimento riguardo i criteri, le modalità e termini di applicazione dell'istituto della monetizzazione delle aree destinate a dotazioni territoriali e funzionali minime sia private che pubbliche, da quantificare secondo le previsioni e prescrizioni del PRG e della normativa regionale di riferimento.

2. La monetizzazione delle aree destinate a dotazioni territoriali e funzionali minime, consiste nel pagamento all'Amministrazione comunale dell'importo costituito dalla somma del valore dell'area, e/o dell'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera e delle spese conseguenti, in luogo della realizzazione di parcheggi privati, parcheggi e spazi pubblici o di uso pubblico e cessione gratuita al Comune.
3. La monetizzazione costituisce procedura eccezionale da attuarsi nei casi previsti dal presente Titolo e comunque può essere disposta dal Comune qualora le aree in cessione non siano ritenute idonee per le esigenze funzionali alle quali debbono essere destinate ovvero per problematiche connesse alla loro localizzazione, manutenzione e gestione, ed in particolare quando le stesse risultino:
 - poste in territorio extraurbano o esterne all'edificio e di difficile accessibilità e fruibilità rispetto alla viabilità esistente o programmata;
 - per le quali la fruizione pubblica può ragionevolmente ritenersi esigua e/o coincidente con l'utenza dell'attività;
 - mancanti della piena potenzialità di utilizzo da parte della comunità;
 - creanti un onere manutentivo non sostenibile e non riconducibile ad una effettiva pubblica utilità;
 - qualora non raggiungano dimensioni funzionali o non garantiscano localizzazioni idonee per assicurare un corretto assetto urbano e territoriale;ed inoltre nel caso venga dimostrata l'impossibilità di reperire le superfici per dotazioni territoriali all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio o che le stesse non siano facilmente accessibili e fruibili dalla viabilità o da spazi pubblici.

Art. 146

Ambito di applicazione

1. In caso di intervento edilizio diretto o indiretto (previa approvazione del piano attuativo) e tendo conto delle destinazioni d'uso previste, la cessione gratuita delle aree per dotazioni territoriali e funzionali è dovuta in applicazione delle disposizioni del P.R.G. e del R.R. n. 2/2015.
2. Le aree per dotazioni territoriali e funzionali monetizzate non concorrono ad aumentare la capacità edificatoria del lotto o comparto di intervento.
3. La monetizzazione non esenta dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari eventualmente dovuti.
4. La monetizzazione è ammessa anche in forma parziale, purchè le aree residuali, non monetizzate che vengono cedute al Comune abbiano una completa autonomia funzionale.
5. Al fine di incentivare il riutilizzo degli immobili, la monetizzazione è sempre ammessa negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che comportano il cambio di destinazione d'uso, con o senza opere. In tali casi la monetizzazione è in ogni caso subordinata alla dimostrazione dell'impossibilità di reperire le superfici (o parti di esse) necessarie a garantire il rispetto delle dotazioni territoriali o funzionali da realizzare ai sensi delle norme e dei regolamenti vigenti all'interno della proprietà del proponente l'intervento ed in funzione dell'intervento stesso.
6. La richiesta di monetizzazione è presentata dagli aventi titolo contestualmente alla presentazione delle istanze edilizie o del Piano Attuativo, fornendo idonea documentazione progettuale, contenente la descrizione dello stato dei luoghi, dei motivi della richiesta in relazione alle fattispecie previste dal presente Regolamento ed in relazione agli aspetti urbanistici quantificando i relativi oneri.
7. Il Comune può sempre e comunque rifiutare la monetizzazione nei casi di interventi subordinati alla formazione di un piano attuativo o al convenzionamento, oppure ove verifichi che il richiedente il titolo edilizio dispone di aree in loco idonee ed adeguate al soddisfacimento degli standard urbanistici.

CAPO II

Dotazioni territoriali e funzionali al servizio di edifici e insediamenti residenziali

Art. 147

Previsione delle aree all'esterno dei comparti (art. 88, comma 1, lett. a) del R.R. n. 2/2015)

1. La possibilità di prevedere aree per le dotazioni territoriali e funzionali al servizio di edifici e insediamenti *residenziali* previste all'articolo 85 del Reg. Reg. n. 2/2015, al di fuori dei comparti destinati ad insediamenti residenziali, è stabilita dal PRG, parte operativa, ovvero in sede di adozione di piani attuativi in variante al PRG, parte operativa, ai sensi dell'art. 56, comma 17, della L.R. n. 1/2015.
2. Il P.R.G., parte operativa, o il piano attuativo in variante di cui sopra, stabiliscono la tipologia, la quantità e la localizzazione delle aree per dotazioni territoriali e funzionali classificate dal PRG per attrezzature e servizi che debbono essere reperite in tutto o in parte all'esterno dei comparti residenziali. Dette aree, indipendentemente dalla loro localizzazione, sono, di fatto, incluse nella perimetrazione del comparto medesimo e la loro attuazione avviene in modo contestuale agli interventi edilizi, con le modalità previste dalla convenzione urbanistica del piano attuativo.

Art. 148

Monetizzazione delle aree (art. 88, comma 1, lett. b) e c) del R.R. n. 2/2015)

1. Il presente articolo stabilisce i criteri generali per disciplinare i casi di monetizzazione per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che prevedono nuovi insediamenti *residenziali* (Zone omogenee "C") e di ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti, ai fini prevalentemente *residenziali*, (Zone omogenee "B" e comparti di riqualificazione urbanistica individuati dal PRG), da attuarsi mediante piano attuativo convenzionato, ovvero mediante attuazione diretta anche con titolo abilitativo condizionato a convenzione o atto d'obbligo.
2. Per gli interventi di cui al comma precedente, in alternativa alla loro sistemazione e cessione, dovrà essere sempre interamente monetizzato il corrispettivo valore delle dotazioni territoriali funzionali minime, di aree pubbliche al servizio di edifici e insediamenti residenziali, previste dall'art. 85, comma 1 lett. a) – *asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1° grado*, con dotazione di 4 mq. ad abitante - e b) – *attrezzature di interesse comune*, con dotazione di 4 mq. ad abitante - del R.R. n. 2/2015.
3. Ad esclusiva valutazione dell'Amministrazione Comunale, possono essere, in tutto od in parte, monetizzate, in alternativa alla loro sistemazione e cessione o in alternativa alla sola cessione, nel caso non garantiscano localizzazioni idonee per assicurare un corretto assetto urbano e territoriale, le superfici per dotazioni territoriali e funzionali di cui dall'art. 85, comma 1 lett. c) – *spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde comprensivi di piazze, di altri spazi liberi per attività sportive di base e corridoi ecologici, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria*, con dotazione di 5 mq. ad abitante - e d) - *parcheggi di quartiere e spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria*, con dotazione di 5 mq. ad abitante.
4. Il Comune, di volta in volta, anche a richiesta del proponente l'intervento oggetto di piano attuativo, o di titolo abilitativo, può disporre che il corrispettivo valore delle dotazioni territoriali e funzionali minime di cui al comma precedente (verde pubblico e parcheggi pubblici) possa essere, in tutto od in parte, monetizzato nei seguenti casi :
 - a) La quantità di aree per dotazioni risulti modesta e/o di irrilevante incidenza sul tessuto urbanistico-territoriale, ed in particolare nel caso la quantità di aree da realizzare e sistemare **non raggiungano dimensioni funzionali** stabilite nella superficie di mq. 150, in caso di aree pubbliche per verde attrezzato e/o di mq. 30 in caso di parcheggi pubblici;
 - b) Risultino presenti in zona spazi pubblici di analoga destinazione, di consistenza tale da soddisfare, comunque, le necessità derivanti dell'incremento di peso urbanistico determinato dall'intervento.
5. Qualora ricorra quanto sopra, le predette aree per dotazioni territoriali e funzionali minime non verranno né realizzate e sistemate, né quindi cedute gratuitamente al Comune. Il corrispettivo valore delle aree come previsto all'Art. 153, e le modalità di pagamento a carico dei proprietari delle aree oggetto di intervento, è definito nella convenzione urbanistica o nell'atto d'obbligo.

Art. 148-bis

Monetizzazione degli spazi destinati a parcheggi pertinenziali privati

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, comportanti incremento di carico urbanistico o cambi di destinazione d'uso negli edifici residenziali, sono subordinati anche al rispetto delle dotazioni di parcheggio di carattere privato e pertinenziale previste dal Regolamento Regionale n. 2 del 18/02/2015 (Art. 85 comma 7) e dalle norme dello strumento urbanistico vigente.

2. Il Comune, di volta in volta, può autorizzare che le dotazioni di parcheggio (cd. parcheggi Tognoli) di cui al comma precedente al servizio di edifici residenziali, possano essere monetizzate in tutto od in parte, in alternativa alla loro realizzate e/o sistemazione, qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire nuovi posto auto all'interno dell'edificio o dell'area di pertinenza dello stesso, nelle seguenti fattispecie:
 - a) Interventi di ampliamento della superficie utile coperta;
 - b) Interventi di ristrutturazione edilizia;
 - c) Interventi di mutamento di destinazione d'uso con o senza opere.
3. L'istituto della monetizzazione degli spazi per parcheggi pertinenziali privati in dotazione agli edifici residenziali è una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare e che può essere consentita solo come misura residuale ed eccezionale in seguito ad istanza diretta dell'operatore privato che realizza l'intervento edilizio da presentare contestualmente alla presentazione del titolo abilitativo.
4. La monetizzazione delle dotazioni dei parcheggi privati è applicabile nei soli casi di dimostrata impossibilità tecnica o di reperimento di spazi all'interno del fabbricato o del lotto.
5. Le condizioni di impossibilità ad assolvere all'obbligo di reperimento degli spazi a parcheggio pertinenziale privato dovranno essere accertate dal Tecnico Progettista e dimostrate in apposita relazione asseverata che dovrà essere allegata all'istanza di monetizzazione dell'operatore privato.
6. L'autorizzazione alla monetizzazione dei parcheggi privati, viene rilasciata dal Comune, in base ai predetti criteri, con apposita Deliberazione della Giunta Comunale; la quantificazione dell'importo da corrispondere per la monetizzazione delle aree a parcheggio privato verrà commisurato al valore delle stesse, cioè al valore dell'area nella quantità minima per il soddisfacimento delle dotazioni previste dalla normativa al momento di presentazione dell'istanza, maggiorato del costo di realizzazione dei lavori per la sistemazione a parcheggio come previsto all'Art. 153.

CAPO III

Dotazioni territoriali e funzionali minime per le attività commerciali ed al servizio di edifici e insediamenti per servizi e produttivi

Art. 149

Previsione e realizzazione delle aree all'esterno dei comparti

(art. 88, comma 2, lett. a) del R.R. n. 2/2015)

1. Il Comune, di volta in volta, anche a richiesta del proponente l'intervento oggetto di piano attuativo, o di titolo abilitativo, in relazione alla ubicazione degli edifici per attività produttive e per servizi o degli insediamenti di cui agli art. 86 e 87 del R.R. n. 2/2015, può prevedere che la realizzazione delle aree pubbliche per dotazioni territoriali e funzionali minime sia sostituita dalla realizzazione a carico dello stesso proponente di adeguati servizi e infrastrutture.
2. Tali servizi ed infrastrutture debbono essere previsti dal P.R.G. e dal Piano Attuativo, anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto d'intervento, purchè ciò garantisca una migliore soluzione urbanistica.
3. L'assenso alla realizzazione di adeguati servizi e infrastrutture in sostituzione della realizzazione delle aree pubbliche per dotazioni territoriali e funzionali, implica una valutazione di carattere comparativo o qualitativo atta a dimostrare che, per ogni singolo caso, i servizi e le infrastrutture alternativi proposti, garantiscono una migliore soluzione urbanistica rispetto a quella ordinaria.
4. Il corrispettivo valore delle aree come previsto all'Art. 153, e delle opere sostitutive da realizzare, il cui costo è stabilito applicando il prezzario regionale in vigore al momento, saranno definiti ed evidenziati negli elaborati grafici, nelle norme tecniche di attuazione e nella convenzione del piano attuativo, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia di appalti e lavori pubblici.

Art. 150

Monetizzazione delle aree (art. 88, comma 2, lett. b) del R.R. n. 2/2015)

1. In alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita o in alternativa alla loro sistemazione, o cessione o al vincolo di uso pubblico, può essere in tutto o in parte monetizzato il corrispettivo valore delle dotazioni territoriali funzionali minime, di aree pubbliche al servizio di insediamenti di cui agli articoli 86 e 87 del R.R. n. 2/2015, in relazione alla loro ubicazione ed in considerazione degli eventuali costi manutentivi e gestionali che si porrebbero a carico del Comune a seguito della presa in carico delle stesse aree pubbliche. Di seguito vengono evidenziati i vari casi in cui è possibile monetizzare.
2. **MONETIZZAZIONE IN ALTERNATIVA ALLA SISTEMAZIONE E CESSIONE GRATUITA** - Il Comune, di volta in volta, anche a richiesta del proponente l'intervento oggetto di piano attuativo, o di titolo abilitativo, anche in relazione alla ubicazione dell'intervento stesso, può prevedere che le quantità minime di aree per dotazioni territoriali (verde pubblico e parcheggi pubblici) al servizio di edifici ed insediamenti per servizi, compresa la ristorazione, produttivi, ricettivi e commerciali non debbano essere, in tutto od in parte, né realizzate e sistemate, né cedute gratuitamente al Comune, e quindi possano essere monetizzate nei seguenti casi :
 - a) per tutte le destinazioni d'uso relativamente ai lotti già parzialmente edificati, nelle zone omogenee "B", "D" ed "F", qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire nuove aree all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio o che non siano facilmente accessibili e fruibili dalla viabilità o da spazi pubblici;
 - b) previsione di quantità di aree per dotazioni molto modesta e/o di irrilevante incidenza sul tessuto urbanistico-territoriale, ed in particolare per tutte le destinazioni d'uso e per tutte le zone omogenee qualora la quantità di aree da realizzare e sistemare non raggiungano dimensioni funzionali stabilite nella superficie di mq. 200, in caso di aree pubbliche per verde attrezzato e/o di mq. 50 in caso di parcheggi pubblici;
 - c) l'area di possibile cessione sia compromessa dalla presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, parchi o comunque zone alberate od altri manufatti che ne limitano il possibile utilizzo;
 - d) dotazioni territoriali di difficile accessibilità e fruibilità rispetto alla viabilità esistente o programmata;
 - e) l'ubicazione degli edifici e/o degli insediamenti risulti in zone extraurbane distanti dai centri urbani per i quali la fruizione pubblica delle dotazioni territoriali possa ritenersi esigua e/o coincidente con l'utenza dell'attività;
3. **SISTEMAZIONE DELLE AREE E MONETIZZAZIONE IN ALTERNATIVA ALLA CESSIONE ED AL VINCOLO DI USO PUBBLICO** - Il Comune, di volta in volta, anche a richiesta del proponente l'intervento oggetto di piano attuativo, o di titolo abilitativo, in relazione alla ubicazione degli edifici e degli insediamenti di cui al primo comma, può prevedere che le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime (verde pubblico e parcheggi pubblici) al servizio di edifici ed insediamenti per servizi, compresa la ristorazione, produttivi, ricettivi e commerciali, debbano essere realizzate e monetizzate in alternativa alla cessione gratuita al Comune e al vincolo di uso pubblico nei seguenti casi :
 - a) quando venga accertata la non sussistenza dell'interesse pubblico alla presa in carico delle suddette dotazioni in quanto le stesse risultino:
 - mancanti della piena potenzialità di utilizzo da parte della comunità;
 - creati all'Amministrazione Comunale un onere manutentivo non sostenibile e non riconducibile ad una effettiva pubblica utilità per gli eccessivi costi di gestione e manutenzione, in misura tale da rendere negativo il bilancio costi/benefici per la collettività;
 - b) per l'impossibilità di utilizzare le aree in parola per finalità diverse da quelle connesse alle attività insediative o insediabili nell'area oggetto d'intervento.
4. **SISTEMAZIONE DELLE AREE E MONETIZZAZIONE IN ALTERNATIVA ALLA CESSIONE CON COSTITUZIONE DEL VINCOLO DI USO PUBBLICO** - Il Comune, di volta in volta, anche a richiesta del proponente l'intervento oggetto di piano attuativo, o di titolo abilitativo, in relazione alla ubicazione degli edifici e degli insediamenti per servizi (compresa la ristorazione), produttivi, ricettivi e commerciali, può prevedere che, le relative quantità minime di aree per dotazioni territoriali (verde pubblico e parcheggi pubblici) debbano essere realizzate e sistemate, **sottoposte ad uso pubblico**, escludendo quindi l'obbligo della cessione gratuita al Comune. Tale fattispecie ricorre quando venga accertata la non sussistenza dell'interesse pubblico alla presa in carico delle suddette dotazioni per le motivazioni di cui al comma precedente e nel caso che la fruizione pubblica delle stesse può ragionevolmente ritenersi esigua e/o coincidente con l'utenza dell'attività. In questo caso, l'atto di costituzione della servitù di uso pubblico delle aree, debitamente trascritto nei registri immobiliari, dovrà prevedere anche l'obbligo per il proponente e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumere ogni onere per la manutenzione dei parcheggi e per la loro gestione, in modo che ne sia in ogni caso garantita la fruibilità ad uso pubblico, durante l'intero tempo di apertura dell'attività.

5. L'autorizzazione ad accedere alla monetizzazione viene rilasciata, in base ai predetti criteri di cui ai precedenti punti, dal Comune in sede di adozione del Piano Attuativo nel caso di intervento indiretto o con apposita Deliberazione della Giunta Comunale nel caso di intervento diretto. Negli atti deliberativi dovrà essere espressa la scelta urbanistica e la connessa motivazione circa la possibilità di prescindere dalla realizzazione e cessione delle aree per dotazioni territoriali. Nel caso di intervento indiretto il corrispettivo valore delle aree come previsto all'Art. 153 e le modalità di pagamento a carico dei proprietari dovranno essere disciplinate e definite nella convenzione urbanistica o nell'atto d'obbligo.

Art. 151

Monetizzazione degli spazi destinati a parcheggi privati

1. Il Comune, di volta in volta, anche a richiesta del proponente l'intervento oggetto di piano attuativo, o di titolo abilitativo, può prevedere che le quantità minime delle aree per dotazioni territoriali e funzionali **private** al servizio di edifici ed insediamenti per servizi, compresa la ristorazione, produttivi, ricettivi e commerciali possono essere, in tutto od in parte, monetizzate in alternativa alla loro realizzazione e sistemazione, qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire nuovi posto auto all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio e/o nelle immediate vicinanze, nelle seguenti fattispecie:
 - a) Interventi di cambio di destinazione d'uso con o senza opere;
 - b) Interventi di ampliamento della superficie utile coperta;
 - c) Interventi di ristrutturazione urbanistica.
2. La realizzazione dei parcheggi privati previsti dalle norme è comunque prioritaria; nei soli casi in cui non si disponga della superficie sufficiente potranno essere monetizzate le quantità mancanti.
3. L'autorizzazione alla monetizzazione dei parcheggi privati, viene rilasciata dal Comune, in base ai predetti criteri, con apposita Deliberazione della Giunta Comunale; la quantificazione dell'importo da corrispondere per la monetizzazione delle aree a parcheggio privato verrà commisurato al valore delle stesse, cioè al valore dell'area nella quantità minima per il soddisfacimento degli standard, maggiorato del costo di realizzazione dei lavori per la sistemazione a parcheggio come previsto all'Art. 153.

CAPO IV

Definizione dei valori di monetizzazione e modalità di pagamento

Art. 152

Destinazione dei proventi

1. I proventi introitati per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali e funzionali, dovranno essere obbligatoriamente accantonati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio vincolato alla realizzazione e la riqualificazione dei servizi, infrastrutture e attrezzature previste dal PRG, o dal Piano Triennale delle Opere Pubbliche, nonché all'acquisizione delle aree all'uopo necessarie.
2. I proventi da monetizzazione di cui all'art. 85, comma 2, del R.R. 2/2015, sono utilizzati dal Comune per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica o sociale.

Art. 153

Definizione dei valori di monetizzazione

1. **Il corrispettivo per la monetizzazione alternativa alla sistemazione e cessione delle dotazioni territoriali e funzionali minime dovrà essere commisurato al costo di acquisizione delle aree sommato al costo di realizzazione dei lavori per la sistemazione a verde e/o a parcheggio, il tutto moltiplicato per la superficie minima in metri quadrati necessaria per il soddisfacimento degli standards pubblici/privati.**
2. **La determinazione del valore dell'area, viene stabilito con riferimento ai valori medi unitari di mercato, per zona urbanistica e per località, delle aree edificabili ai fini dell'IMU approvato con provvedimento della Giunta Comunale.**
3. L'onere per la monetizzazione riguardante il costo delle opere per la sistemazione delle aree per le dotazioni di cui all'art. 85, comma 1 lett. a) – *asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di I° grado* – e b) – *attrezzature di interesse comune* – del R.R. n. 2/2015 e dell'Art. 148 comma 2 del presente Regolamento, al servizio di insediamenti residenziali, si intende assolto con il pagamento del

contributo previsto dalle tabelle parametriche per la determinazione della incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita con provvedimento comunale; viene invece corrisposto per intero il corrispettivo di monetizzazione per il valore delle aree, da quantificare in base ai valori di cui al precedente comma.

4. Il costo delle opere relative alla sistemazione delle aree da destinarsi a spazi di parcheggio pubblico/privato e non realizzate, viene determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale considerando 25 mq a posto auto all'aperto (comprendendo anche gli spazi di manovra) e quantificato in base al valore parametrico EURO/MQ. prendendo come riferimento i prezzi unitari del Preziario Regionale vigente (scavo per formazione cassonetto, sottofondazione e fondazione stradale, binder, tappetino, incidenza per raccolta e smaltimento acque meteoriche, incidenza per segnaletica stradale, incidenza per pubblica illuminazione). Per l'anno 2026 il valore parametrico del costo di realizzazione delle aree di parcheggio è stabilito in 101,86 €/mq..
5. Il costo delle opere relative alla sistemazione delle aree da destinarsi a spazi pubblici attrezzati a verde e non realizzate, viene stimato in base al valore parametrico EURO/MQ. prendendo come riferimento i prezzi unitari del Preziario Regionale vigente (scavo, preparazione e modellatura del terreno, formazione di prato, fornitura e messa dimora di essenze arboree, impianto di irrigazione, e pubblica illuminazione). Per l'anno 2026 il valore parametrico del costo di realizzazione del verde è stabilito in 37.44 €/mq.
6. Nei casi previsti al precedente Art. 150 comma 3, ovvero qualora le aree vengono comunque realizzate al servizio dell'attività insediata ma non si verifichi la cessione delle aree stesse e viene apposto il vincolo di uso pubblico, in considerazione sia del valore della servitù che dell'assunzione a totale carico del monetizzante, e suoi aventi causa, delle spese di manutenzione, l'onere di monetizzazione da applicare con riferimento al valore delle aree per le dotazioni territoriali e funzionali gli importi di cui al secondo comma, possono essere ridotti fino al 50%.
7. Anche nei casi di monetizzazione parziali delle dotazioni territoriali funzionali minime verranno applicati i corrispondenti valori e/o i costi come sopra determinati.

Art. 154 **Modalità di pagamento**

1. Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree relative al presente regolamento deve essere determinato in sede di stipula della convenzione urbanistica (o di atto unilaterale d'obbligo), ovvero in sede del rilascio del Permesso di Costruire o di presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia.
2. Tale corrispettivo deve essere corrisposto in unica soluzione prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica o dell'atto unilaterale d'obbligo, ovvero prima del rilascio del permesso di costruire o del deposito della segnalazione certificata di inizio attività.
3. Il corrispettivo di cui al precedente comma 1 può essere corrisposto anche in forma rateale, solo per importi superiori ad € 3.000,00, senza interessi, previa richiesta da parte dei soggetti interessati al rilascio del permesso di costruire ovvero alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.
4. In caso di rateizzazione, il corrispettivo può essere versato in tre rate, con le seguenti modalità:
 - nei casi di stipula di convenzione urbanistica (o di atto unilaterale d'obbligo) : 1/3 alla stipula (gli estremi dell'avvenuto versamento devono essere citati nell'atto medesimo) 1/3 entro un anno dalla data di stipula, 1/3 entro due anni dalla data di stipula;
 - nei casi di permesso di costruire: 1/3 prima del rilascio del titolo, 1/3 entro un anno dalla data di efficacia del titolo, 1/3 entro due anni dalla data di efficacia del titolo;
 - nei casi di segnalazione certificata di inizio attività: 1/3 al deposito della SCIA, 1/3 entro un anno dalla data di efficacia della SCIA, 1/3 entro due anni dalla data di efficacia della SCIA.
5. In caso di rateizzazione, il pagamento dell'importo totale dovrà avvenire entro e non oltre sessanta giorni dopo la comunicazione di fine lavori, qualora la conclusione degli stessi avvenga entro due anni dal rilascio del titolo o dal deposito della SCIA.

6. In caso di versamento in forma rateale, unitamente alla ricevuta della prima rata di versamento dovrà essere fornita apposita garanzia fidejussoria a favore del Comune di Acquasparta, rilasciata da un Istituto bancario o da una Compagnia di Assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, avente scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte dello stesso Comune per un importo corrispondente alla somma ancora da versare, maggiorata del 40%.
7. Nella Polizza dovranno essere trascritte anche le seguenti clausole :
 - la garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'articolo 1944 del codice civile;
 - la garanzia è prestata con la rinuncia esplicita all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile;
 - la fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento con il pagamento al Comune da effettuarsi entro 30 giorni dal ricevimento della predetta richiesta;
 - foro competente per qualsiasi controversia Terni;
 - efficacia fino a che non sia svincolata mediante il benestare dell'Amministrazione Comunale.Inoltre la polizza fidejussoria assicurativa dovrà riportare la firma autenticata tramite Notaio, dell'agente del quale siano altresì accertati i poteri e dovrà essere quietanzata.
8. Il mancato pagamento delle rate nei termini fissati comporterà l'applicazione delle maggiorazioni nelle modalità previste dall'articolo 136 della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1, così stabilite :
 - a) l'aumento dell'importo della rata in misura pari al 10% qualora il versamento sia effettuato nei successivi centoventi (120) giorni;
 - b) l'aumento dell'importo della rata in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
 - c) l'aumento dell'importo della rata in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.
9. Il mancato pagamento dell'importo di ogni singola rata comporta l'escussione parziale della garanzia fidejussoria, per l'importo della rata non pagata maggiorato del 10%, ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera e), della legge regionale n. 1/2015; l'eventuale ulteriore mancata riscossione dell'importo escusso comporta, in ogni caso, l'applicazione delle maggiorazioni previste dalle lettere b) e c) dell'articolo 136, comma 1, della legge regionale n. 1/2015.
10. Il pagamento del corrispettivo può avvenire mediante versamento diretto alla Tesoreria comunale; a dimostrazione dell'avvenuto pagamento, copia della quietanza rilasciata dovrà essere esibita in sede di stipula della convenzione urbanistica (o di atto unilaterale d'obbligo), ovvero prodotta ai fini dell'ottenimento del permesso di costruire o all'atto del deposito della segnalazione certificata di inizio attività edilizia.
11. La monetizzazione non esenta dal pagamento del contributo di costruzione, eventualmente dovuto.

Art. 155

Casi Particolari

1. La Giunta Comunale in sede di adozione del Piano Attuativo nel caso di intervento indiretto o con apposita Deliberazione nel caso di intervento diretto, con provvedimento motivato, su richiesta del proponente l'intervento, anche per conseguire finalità di interesse generale e per la razionalizzazione e valorizzazione delle risorse territoriali, può autorizzare previa individuazione dei relativi ambiti urbani, in tutto od in parte la monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali e funzionali per parcheggi e verde di cui agli articoli 85, 86 e 87 del R.R. n. 2/2015, qualora, siano esistenti ed ubicati nelle zone circostanti a quella d'intervento e collegate funzionalmente con la stessa, parcheggi pubblici o di uso pubblico che risultino sottoutilizzati ed aventi pari o maggiore superficie rispetto a quelle quantificate per dotazioni territoriali a diretto servizio del nuovo insediamento.

TITOLO VIII DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE
--

Art. 156

Disposizioni finali e transitorie

1. I titoli abilitativi già rilasciati o formati alla data di entrata in vigore delle presenti norme di regolamento, rimangono validi ed efficaci purchè i relativi lavori vengano iniziati e terminati entro i termini prescritti nel titolo abilitativo stesso, salvo proroghe debitamente autorizzate.
2. I procedimenti in materia edilizia già avviati prima dell'entrata in vigore delle presenti norme, sono definiti sulla base delle norme previgenti.

Art. 157

Pubblicazione ed entrata in vigore

1. Il presente Regolamento comunale per l'Attività edilizia, una volta approvato dal Consiglio Comunale, è trasmesso alla Regione dell'Umbria che provvede alla sua pubblicazione sul B.U.R. – Bollettino Ufficiale della Regione Umbria - che ne rende possibile la consultazione attraverso il Sistema Informativo Territoriale (SITER).
2. Il Regolamento entra in vigore dalla data di pubblicazione nel B.U.R..

CRISTINA CLEMENTI - *Direttore responsabile*

Registrazione presso il Tribunale di Perugia del 15 novembre 2007, n. 46/2007 - Composizione ed impaginazione Grafiche Miglionico s.a.s. - 85100 Potenza
