

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

**REPUBBLICA ITALIANA**

# **BOLLETTINO UFFICIALE DELLA**



## **Regione Umbria**

---

**PARTI PRIMA e SECONDA**

**PERUGIA - 2 settembre 2009**

*Prezzo € 1,20  
(IVA compresa)*

---

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

---

PARTE PRIMA

Sezione II

**PROVVEDIMENTI DI ALTRI ENTI E PRIVATI**

**COMUNE DI NARNI**  
(Provincia di Terni)

**VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO  
COMUNALE**

## PARTE PRIMA

## Sezione II

## PROVVEDIMENTI DI ALTRI ENTI E PRIVATI

COMUNE DI NARNI  
(Provincia di Terni)

**Pubblicazione, per estratto, della delibera di Consiglio comunale n. 35 del 29 aprile 2009 di «Adeguamento Regolamento Edilizio alla normativa vigente. Composizione e nomina Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio».**

«Omissis»

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il documento istruttorio in data 3 aprile 2009 del dirigente Area dip.le gestione ed organizzazione del territorio, con il quale si propone di approvare le modifiche al Regolamento Edilizio Comunale per adeguarlo alle vigenti norme regionali e per fissare le nuove procedure di composizione e nomina della Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio;

Vista la legge n. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni;

Visto il DPR 380/2001;

Vista la legge regionale in materia edilizia 18 febbraio 2004, n. 1;

Viste in particolare le modifiche e integrazioni alla L.R. 1/2004 in tema di sicurezza sul lavoro e regolarità contributiva delle imprese di cui alla L.R. 21 maggio 2008, n. 8;

Vista la legge regionale «Normativa sulla vigilanza, sanzioni e sanatoria in materia edilizia» del 3 novembre 2004, n. 21;

Vista la legge regionale in materia urbanistica 22 febbraio 2005, n. 11;

Visto il vigente R.E. del Comune di Narni, approvato ai sensi della L.R. 31/97 con del. C.C. n. 37 del 6 aprile 2002;

Visto il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. in materia di beni ambientali e culturali;

Visto il regolamento regionale 3 novembre 2008, n. 9 ai sensi dell'art. 12 della L.R. 1/2004, concernente i «Criteri per il calcolo delle superfici, volumetrie, altezze e distanze relative all'edificazione»;

Vista la L.R. 10 luglio 2008, n. 12, «Norme per i centri storici»;

Vista la L.R. 18 novembre 2008, n. 17, «Norme in materia di sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi»;

Visti gli artt. 42, comma 1 e 107, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

## DELIBERA

1. approvare il Regolamento Edilizio così come emendato;

2. demandare al dirigente l'Area dipartimentale gestione e organizzazione del territorio tutti i relativi atti conseguenti;

3. dare atto che la variante al Regolamento Edilizio diviene efficace con la pubblicazione di cui al punto precedente;

4. dare atto che la pubblicazione del Regolamento Edilizio nel *Bollettino Ufficiale* della Regione non comporta costi per l'Ente ai sensi della DGR 657/2005;

5. dare atto che i costi per il funzionamento della Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio trovano copertura sul capitolo 472/27 del bilancio corrente.

«Omissis»

Narni, lì 24 agosto 2009

*Il dirigente*  
ANTONIO ZITTI

G/095 (*Gratuito ai sensi dell'art. 5 bis, c. 2, della L.R. 1/04*)

COMUNE DI NARNI  
(Provincia di Terni)

VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO  
COMUNALE

*Approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 29 aprile 2009*



COMUNE DI NARNI  
(Provincia di Terni)

**VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

*Modifiche alla*

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

**TITOLO 1**

**OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

**Capo 1.2**

**Gestione e controllo dell'attività Edilizia ed Urbanistica**

**Art. 1.2.1**

**Sportello Unico per l'edilizia – istituzione e funzionamento**

1. E' istituito presso l'Area Dipartimentale Gestione e Organizzazione del Territorio, lo Sportello Unico per l'Edilizia di cui all'art. 5 della L.R. 1 del 18 febbraio 2004;
2. Lo Sportello Unico è a disposizione di cittadini e tecnici secondo un orario settimanale, predeterminato e diffuso presso l'ufficio tecnico e sul sito Internet del Comune dal Dirigente Competente. Il SUE rende i propri servizi nei modi e nei tempi stabiliti dall'art. 5 della L.R. 1/2004;
3. Il Responsabile del Nucleo di Controllo procede semestralmente ad effettuare le verifiche di merito sui titoli abilitativi e sulle dichiarazioni asseverate richiamate nell'art. 39 della L.R. 1/2004;
4. Il Responsabile del Nucleo di Controllo cura la catalogazione e la pubblicazione dei dati raccolti relativamente agli interventi edilizi abusivamente eseguiti sul territorio comunale, delle relative ordinanze di sospensione nonché dei provvedimenti sanzionatori emessi. Il Responsabile, nei casi previsti dalla legge, cura le attività di trasmissione dei suddetti dati all'Autorità Giudiziaria competente con le modalità e i tempi previsti nell'art. 3 della L.R. 21/2004.

**Art. 1.2.2**

**Nucleo di vigilanza sull'attività edilizia**

1. Ai sensi e per le funzioni di cui all'art. 39 della L.R. 1/2004 e art. 3 della L.R. 21 del 3 novembre 2004 è istituito un Nucleo di vigilanza interarea fra l'Area Dipartimentale Gestione e Organizzazione del Territorio e l'Unità Operativa Complessa Polizia Municipale;
2. Al Nucleo di Vigilanza competono le attività di controllo sui titoli edilizi e sulle opere eseguite anche secondo le ulteriori precisazioni fornite dalla regione con Del. G.M. n° 2188 del 22/12/2005;
3. Il Responsabile del Nucleo di Controllo procede semestralmente ad effettuare le verifiche di merito sui titoli abilitativi e sulle dichiarazioni asseverate richiamate nell'art. 39 della L.R. 1/2004 e provvede alle comunicazioni e segnalazioni agli organi competenti delle difformità o irregolarità rilevate;
4. Come previsto dalle Del. G.M. n° 255 del 20/12/2007 e n° 19 del 5/02/2008, in attuazione del disposto del comma 5 art. 3 della

L.R. 21/2004, una quota parte delle somme derivanti dal pagamento delle sanzioni, stabilite con apposito atto di programmazione dalla Giunta, potranno essere utilizzate per ampliare le dotazioni strumentali del Nucleo di Controllo anche al fine di esercitare le funzioni di prevenzione di cui alla L.R. 21/2004;

5. Con apposito Regolamento da approvarsi con deliberazione Consiliare potranno essere ulteriormente specificate modalità di funzionamento e competenze del Nucleo di Vigilanza.

**TITOLO 2**

**DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

**Capo 2.1**

**Titoli abilitativi degli interventi edilizi ed urbanistici , autorizzazioni, attività edilizia senza titolo abilitativo.**

**Art. 2.1.0**

**Titoli abilitativi**

1. I titoli abilitativi per lo svolgimento dell'attività edilizia sono il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività come definiti dall'art. 6 della L.R. 1/2004.
2. Ad eccezione dei casi previsti dagli articoli 7 e 8 della L.R. 1/2004 (interventi eseguibili senza titolo abilitativo di cui al successivo articolo 2.1.4, quelli eseguiti dalle pubbliche amministrazioni e le opere di interesse pubblico), le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo i casi di esonero previsti all'articolo 26 della L.R. 1/2004 e all'art. 12 della L.R. 12-7-2008, n. 12, alla corresponsione del contributo di costruzione.

**Art. 2.1.1**

**Interventi subordinati a Permesso di costruire**

1. L'esecuzione degli interventi di cui al precedente Titolo e di quelli elencati all'art. 13 della L.R. 1/2004, comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sono subordinati a Permesso di Costruire, fatto salvo quanto previsto dall'art. 20 della stessa legge regionale e dall'art. 21, comma 2, lett. b) del Regolamento Regionale . 9 del 3 novembre 2008.
2. Sono subordinate al permesso di costruire, a norma dell'art. 21, comma 2, lett. c) del R.R. 9/2008, le seguenti opere pertinenziali ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), punto 6) della L.R. n. 1/2004

1) le tettoie, le pergole, i gazebo, i manufatti per barbecue e per il ricovero di animali domestici o di compagnia aventi caratteristiche superiori rispetto a quelle di cui alla lettera d) , punti 6) e 11) del successivo art. 2.1.4 (art. 21, comma 2, lett. a), punti 6 e 11 del R.R. 9/2008), per una superficie utile coperta non superiore a mq. 20,00 e di altezza non superiore a metri lineari 2,40, di pertinenza di edifici residenziali e per attività di tipo ricettivo, agriturismo, sportive, ricreative e servizi;

2) le cabine idriche, le centrali termiche ed elettriche o di accumulo di energia dimensionate in base alle esigenze dell'edificio principale;

3) i parcheggi o autorimesse da destinare a servizio di singole unità immobiliari da realizzare nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati esistenti, ai sensi dell' articolo 9, comma 1 della l. 122/1989 , che comportano deroga agli strumenti urbanistici, con esclusione delle zone agricole;

4) manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali emergenti dal terreno, aventi dimensioni eccedenti quelle di cui alla lettera d), punto 1) del successivo art. 2.1.4 ; (art. 21, comma 2, lett. a), punto 1 del R.R. 9/2008)

5) i muri di sostegno;

6) recinzioni, muri di cinta e cancellate di qualunque tipo che fronteggiano strade o spazi pubblici o recinzioni necessarie alle imprese agricole, che interessino superficie superiore a mq. 3.000, purché esclusivamente a protezione di attrezzature, impianti o allevamenti anche allo stato brado o semibrado;

7) i locali strettamente necessari per i serbatoi, per le cisterne per l'accumulo di acque piovane completamente interrati con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso avente superficie non superiore a metri quadrati 6,00;

8) gli impianti sportivi e ricreativi al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agriturismo o servizi di dimensione eccedenti quelle previste alla lettera g), punto 4) del successivo art. 2.1.2; (cfr. art. 21, comma 2, lett. b), punto 4 del R.R. 9/2008)

9) nelle zone agricole, i servizi igienici a servizio delle aree di sosta dei campeggiatori per le attività agrituristiche di cui all' articolo 4 , commi 3 e 4 della legge regionale 14 agosto 1997, n. 28 , nei limiti di metri quadrati 20,00 di superficie utile coperta.

3. Nozione, caratteristiche, procedimento e disciplina del permesso di costruire sono stabilite dagli artt. 14, 15, 16, 17, 18 e 19 della L.R. 1/2004.

#### Art. 2.1.2

##### Denuncia di inizio attività

1. Ai sensi dell'art. 20 della L.R. 1/2004 e s.m.i. e a norma dell'art. 21, c. 2, lett. b) del R.R. 03-11-2008, n. 9, sono subordinati alla denuncia di inizio attività obbligatoria tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 7 e 13 della stessa legge, nonché in particolare:

a) gli interventi di cui all' articolo 13 della L.R. 1/2004, se sono specificatamente disciplinati da piani attuativi o dal piano regolatore generale (PRG), parte operativa, mediante precise disposizioni relative alla consistenza planovolumetrica, alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di destinazione d'uso, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani;

b) le varianti a permessi di costruire, presentate anche in corso d'opera o prima dell'ultimazione dei lavori, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire e non riconducibili all'elenco di cui all' articolo 13. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica

ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono integrazione del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale;

c) l'esecuzione delle opere e degli interventi di cui all' articolo 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122 , che non comportano deroga agli strumenti urbanistici, precisate alla successiva lett. g), punto 3);

d) la eliminazione delle barriere architettoniche, al di fuori di quanto previsto dal successivo art. 2.1.4, comma 1, lett. b) e lett. d), punto 5) e come precisato alla successiva lett. g), punto 2);

e) la realizzazione di impianti sportivi e ricreativi di modeste dimensioni al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo o agriturismo che non comportano nuove volumetrie urbanistiche e nei limiti di cui alla successiva lett. g), punto 4);

f) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di nuovi volumi e che non rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al successivo art. 2.1.4;

g) le seguenti opere pertinenziali, elencate all'art. 21, c. 2, lett. b) del R.R. 9/2008:

1) recinzioni, muri di cinta e cancellate che non fronteggiano strade o spazi pubblici o che non interessino superfici superiori a metri quadrati tremila come previsto all' articolo 13, comma 1, lettera f) della L.R. n. 1/2004 ;

2) opere per la eliminazione di barriere architettoniche quali scale, accessi, rampe, ascensori, apparecchiature elettriche e vani di servizio strettamente correlati;

3) parcheggi o autorimesse da destinare a servizio di singole unità immobiliari da realizzare nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati, di cui all' articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 che non comportano deroga agli strumenti urbanistici;

4) impianti sportivi e ricreativi al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo o agriturismo che non comportano una occupazione di superficie superiore a mq. 400,00 e nuova superficie utile coperta. Tali impianti possono comprendere locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati di superficie utile coperta non superiore a mq. 6,00, con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso, avente superficie non superiore a mq. 6,00;

5) installazione di pannelli solari con serbatoio di accumulo esterno o, relativamente alle zone A, senza serbatoio di accumulo;

6) installazione di serbatoi di gpl diversi da quelli di cui alla lettera a) , punto 10) del successivo art. 2.1.4, purché adeguatamente schermati con essenze vegetali autoctone;

7) tende aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;

8) strutture leggere aggettanti su terrazze, balconi, logge e cavedii;

9) installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, nei limiti di cui all' articolo 12, comma 5 del D.Lgs. 387/2003 e d.m. 19 febbraio 2007 e relative disposizioni regionali ;

2. La denuncia di inizio attività è disciplinata dall'art. 21 della L.R. 1/2004, come integrato dall'art. 54 della L.R. 11/2005.

#### Art. 2.1.3

##### Autorizzazioni

1. Non sono previste Autorizzazioni relativamente ad interventi di trasformazione edilizia ad eccezione di quelle riguardanti le opere a carattere temporaneo, di cui all'art. 3.2.17

2. Sono comunque soggette ad Autorizzazione:

- a) le istanze previste nella parte Terza, Capo I del D. Lgs 42/04 e s.m.i. (Testo Unico sui Beni Ambientali e Culturali), sub-delegate ai comuni con l'art. 37 della L.R. 21/2004, corredate dei contenuti minimi stabiliti con D.P.C.M. 12 dicembre 2005;
- b) l'attività estrattiva e le opere di ricomposizione ambientale e di compensazione ambientale di cui all'art. 8 della L.R. 2/2000 e s.m.i.;
- c) l'apposizione di impianti pubblicitari in vista di strade o spazi pubblici secondo il disposto del D. Lgs 285/92 (nuovo Codice della strada) e del D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Regolamento attuativo);
- d) l'abbattimento di alberi appartenenti a specie protette secondo il disposto della L.R. 28/2001;
- e) l'Autorizzazione Unica ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs 387/2003 (promozione dell'impiego delle fonti rinnovabili).

#### Art. 2.1.4

##### Opere e attività che non necessitano di titolo abilitativo edilizio

1. Fermo restando quanto disposto dall'art. 7, commi 2, 3 e 4 della L.R. 1/2004 e fatte salve le autorizzazioni previste dalle leggi di vincolo, con particolare riferimento al D. Lgs 42/04 e quelle in materia antisismica di cui alla legge 2 febbraio 1974 n. 64, non sono soggetti a permesso di costruire, né a denuncia di inizio attività, i seguenti interventi previsti dagli articoli 7, comma 1 e 7 bis, comma 1 della L.R. 1/2004 e dall'art. 21, comma 2 lett. a) del R.R. 3-11-2008, n. 9:

- a) interventi di manutenzione ordinaria come definiti dall'art. 3, comma 1, lett. a) della L.R. 1/2004 e integrati al comma 2 del presente regolamento;
- b) eliminazione di barriere architettoniche nei limiti e con le modalità di cui all' articolo 7, comma 1, lettera b) della L.R. n. 1/2004 e come precisato alla successiva lettera d), punto 5);
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree esterne al centro abitato, con esclusione delle attività di ricerca e utilizzo di acque;
- d) le seguenti opere pertinenti degli edifici, relative ai manufatti per impianti tecnologici e di arredo, non qualificate come interventi di nuova costruzione, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. e), n. 6) della L.R. 1/2004:
  - 1) i manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali (quali acqua, telefono, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione, telecomunicazioni), se posti al di sotto del livello del terreno sistemato ovvero se emergenti da questo, purché aventi superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 3,00 ed altezza non superiore a metri lineari 1,80;
  - 2) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni anche per aree di sosta che siano contenuti entro l'indice di permeabilità, ove stabilito;
  - 3) installazione di pannelli solari senza serbatoio di accumulo da realizzare al di fuori delle zone di tipo A di cui al D.M. 1444/1968;
  - 4) elementi di arredo quali panchine, lampioni, giochi per bambini all'aperto, rivestimento di pozzi esterni, fontane, statue, fioriere;
  - 5) opere pertinenti per l'eliminazione di barriere architettoniche da realizzare nei limiti e con le modalità di cui all' articolo 7, comma 1, lettera b) della L.R. n. 1/2004 che, pertanto, non interessino immobili compresi negli elenchi di cui alla parte prima e seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché gli immobili di cui all'articolo 4, comma 2, della stessa L.R. n.

1/2004 e quelli di interesse storico, architettonico e culturale individuati dagli strumenti urbanistici. Tali opere non debbono riguardare elementi strutturali né comportare la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma di un edificio;

6) manufatti per il ricovero di animali domestici o da compagnia o manufatti per ripostigli e barbecue di superficie utile coperta complessiva non superiore a mq. 4,00 e altezza non superiore a metri lineari 2,00;

7) le serre che non comportano trasformazione permanente del suolo di cui alla Delib.G.R. 7 giugno 2006, n. 955, destinate alla coltivazione di prodotti per il consumo delle famiglie anche diverse dall'impresa agricola, aventi una superficie utile coperta non superiore a mq. 20,00;

8) le tende installate in corrispondenza di aperture ovvero su terrazze, balconi, cavedii o logge, escluse quelle aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;

9) le strutture a carattere precario facilmente smontabili previste dal Progetto d'Area per la valorizzazione del paesaggio in territorio agricolo approvato ai sensi dell' articolo 32, comma 2, lettera i) della L.R. n. 11/2005;

10) l'installazione di serbatoi di gpl, fino alla capacità di 13,00 metri cubi purché completamente interrati;

11) i pergolati con struttura leggera, in ferro o legno, purché collocati a terra senza opere fondali e privi di qualsiasi copertura, destinati esclusivamente a sorreggere essenze vegetali o teli ombreggianti;

12) opere di scavo e rinterro per la posa in opera di serbatoi prefabbricati per l'accumulo di acque piovane;

e) opere all'interno delle unità immobiliari, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera g);

f) interventi di cui all'articolo 33, comma 6 della L.R. 1/2004;

g) gli interventi relativi all'installazione di impianti solari termici senza serbatoio di accumulo esterno, da realizzare al di fuori delle zone di tipo A di cui al DM 2 aprile 1968, 1444.

2. Sono considerati interventi di ordinaria manutenzione, oltre quelli definiti dall'art. 3, comma 1, lett. a) della L.R. 1/2004, anche i seguenti:

a) demolizione e ricostruzione di vespai, pavimenti e intonaci interni;

b) rifacimento, anche totale, di servizi igienici, acquai e camini;

c) realizzazione di fognature, acquedotti e altri servizi a rete, internamente al lotto di pertinenza del fabbricato;

d) manutenzione ed integrazione di impianti tecnologici esistenti.

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

4. Ferme restando le disposizioni di cui al precedente comma 3 e ai commi 3 e 4 dell'art. 7 della L.R. 1/2004, per gli interventi edilizi che non necessitano di titolo abilitativo edilizio, di cui al comma 1, da eseguire sugli edifici rurali aventi le caratteristiche di "edilizia tradizionale prevalentemente integra" come definita dal presente regolamento e su quelli ricadenti nelle zone A, dovrà essere prodotta documentazione fotografica a colori in originale in adeguato formato delle parti oggetto di intervento e dell'edificio nel suo complesso da allegare alla preventiva comunicazione al Comune almeno 20 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.

**Art. 2.1.5****Disciplina degli accordi di programma in variante agli strumenti urbanistici generali.**

1. Il Consiglio comunale individua gli interventi pubblici o privati finalizzati al perseguimento di rilevanti interessi pubblici da attuare mediante l'accordo di programma, in variante agli strumenti urbanistici vigenti, secondo la specifica normativa in materia.
2. Lo schema di accordo di programma, la deliberazione del Consiglio Comunale, il quadro economico finanziario degli interventi, nonché il progetto dell'opera corredato della documentazione tecnica e grafica prevista dalle vigenti disposizioni di legge e dal presente regolamento, sono pubblicati con le modalità e i tempi previsti dall'art.18 della L.R. 22.02.2005 n.11.
3. Gli atti di cui al comma 2 vengono trasmessi ai soggetti interessati all'accordo di programma, contestualmente all'inizio delle procedure di pubblicazione.
4. Entro e non oltre i 10 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 5 dell'art.13 della L.R. 22.02.2005 n.11., il Sindaco o suo delegato convoca la conferenza di cui al comma 1, per le determinazioni da assumere anche sulle eventuali osservazioni e repliche pervenute e per la conclusione dell'accordo.
5. L'accordo, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale, previa adozione della deliberazione consiliare di ratifica dell'adesione del Sindaco all'accordo medesimo, produce l'effetto di variante allo strumento urbanistico generale comunale, limitatamente alle parti di territorio interessate dall'accordo medesimo.

**Art. 2.1.6****Autorizzazione paesaggistica**

1. Per gli interventi sui beni paesaggistici o ricadenti in aree di interesse paesaggistico di cui al Tit. II del D.Lgs 22 Gennaio 2004, n. 42 e s. m. e i. , l'autorizzazione paesaggistica di detto decreto costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio; fuori dai casi previsti dal predetto decreto (art. 167, commi 4 e 5), l'autorizzazione paesaggistica non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.
2. L'autorizzazione è valida per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.
3. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dal Comune, giusta delega regionale con le procedure previste ai dal Capo IV, art. 146 del D.Lgs 42/2004, dopo specifica istruttoria paesaggistica e previo parere obbligatorio della Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio di cui all'art. 2.2.6 del presente regolamento; l'autorizzazione deve contenere il verbale integrale della predetta Commissione con congrua motivazione giustificativa sulla compatibilità delle modificazioni introdotte dalle opere previste con gli specifici valori paesistici dei luoghi tutelati dal vincolo.
4. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica l'interessato deve allegare all'istanza, oltre alla documentazione prevista per il rilascio del provvedimento abilitativo dell'attività edilizia, anche la relazione paesaggistica nella quale siano evidenziate le preesistenze tutelate e l'incidenza su queste dell'intervento proposto.
5. Fino alla data indicata al Capo V, art. 159, comma 1 del D.Lgs

42/2004 e succ. m. e i., il procedimento rivolto al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è disciplinato secondo il regime transitorio di cui al predetto articolo; la disciplina dettata al capo IV del medesimo decreto si applica anche ai procedimenti di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica che entro il predetto termine non si siano ancora conclusi con l'emanazione della relativa autorizzazione o approvazione.

**Art. 2.1.7****Autorizzazioni di enti diversi dal Comune**

1. L'acquisizione di pareri, visti, autorizzazioni, nulla osta, assensi, intese, previsti dalle vigenti norme e dal presente regolamento ai fini abilitativi dell'attività edilizia deve avvenire con le seguenti modalità:
  - preventivamente alla presentazione della DIA, e ad opera del soggetto proponente;
  - prima del rilascio del P.d.C., prodotti direttamente dal soggetto richiedente o, su istanza dello stesso, richiesti dallo Sportello Unico ai diversi Enti, dietro fornitura di un numero di copie della documentazione necessaria pari al n° dei pareri da acquisire.
2. I progetti delle opere da eseguire negli edifici dichiarati di interesse storico ed artistico ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs 22.01.2004 n° 42 e s.m.i., debbono ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici dell'Umbria.
3. Per i progetti relativi ad opere ricadenti in zone vincolate ai sensi del D. Lgs 22.01.2004 n° 42 e s.m.i., si applicano le disposizioni previste dal decreto stesso, dalle Leggi Regionali 1/2004, 21/2004 e dal presente Regolamento.
4. I progetti relativi all'allaccio ed all'accesso delle strade private e dei lotti alle strade pubbliche, di competenza dell'ANAS, dell'Amministrazione provinciale o di altri Enti, devono conseguire la preventiva autorizzazione degli enti titolari della funzione.
5. Per le opere ricadenti in zone sottoposte a vincolo idrogeologico il titolo abilitativo è rilasciato dal Comune ai sensi dell'art. 16 della L.R. 8.6.1984 n. 29, previo parere della Comunità montana competente per territorio con le modalità e termini previsti dalla disciplina regolante la materia, ferme restando le competenze delle C. Montane previste dalla L.R. 19.11.2001, n. 28 e relativo R.A.
6. I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono essere realizzati in conformità alle disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971 n. 1086.
7. Gli impianti di riscaldamento o di produzione di acqua calda e comunque tutti quelli indicati nell'art. 1 della legge 9.1.1991 n. 10, debbono essere conformi alle disposizioni di cui alla stessa legge ed alle successive modificazioni ed integrazioni.
8. Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione preventiva del Comando provinciale dei Vigili del fuoco e comunque in particolare debbono essere sottoposti a tale approvazione i seguenti progetti:
  - a) i progetti degli edifici di altezza superiore a m. 24;
  - b) i progetti degli edifici aventi particolare destinazione (alberghi, case albergo, scuole, collegi, ospedali, cliniche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi);
  - c) i progetti degli edifici prevalentemente destinati ad abitazione, ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, autorimesse e laboratori o depositi, nei quali vengano manipolate

o conservate sostanze che presentino pericolo di incendio;

d) i progetti degli edifici che, pur essendo destinati unicamente ad abitazione, non presentano prospetti su piazze o vie pubbliche o comprendano appartamenti prospettanti soltanto su cortili interni.

9. Qualora negli edifici, i cui progetti non devono essere sottoposti all'esame del Comando provinciale dei vigili del fuoco, sia prevista l'installazione di impianti di riscaldamento centralizzato con caldaie funzionanti con combustibili liquidi o gassosi della potenzialità superiore a quanto previsto dal DM 16/02/82, deve essere sottoposto all'esame del Comando dei vigili del fuoco il solo progetto dell'impianto per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito del combustibile. Tale progetto, pur limitatamente ai locali innanzi specificati, deve comunque contenere tutte le indicazioni necessarie a definire l'esatta ubicazione nei confronti di altri locali adiacenti o sovrastanti, nonché degli impianti di comunicazione in verticale tra i piani dell'edificio.

#### Art. 2.1.8

##### Definizione di alcune categorie di intervento e dei tipi di opere ed interventi elementari

1. Gli interventi di recupero dell'edilizia esistente, previsti dal piano attuativo o dal progetto per interventi edilizi diretti, sono definiti secondo le categorie di cui all'articolo 3, comma 1, della L.R. 1/2004, prevalenti sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro di cui all'art. 29, comma 4 del D.Lgs 42/2004 :“ Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.”I tipi di opere ed interventi elementari per i singoli elementi costruttivi, architettonici e decorativi, in relazione alle loro qualità e specifiche caratteristiche, sono definiti dall'art. 10 dell'allegato A alla D.G.R. 19 marzo 2007, n. 420.

2. L'intervento di “risanamento conservativo” degli edifici come definito dall'art. 4.3.1.5 delle NTA parte operativa del PRG comprende, oltre quanto definito all'art. 3, comma 1, lett. c) della L.R. 1/2004, alcuni tipi di interventi modificativi e innovativi diversi da quelli definiti all'art. 3, comma 1, lett. c) della L.R. 1/2004 e che si configurano come parziale ristrutturazione edilizia di cui alla lett. d). La realizzazione di tali interventi nelle zone A ed E è subordinata a permesso di costruire e, all'interno dei centri storici, è consentita senza piano attuativo a condizione che siano rispettate la classificazione degli immobili e le modalità di realizzazione contenute nella deliberazione della Giunta regionale 19 marzo 2007, n. 420, Allegato A), articoli da 1 a 30 e da 41 a 44 e fermo restando il rispetto delle norme del Piano regolatore e dei vincoli di tutela ambientale e paesaggistica.

3. Le opere finalizzate alla cablatura degli edifici, come individuate nella lettera d) dell'art. 7 della L.R. 1/2004, sono considerate attività di edilizia libera ed eseguibili senza titolo abilitativo.

4. Le opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico, di cui alla legge 26 ottobre 1995 n. 447 e al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 14.11.1997, qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono considerate interventi di manutenzione ordinaria.

5. Le opere finalizzate al risparmio energetico di cui alla legge 9.1.1991 n.10 e D.P.R. 26.8.1993, n. 412, qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono considerate interventi di manutenzione ordinaria.

6. Gli interventi di messa a norma degli edifici di cui alle leggi 5.03.1990, n. 46 e 6.12.1971, n. 1083, qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria.

7. I parcheggi pertinenziali di cui alla legge 24.03.1989, n. 122, possono essere autorizzati e realizzati anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento Edilizio Comunale in presenza delle condizioni previste dalle vigenti disposizioni di legge.

#### Art. 2.1.9

##### Interventi indifferibili ed urgenti

1. In casi di calamità naturali, salve le disposizioni impartite dagli organi istituzionalmente preposti, il Sindaco autorizza tutti gli interventi indifferibili ed urgenti ritenuti necessari anche in deroga alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, purché limitati ad un determinato periodo temporale che deve risultare dal provvedimento autorizzatorio.

2. In detto provvedimento, dovranno altresì essere indicati, sia le norme oggetto di deroga, sia i motivi che rendono indispensabili la deroga medesima, nonché i tempi e le modalità per l'eventuale ripristino delle aree oggetto di intervento, qualora ciò si renda necessario.

3. Al di fuori dei casi di cui al precedente comma, in situazioni di immediato pericolo alla incolumità delle persone o all'integrità dei beni, possono comunque essere iniziati o eseguiti interventi, possibilmente reversibili, idonei e strettamente necessari ad evitare danni imminenti, in assenza di titolo abilitativo; il proprietario dell'immobile deve, tuttavia, darne immediata notizia al Sindaco e presentare, nel termine di 20 giorni da detta comunicazione, istanza di Permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

#### Art. 2.1.10

##### Mutamenti di destinazione d'uso

1. Il mutamento della destinazione d'uso degli immobili realizzato senza opere edilizie è soggetto a DIA.

2. Il mutamento eseguito con realizzazione di opere comporta la presentazione del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, in relazione all'intervento edilizio da effettuare.

3. Qualora il mutamento d'uso, anche in assenza di opere, comporti modifica degli standard urbanistici ai sensi della L.R. 27/2000, lo stesso viene assentito con Permesso di Costruire.

4. Per il mutamento di destinazione d'uso ai fini commerciali si applicano le disposizioni di cui all'art. 28 della legge regionale 21.10.1997 n. 31.

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

6. La realizzazione di attività di tipo agrituristico o le attività di vendita al dettaglio dei prodotti dell'impresa agricola in zona agricola, attraverso il recupero di edifici esistenti, non costituiscono modifica della destinazione d'uso e i relativi interventi sono soggetti al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connessa tale realizzazione.

**Art. 2.1.11****Intervento diretto**

1. L'intervento edilizio diretto che prescinde dall'esistenza del piano attuativo, è consentito nelle zone di completamento già in parte edificate e dotate di idonee opere di urbanizzazione primaria, previste dallo strumento urbanistico generale in conformità alle vigenti disposizioni di leggi nazionali e regionali.

2. L'intervento edilizio diretto da eseguire previa stipula di convenzione è consentito nelle aree, individuate dal Prg, parzialmente urbanizzate ed in quelle urbanizzate ove debbono essere cedute al Comune aree per integrare le urbanizzazioni già presenti, nonché in quelle di nuovo insediamento per gli interventi di cui all'art.27 della L.R. 11/2005 riguardanti l'attuazione delle UMI previste nei Progetti Norma del PRG PO.

3. Nel caso in cui l'intestatario del titolo si obblighi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta ai sensi di legge, deve presentare idonea progettazione esecutiva di dette opere. Il medesimo deve obbligarsi ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria contestualmente all'esecuzione dei lavori oggetto di titolo abilitativo, prestando congrue garanzie finanziarie.

4. In caso di intervento diretto di cui al precedente comma 2, le opere ,di urbanizzazione primaria e le relative aree sono, in linea generale, cedute gratuitamente al Comune. In alternativa e nei casi stabiliti dal Comune stesso, sono fissate le modalità di uso pubblico tramite la medesima convenzione o tramite atto d'obbligo registrato e trascritto che dovrà regolamentare anche la loro gestione e manutenzione.

5. Nei centri storici sono consentiti, senza piano attuativo, i seguenti interventi ad attuazione diretta, fermo restando il rispetto delle norme del Piano regolatore e dei vincoli di tutela ambientale e paesaggistica,:

- a) ristrutturazione edilizia come definita all' articolo 3, comma 1, lettera d) della L.R. 1/2004 ;
- b) cambiamenti di destinazione d'uso ai sensi dell'articolo 33, commi 3 e 4 della L.R. 1/2004 ;
- c) interventi relativi alla prevenzione sismica di cui all' articolo 41 della L.R. 1/2004;
- d) interventi di cui agli articoli 35 e 38 della L.R. 1/2004 ;
- e) interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali, nonché per l'arredo urbano;
- f) interventi di "risanamento conservativo" degli edifici come definito dalle NTA del PRG parte operativa - art 4.3.1.5.

6. Gli interventi di cui al comma 5 sono consentiti a condizione che siano rispettate la classificazione degli immobili e le modalità di realizzazione contenute nell'Allegato A) alla D.G.R. 19 marzo 2007, n. 420, articoli da 1 a 30 e da 41 a 44. (Repertorio dei tipi ed elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale) In particolare, in riferimento alle disposizioni contenute nel Repertorio, gli elaborati di rilievo e di progetto dovranno definire, rappresentare e garantire:

- la classificazione di tutti gli elementi costruttivi, architettonici e decorativi, nonché degli elementi accessori e di finitura, in relazione al pregio e alle loro qualità storico-artistiche, secondo l'art. 6 della DGR 420/2007;

- la unitarietà degli interventi di "manutenzione straordinaria", "restauro e risanamento conservativo" e "ristrutturazione edilizia" – cfr. art.3, comma 1, lettere b), c), d) della L.R. 1/2004 - riguardanti opere esterne e quelle interne se pregiudizievoli, sull'intero edificio così come definito all'art. 5 o più edifici

nonché sugli "elementi unitari", di cui all'art. 7 e con le modalità previste al Capo II della DGR 420/2007;

- la reciproca indipendenza strutturale di edifici contigui, secondo art. 8 della D.G.R 420/2007.

**Art. 2.1.12****Rilascio del certificato di abitabilità. o agibilità**

1. Le procedure per il rilascio del certificato di agibilità di tutti gli immobili sono quelle previste dagli artt. 29 e 30 della L.R. 1/2004.

2. Il Comune oltre alle verifiche previste al comma 3 dell'art. 30 della L.R. 1/2004., può verificare altresì la rispondenza delle opere e degli impianti tecnologici alle vigenti norme per la sicurezza delle costruzioni, per il contenimento energetico, per l'abbattimento delle barriere architettoniche e i requisiti acustici degli edifici.

3. Per gli interventi non compresi al comma 2 dell'art. 29 della medesima L.R., tiene luogo del certificato di agibilità una dichiarazione sottoscritta congiuntamente dal direttore dei lavori e dall'intestatario del titolo abilitativo attestante la rispondenza delle opere realizzate rispetto al progetto.

**CAPO 2.2****Procedimenti per il rilascio del Permesso di Costruire e per la Denuncia di Inizio Attività.****Art. 2.2.1****Presentazione delle Istanze e delle DIA**

1. Le istanze di P.d.C. - di seguito genericamente individuate come "istanza" - o le Denunce di Inizio Attività (D.I.A.), relative agli interventi per cui occorre il titolo abilitativo, debbono essere depositate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia.

2. L'istanza deve essere sottoscritta dal o dai soggetti legittimati, come individuati nel successivo art. 2.2.1.1., e deve contenere:

a) l'oggetto dell'intervento e l'esatta ubicazione, anche catastale, dell'area o edificio interessati;

b) nome, cognome, residenza o domicilio, numero di codice fiscale e firma di ciascun richiedente. Nel caso di più richiedenti va indicato il recapito postale, telefonico e di eventuale posta elettronica del soggetto referente a cui inviare le comunicazioni;

c) nome, cognome, recapito postale e telefonico, numero di codice fiscale e firma del/dei progettisti, che deve/devono essere un tecnico/i abilitato/i, nei limiti delle competenze stabilite per legge, e iscritto/i all'albo professionale.

3. La comunicazione di inizio lavori di cui all'art. 11 della L.R. 1/04, da presentare conseguentemente alla esecutività del titolo edilizio deve contenere:

a) nome, cognome, residenza o domicilio, numero di codice fiscale e firma di ciascun richiedente. Nel caso di più richiedenti va indicato il recapito postale, telefonico e di eventuale posta elettronica del soggetto referente a cui inviare le comunicazioni;

b) nome, cognome, recapito postale e telefonico, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico abilitato, nei limiti delle competenze stabilite per legge, e iscritto all'albo professionale;

c) nome, cognome, recapito postale e telefonico, numero di

codice fiscale o Partita I.V.A. e firma dell'assuntore dei lavori;

d) la precisazione, nel caso di più richiedenti, della persona che assume la responsabilità del cantiere per gli interventi da eseguire in "economia diretta" di cui all'art. 6 c. 4 della L.R. 1/04 con le precisazioni di cui al Parere Legale del Servizio Affari Giuridici della Regione dell'Umbria del 23/02/2005;

e) copia del Documento Unico di Regolarità Contributiva di cui all'art. 11 della L.R. 1/04 e s.m.i. ed alla specifica normativa sulla sicurezza.

4. Dall'istanza devono inoltre risultare esplicitamente:

a) l'indicazione di precedenti titoli abilitativi relativi ad interventi che hanno interessato l'edificio;

b) l'attestazione, resa nelle forme dell'atto di notorietà di cui all'articolo 47 del DPR 445/2000, che il richiedente rientra tra i soggetti legittimati di cui al successivo art. 2.2.1.1.

5. Ove il soggetto legittimato sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed il rappresentante legale.

6. L'istanza, in carta resa legale, deve essere redatta utilizzando la modulistica espressamente predisposta dallo Sportello Unico per l'Edilizia. È consentito utilizzare stampati o formulari diversi purché gli stessi contengano i dati e le notizie di cui al presente articolo; in mancanza l'istanza sarà ritenuta irricevibile e dovrà essere riprodotta utilizzando esclusivamente la specifica modulistica. L'istanza sarà, parimenti, ritenuta irricevibile qualora sia rilevata, d'ufficio, l'incompletezza della documentazione

7. L'irricevibilità dell'istanza va apposta in calce alla stessa e ne va data tempestiva comunicazione al richiedente ed al progettista; dell'avvenuta irricevibilità deve esserne data indicazione nella successiva riproposizione.

8. La presentazione dell'istanza, anche per l'ottenimento di pareri di massima, è sottoposta al pagamento dei diritti comunali, nella misura fissata con appositi atti dall'organo competente, che devono essere assolti prima della definizione del procedimento. I diritti sono comunque dovuti.

9. Il rilascio del permesso di costruire ovvero l'efficacia della D.I.A., potranno essere sottoposti a speciali condizioni o all'osservanza di determinate modalità ovvero all'esecuzione di determinati lavori da riportare, come "Prescrizioni speciali" nel permesso o, nel caso della D.I.A., in apposita comunicazione circa l'efficacia.

#### Art. 2.2.1.1

##### **Soggetti legittimati a richiedere il Permesso di Costruire, l'Autorizzazione Paesaggistica e a presentare la Denuncia d'Inizio Attività**

1. E' legittimato a richiedere i titoli abilitanti l'attività edilizia, previsti dalla legislazione vigente, il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo in base alle vigenti normative; nel caso di comproprietà, o titolarità di diritti, poro quota o indivisa, l'istanza deve essere sottoscritta da tutti i comproprietari o contitolari.

2. Si considerano, inoltre, legittimati:

a) il titolare del diritto di superficie;

b) il concessionario dei beni demaniali;

c) l'enfiteuta (per la costruzione o recupero di edifici rurali);

d) l'usufruttuario;

e) il promissario acquirente di un contratto preliminare di compravendita immobiliare, nel caso in cui la facoltà di richiedere

il titolo abilitativo sia contemplata nel contratto stesso;

f) i titolari di altri diritti reali di godimento, per trasformazioni che rientrino nel contenuto del loro diritto.

g) l'amministratore di condominio per quanto riguarda i beni comuni o condominiali;

h) il singolo condomino munito del consenso dell'Assemblea Condominiale quando l'intervento avviene su parti comuni o condominiali;

i) il beneficiario del decreto di occupazione d'urgenza;

l) il titolare di situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene, limitatamente agli interventi direttamente connessi a tale godimento;

m) il rappresentante legale o volontario -munito di procura- di più soggetti di cui alla lettera precedente, limitatamente agli interventi connessi al titolo di godimento.

3. I titoli abilitativi sono trasferibili, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Essi non incidono sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati in virtù dei titoli stessi e non comportano limitazione dei diritti dei terzi. In caso di trasferimento della proprietà, sia prima dell'inizio dei lavori che durante l'attuazione degli stessi, il soggetto legittimato, ai sensi dell'art.11 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, dovrà tempestivamente presentare documentata domanda di voltura del titolo comprovando il permanere del possesso dei requisiti soggettivi eventualmente posti a fondamento del rilascio o dell'efficacia dello stesso. In tale ipotesi la mancata documentazione comporta la decadenza del titolo e l'applicabilità delle conseguenti sanzioni.

#### Art. 2.2.2

##### **Documentazione da allegare alle istanze e alle Denunce di Inizio Attività**

1. L'istanza di Permesso di Costruire, in bollo, e la Denuncia di Inizio Attività, devono essere corredate dalla documentazione e dagli elaborati individuati, in via generale, con la DGR 887/2004 nonché, ove previsto, dalla dichiarazione del progettista resa secondo gli schemi approvati con la DGR 886/2004.

2. Ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'articolo 45, comma 2, della L.R. 1/2004, il presente Regolamento precisa ed integra l'elenco della documentazione e gli schemi di dichiarazione di cui al comma precedente.

3. In sede di prima applicazione l'elenco della documentazione è il seguente ed è suscettibile di aggiornamento/integrazione a seguito dell'entrata in vigore di disposizioni sovraordinate ovvero di revisioni dei procedimenti istruttori:

a) n. 2 copie della planimetria catastale nel rapporto 1:2000 relativa alla zona interessata dalle nuove opere, riportante la rappresentazione dello stato attuale per un raggio di almeno 200 ml;

b) n. 2 copie della planimetria nel rapporto 1:500 contenente l'indicazione del fabbricato, le distanze minime dai confini e dai fabbricati limitrofi, le larghezze stradali e le principali quote altimetriche sia naturali che di progetto riferite ad un caposaldo certo. Nella stessa planimetria deve essere indicata l'esatta ubicazione delle reti di urbanizzazione presenti (acquedotto, fognatura, smaltimento e recupero delle acque meteoriche, luce, gas, telefono) con l'indicazione delle caratteristiche dimensionali e la profondità di giacitura rispetto al livello del terreno ante e post operam, l'ubicazione il numero e le specie delle alberature esistenti. La planimetria deve riportare tutti gli elementi necessari

a determinare l'esatta ubicazione delle opere da realizzare;

c) n. 2 copie delle piante dell'edificio in progetto nel rapporto non inferiore a 1:100, orientate nel rispetto della planimetria catastale, adeguatamente quotate, inerenti tutti i piani con la relativa destinazione d'uso, l'indicazione dei camini e degli impianti igienico sanitari, nonché delle fondazioni e della copertura. Qualora l'opera sia ubicata in prossimità di strade o nei centri abitati, dove l'edificazione è continua, le planimetrie del piano seminterrato e del piano terreno dovranno indicare l'allineamento stradale, la posizione sia planimetrica che altimetrica, di tutte le opere pedonali, carrabili e di sistemazione esterna;

d) n. 2 copie dei prospetti dell'edificio in progetto in rapporto non inferiore a 1:100 riportanti le quote essenziali. Qualora l'opera sia localizzata in maniera continua ad uno o più fabbricati, deve essere riportata l'indicazione dell'esistenza dei fabbricati limitrofi;

e) n. 2 copie delle sezioni quotate dell'edificio in progetto, nel rapporto non inferiore a 1:100, di cui almeno una in corrispondenza della scala, comprendenti il profilo del terreno naturale e di quello a sistemazione ultimata estese fino ai punti di intersezione dei profili naturali con quelli di progetto. Nei casi di intervento di ristrutturazione o ampliamento di fabbricati esistenti, il taglio delle sezioni di progetto deve coincidere con quello dello stato attuale.

f) n. 2 copie dei disegni, in scala adeguata, relativi alle opere necessarie per lo smaltimento dei rifiuti liquidi (bianchi e neri); qualora manchi la fognatura deve essere allegato il progetto dell'impianto di smaltimento redatto in conformità alle disposizioni del presente regolamento edilizio, del D.L. 3 aprile 2006 n. 152 (Codice Ambientale) e s.m.i. nonché della vigente legislazione regionale in materia;

g) n. 2 copie dei disegni, in scala adeguata, relativi alle opere necessarie per la realizzazione del sistema di raccolta, filtraggio ed erogazione delle acque piovane di cui all'art.9 della L.R. 17/2008;

h) n. 2 copie dei disegni, in scala adeguata, relativi alle opere necessarie per la realizzazione degli impianti per l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile di cui all'art.14 della L.R. 17/2008.

i) n. 2 copie della planimetria nel rapporto non inferiore a 1:200, riportante la sistemazione dell'area scoperta, con le relative opere di arredo urbano da realizzare;

l) n. 2 copie della scheda tecnica riassuntiva fornita dal Comune da cui risultino almeno:

- i dati relativi alle prescrizioni del PRG, del piano attuativo e dei piani di settore comunali interessanti l'area oggetto di intervento;

- la superficie del lotto ed i relativi dati catastali;

- calcoli analitici della volumetria e/o della superficie di copertura consentita nel lotto ovvero della Superficie Utile Coperta;

- calcolo analitico della superficie permeabile;

- la superficie degli spazi destinati a parcheggio privato;

- il numero degli alloggi, la relativa superficie utile abitabile e la superficie non residenziale;

- la verifica, per ogni alloggio, del rapporto tra superficie abitabile ed abitanti previsti di cui all'art. 3.1.4 del presente Regolamento;

- la superficie destinata ad attività commerciali, direzionali, produttive;

- il numero dei posti letto previsti nelle attività turistico-produttive;

- la superficie delle aree per standard urbanistici;

m) n. 1 copia della documentazione fotografica in originale dell'ambiente;

n) n. 2 copie della relazione tecnica descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione, delle strutture portanti, della qualità di materiali da rivestimento, o di parametro esterno, nonché degli allacci ai servizi (scarico delle acque bianche e nere, approvvigionamento idrico e recupero delle acque piovane, raccolta e smaltimento rifiuti, gas-metano);

o) Copia delle denunce e/o delle autorizzazioni richieste per i casi previsti dalla legge e dal presente regolamento;

p) Relazione geologica, geotecnica e idraulica;

q) Piano aziendale nei casi previsti dalla legge o dal presente Regolamento;

r) Progetto di inserimento ambientale e paesistico nei casi previsti dalle NTA del PRG, dalla legge o dal presente Regolamento;

s) Dichiarazione del progettista del rispetto delle vigenti disposizioni in materia di inquinamento acustico, nei casi previsti dall'art. 3.1.7 comma 1 del presente Regolamento.

2. Tutti gli elaborati e i documenti di cui sopra devono essere firmati dal richiedente e dal tecnico progettista.

3. L'Amministrazione comunale, qualora lo ritenga necessario per opere di particolare rilevanza paesaggistica, può richiedere un plastico dell'edificio, inserito nella zona interessata dall'intervento, nonché particolari costruttivi e decorativi in adeguata scala, documentazione fotografica e disegni suppletivi che siano ritenuti indispensabili per l'esame dell'opera progettata.

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

5. Il progetto dell'opera dovrà essere inoltre corredato da una dichiarazione del progettista attestante la conformità dello stesso, sia alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, sia al regolamento edilizio, nonché alle norme di sicurezza, alle norme igienico-sanitarie, a quelle sull'abbattimento delle barriere architettoniche, e alle norme sul contenimento dei consumi energetici ove applicabili.

6. La dichiarazione deve essere resa anche da altri eventuali tecnici che intervengano nelle successive fasi di varianti al progetto medesimo; nel caso che il Comune accerti dichiarazioni non veritiere contenute in tale documento dovrà darne comunicazione al competente ordine o collegio professionale.

7. A corredo delle domande di autorizzazione edilizia e alle denunce di inizio attività debbono essere inclusi gli atti e documenti previsti al precedente comma 1 che risultino necessari a giudizio del responsabile del procedimento a rappresentare e documentare in maniera compiuta il tipo di intervento progettato, nel rispetto delle modalità di cui ai precedenti commi 2, 3, 4, 5 e 6.

8. Nel caso di interventi ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo l'interessato deve allegare all'istanza anche una relazione redatta dal progettista nella quale siano evidenziate le preesistenze tutelate dal tipo di vincolo e l'incidenza su questo dell'intervento prospettato nonché ulteriore copia degli elaborati e della documentazione fotografica in originale.

9. Nel caso di interventi ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo, ai fini dell'acquisizione del prescritto parere, dovrà essere prodotta una ulteriore copia della documentazione di cui al comma 1.

10. Qualora l'intervento interessi edifici esistenti occorre produrre idonea documentazione comprovante la legittimità edilizia ed urbanistica del fabbricato oltre ad un elenco storico dei vari provvedimenti autorizzativi rilasciati nonché una dichiarazione, a firma del progettista, che attesti la conformità dell'immobile a quanto riportato negli elaborati di rilievo dello stato attuale.

11. Per particolari interventi, per i quali le norme di attuazione del PRG prescrivano particolari elaborati, relazioni o documentazione, ci si dovrà attenere a quanto dalle stesse previsto.

12. I progetti relativi a nuove costruzioni e quelli riguardanti gli interventi di ristrutturazione urbanistica (come definiti dall'art. 3 – comma 1 lettera f – della Legge regionale 18/02/2004 n. 1) devono essere corredati del progetto acustico predisposto nel rispetto del DPCM 5/12/1997.

13. Gli interventi di cui agli artt. 17 e 19 del Regolamento regionale 13/08/2004 n. 1 devono essere corredati, rispettivamente, della valutazione previsionale di clima acustico o della valutazione di impatto acustico.

14. Ai fini dell'inserimento delle proposte progettuali nel Sistema Informativo Territoriale Comunale (SITEC), per gli interventi soggetti a rilascio di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 13 o a DIA onerosa ai sensi dell'art. 20 della LR 1/2004, dovrà essere prodotta una planimetria del lotto su supporto informatico, con la rappresentazione delle opere da eseguire ed indicazione dei tracciati degli impianti tecnologici con relativi punti di allaccio delle utenze, redatta su stralcio georeferenziato delle particelle interessate dall'intervento e secondo le specifiche indicate nella legenda.

#### Art. 2.2.3

##### Procedimento di rilascio del Permesso di Costruire

1. Entro 10 giorni dalla presentazione di istanza per il permesso di costruire, il dirigente responsabile dello Sportello Unico per l'attività Edilizia, comunica all'interessato l'avvio del procedimento ed il nominativo del responsabile dello stesso ai sensi degli articoli 4 e 5 e 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

2. Le istanze presentate da enti pubblici o da enti privati di interesse pubblico nonché quelle presentate da soggetti privati riguardanti l'insediamento di attività produttive acquisiscono valenza prioritaria, sono considerate urgenti, e per le stesse si deroga all'esame secondo l'ordine di presentazione.

3. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge 7. 8.1990 n. 241 e successive modificazioni e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

4. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

5. Entro il termine di cui al comma 3 ( o al comma 4 nel caso di interruzione dei termini), il Responsabile del procedimento formula una motivata proposta al Dirigente competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

6. Il responsabile del procedimento, limitatamente ai casi previsti da normative regionali e dal presente regolamento edilizio, acquisisce il parere della Commissione comunale di cui all' art. 2.2.6 in merito al progetto presentato.

7. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il Responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 5 e redigere una relazione scritta al responsabile del Servizio, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

8. Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Dirigente Responsabile del Servizio entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 5, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, quelle del presente regolamento o previste dai piani di settore comunali in materia.

9. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, di cui al comma 8, sull'istanza di Permesso di Costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

10. L'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al dirigente dell'ufficio competente al rilascio del provvedimento di pronunciarsi entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.

11. Decorso inutilmente anche il termine di cui al precedente comma si intende confermato il silenzio-rifiuto.

12. Decorso inutilmente anche il termine per il riesame di cui al comma precedente , l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo alla provincia, la quale acquisisce, entro venti giorni, le necessarie informazioni presso il Comune, informandone il presidente del Consiglio delle Autonomie locali e, nei successivi quindici giorni, nomina, qualora permanga l'inerzia, un commissario ad acta che provvede nel termine di trenta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

13. La determinazione del contributo di costruzione è effettuata dal Comune su richiesta del commissario ad acta.

14. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario ad acta sono posti a carico del Comune inadempiente.

15. Il rilascio del P.d.C. per nuovi edifici, o comunque di qualsiasi opera che modifica le caratteristiche qualitative e/o quantitative di uno scarico esistente, è subordinato all'acquisizione del parere tecnico preventivo previsto dall'attuale normativa regionale vigente (artt. 4 e 5 della D.G.R. 9/07/2007 n. 1171).

#### Art. 2.2.4

##### Adempimenti conseguenti il rilascio del titolo abilitativo

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

2. Ai titoli abilitativi è allegata una copia del progetto con l'attestazione dell'avvenuta approvazione e una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il Comune nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento, nonché copia delle autorizzazioni nelle ipotesi di cui al precedenti artt. 2.1.6, 2.1.7.

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

4. Il Permesso di Costruire deve contenere l'indicazione del termine di un anno dalla data del rilascio entro cui, a pena di decadenza, debbono essere iniziati i lavori, nonché l'indicazione del termine di quattro anni dalla stessa data entro cui gli stessi debbono essere ultimati.

5. Tale ultimo termine, ai sensi dell'art. 16 c.2 della L.1/2004 , può essere disposta una proroga massima di due anni del richiedente il Permesso, con provvedimento motivato del responsabile del Servizio.

6. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare del Permesso deve presentare istanza diretta al rilascio di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata dell'opera.

**Art. 2.2.5****Onerosità dei titoli abilitativi**

1. Il contributo di costruzione dovuto ai sensi del Titolo III della L.R. 1/2004 è quantificato dal Comune per gli interventi sottoposti a Permesso di Costruire ovvero certificato dal Progettista per quelli sottoposti a D.I.A. e corrisposto dal richiedente mediante versamento effettuato secondo le disposizioni emanate dall'Amministrazione stessa in ordine alle modalità di pagamento e alle eventuali garanzie dovute dal concessionario

2. Le quote di contributo relative agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione sono determinate con atto del Consiglio Comunale secondo le disposizioni del D.P.G.R. n.373 del 14/7/98, della citata L.R.1/2004 e del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e aggiornate ogni cinque anni.

3. La ricevuta del versamento deve essere

- allegata alla Documentazione prodotta a corredo della D.I.A. all'atto della presentazione a pena di irricevibilità dell'istanza;
- prodotta all'atto del rilascio del Permesso di Costruire e costituisce condizione necessaria per il ritiro del titolo.

**Art. 2.2.6****Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio - composizione e nomina**

1. Ai sensi e per gli effetti del disposto della L. R. 1/2004 , è istituita la Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio che viene denominata "Commissione paesaggio e qualità architettonica" ed individuata, per brevità, come C.P.A..

2. La suddetta Commissione è costituita da:

1)il Dirigente dell'Area Dipartimentale Gestione e Organizzazione del Territorio;

- cinque professionisti nominati dal Consiglio Comunale

così individuati:

- 2) un ingegnere civile o edile;
- 3) un architetto;
- 4) un geometra;
- 5) un dottore agronomo;
- 6) un geologo;

il Consiglio Comunale nomina anche 5 membri supplenti per garantire il regolare svolgimento dei lavori della Commissione in caso di assenza di uno dei membri titolari;

7) – 8) due esperti, oltre ad un supplente, in materia di beni ambientali e architettonici scelti nell'apposito elenco regionale;

9) un tecnico esperto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, indicato dalle associazioni di diversamente abili, rappresentate nel Comune;

10) un tecnico esperto in temi ambientali, indicato dalle Associazioni ambientaliste rappresentate nel Comune.

3. I membri della Commissione sono individuati sulla base di apposito Bando, rivolto agli Ordini, Collegi, e Associazioni Professionali, alle Università, alle Sovrintendenze, alle Associazioni o ad altri organismi rappresentativi degli Operatori in materia di Sviluppo del Territorio. Il Bando viene inviato alle Associazioni ambientaliste e dei diversamente abili presenti nel territorio comunale al fine di candidare rispettivamente un tecnico esperto di abbattimento di barriere architettoniche e un tecnico ambientalista.

4. Il bando deve essere emesso nei centoventi giorni seguenti alla elezione del Consiglio Comunale e resterà pubblicato all'Albo Pretorio per un periodo non inferiore a 28 giorni.

5. Il Consiglio Comunale nomina i membri titolari e supplenti, previa selezione e comparazione dei curricula presentati dagli interessati.

6. Non possono essere contemporaneamente membri della Commissione tecnici che sono in associazione professionale tra di loro o professionisti che lavorano o collaborano nel medesimo studio tecnico.

7. Ai fini delle pari opportunità almeno il venticinque per cento dei commissari deve essere di sesso femminile.

8. Il Dirigente di cui al n. 1, del comma 2, può designare, con apposito provvedimento, un suo sostituto ovvero può delegare la partecipazione, anche di volta, ad un tecnico dipendente dalla propria Area funzionale.

9. Per le finalità di cui:

- a. all'articolo 8 della L. R. 1/2004;
- b. all'articolo 4, comma 2, lett. c), della L. R. 1/2004;
- c. all'articolo 4, comma 3, della L. R. 1/2004;

possono partecipare alle sedute, in qualità di uditori:

- un tecnico rappresentante dell'Area Lavori Pubblici;
- l'assessore con delega ai Lavori Pubblici;
- l'assessore con delega all'urbanistica.

10. Funge da Segretario della C.P.A. un dipendente dell'Area funzionale preposta all'attività edilizia dei privati designato, anche di volta in volta, dal relativo Dirigente. La funzione di relatore dei progetti sottoposti all'esame della Commissione è svolta, di norma, da uno o più tecnici dipendenti della stessa Area ovvero dal Responsabile del procedimento.

11. I commissari individuati al comma 2, con i numeri 2-3-4-5-6-7-8 sono considerati membri elettivi con diritto di voto e durano in carica per lo stesso periodo del Consiglio Comunale e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Consiglio, salvo dimissioni.

12. In caso di rinuncia o dimissioni di uno o più commissari considerati elettivi, si dovrà procedere alla tempestiva sostituzione seguendo la stessa procedura della nomina. In attesa della nomina il posto vacante concorre comunque alla determinazione della validità delle sedute.

13. I commissari considerati elettivi sono dichiarati decaduti qualora risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, ovvero per cinque sedute nell'arco di dieci riunioni. In tali casi si applica la disposizione del comma precedente.

14. I commissari considerati elettivi, ai fini dell'accettazione della designazione, devono adempiere a quanto stabilito dalla specifica regolamentazione comunale. Gli stessi, indipendentemente dalla rappresentanza in base alla quale sono stati designati, non possono essere riconfermati come membri della Commissione successiva.

15. Qualora il ruolo o la qualifica di un commissario di diritto venga soppressa o unificata o comunque modificata, dall'Amministrazione competente, il posto resosi vacante non concorre alla determinazione della validità delle sedute dovendosi ritenere, automaticamente, modificata la composizione della C.P.A..

16. Qualora uno dei commissari di cui ai numeri 2 e 3 del comma 1, risulti assente per tre sedute consecutive senza giustificato motivo e senza incaricare un delegato, il Dirigente dell'Area funzionale preposta all'attività edilizia dei privati, ne darà

comunicazione all'Amministrazione competente al fine di ottenerne la surroga o la sostituzione.

#### Art. 2.2.7

#### Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio – competenze

1. La Commissione edilizia comunale è organo con funzioni consultive ed esprime pareri aventi natura differenziata secondo il disposto dei seguenti commi.

2. I pareri sono obbligatori per le fattispecie individuate nei successivi commi e devono essere espressi entro trenta giorni dalla data di trasmissione del fascicolo da parte del Responsabile del Procedimento. È facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere il parere anche per fattispecie diverse da quelle risultanti dal presente articolo; in tal caso il parere va reso tempestivamente ed è esclusivamente consultivo.

3. I pareri, ancorché obbligatori:

a. non sono vincolanti quando sono espressi ai fini dell'attività edilizia da parte dei privati;

b. sono vincolanti quando concernono interventi nelle zone sottoposte a tutela paesaggistica, fatti salvi i poteri della competente soprintendenza, fino all'efficacia del regime transitorio previsto dall'articolo 159 del D. Lgs. 42/04 ;

c. sono consultivi quando sono espressi sulla qualità architettonica e sull'inserimento nel paesaggio delle previsioni degli strumenti attuativi;

d. sono consultivi in ogni altra fattispecie salvo diversa previsione della disciplina che rende necessaria l'acquisizione del parere.

4. I pareri sono espressi:

a. ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici di cui alla Parte III del D. Lgs 42/04 ;

b. preventivamente all'approvazione dei piani attuativi, di iniziativa privata, pubblica o mista, per quanto concerne la qualità architettonica e l'inserimento nel paesaggio delle previsioni di detti piani;

c. in materia idrogeologica e idraulica nei casi previsti dalla legislazione regionale vigente;

d. in merito all'individuazione, alla classificazione e alla disciplina degli interventi a norma dell'art. 19, comma 2 dell'Allegato A alla DGR 420/2007, ai fini della verifica di compatibilità di cui al comma 1 dello stesso articolo;

e. in merito alla riduzione della distanza minima di m 5,00 di edifici e manufatti entro e fuori terra dai confini stradali, dalle piazze e spazi pubblici pedonali e dai parcheggi pubblici all'interno dei centri abitati, nei casi elencati all'art. 4.1.4.3, comma 2.

5. La C.P.A. è chiamata ad esprimersi relativamente agli interventi che ricadono:

a. nei siti di interesse naturalistico (SIC, SIR, ZPS) salva la procedura di incidenza ambientale ove necessaria;

b. nelle aree di particolare interesse naturalistico ambientale di cui all'articolo 14 della L. R. 27/2000;

c. nelle aree di interesse geologico nonché le singolarità geologiche di cui all'articolo 16 della L. R. 27/2000;

d. nelle aree contigue a quelle naturali protette individuate nelle carte 12 e 13 del PUT (art. 17, co. 3, L.R. 27/2000);

e. nei centri storici, classificati come zone A ai sensi del DM 1444/68;

f. Sugli edifici e complessi individuati dal PRG negli allegati d3 – 2.1, 2.1a e 2.1b della parte strutturale e ai sensi dell'art. 33, comma 5 della L.R. 11/2005.

6. Nelle aree o ambiti individuati al comma precedente il parere, obbligatorio ma non vincolante, è espresso anche per la realizzazione di opere di competenza delle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 8 della L. R. 1/2004, per gli interventi connessi all'arredo urbano e per gli impianti pubblicitari. Il parere relativo alle opere pubbliche deve essere richiesto, di norma, sui progetti preliminari.

7. La C.P.A. esprime i propri pareri limitatamente agli aspetti compositivi, architettonici e formali degli interventi, tenendo in considerazione anche la libertà dei progettisti circa la composizione architettonica, privilegiando l'armonico inserimento delle opere progettate nel contesto urbano o rurale, in quello paesaggistico ambientale o nell'edificio interessato. Per gli interventi ricadenti nei tessuti edilizi storici (ivi compresi gli insediamenti rurali di cui al comma 5, il parere dovrà tenere conto della necessità di conservare l'originaria immagine storica degli edifici e il loro principale impianto tipologico strutturale, con espressa verifica di compatibilità degli interventi ai sensi dell'art. 19 dell'Allegato A alla DGR 420/2007.

8. Il Responsabile del procedimento non è tenuto a richiedere i pareri di cui ai commi precedenti qualora gli interventi non incidano sugli aspetti di competenza della C.P.A. come individuati al comma 7 inclusi quelli ricadenti nelle aree di cui al comma 5.

9. Fatta eccezione per i pareri vincolanti in materia di tutela paesaggistica di cui alla Parte III del D. Lgs. 42/04 , il Responsabile del provvedimento può, motivatamente, dissentire dal parere della C.P.A. dandone atto nel provvedimento conclusivo di cui agli articoli 17, commi 8 e 9, e 18, comma 5, della L. R. 1/2004.

10. Nel caso di attività eseguibili mediante il procedimento della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) il parere della C.P.A. deve essere acquisito limitatamente alle fattispecie individuate al comma 4, lettere a. e c., ed ai commi 5 e 8, purché sussistano i presupposti che rendono necessario detto parere.

11. La C.P.A. può richiedere di apportare modifiche di modesta entità al progetto originario illustrandone le motivazioni. In tali casi trova applicazione quanto disposto dall'articolo 17, comma 5, della L. R. 1/2004.

12. La C.P.A. deve, in ogni caso, dare adeguata motivazione del parere che esprime in relazione alle competenze attribuitele dalla L.R. 1/2004 e dal presente regolamento.

13. Fermo restando quanto previsto all'articolo 12, co. 4, in materia di beni paesaggistici, ai fini dell'espressione dei pareri riferiti agli interventi ricadenti nelle aree di cui al comma 5 all'istanza deve essere allegata una relazione con idonea documentazione fotografica, nella quale sono evidenziati le preesistenze ed eventuali elementi oggetto di tutela, nonché l'incidenza dell'intervento progettato.

14. Il parere della C.P.A. può essere acquisito in qualsiasi fase del procedimento. L'espressione del parere favorevole, anche condizionato, in carenza del parere favorevole conclusivo del Responsabile del procedimento non precostituisce alcun diritto ai fini del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo dipendendo ciò dalla conformità degli interventi alla disciplina edilizia ed urbanistica.

15. La C.P.A. si esprime, inoltre, in tutte le fattispecie previste dal vigente Regolamento sugli Impianti Pubblicitari.

**Art. 2.2.8****Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio – funzionamento**

1. La Commissione edilizia comunale si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese e, in via straordinaria, tutte le volte che il presidente lo ritenga opportuno.
2. La Commissione è convocata dal presidente con invito scritto; per la validità delle riunioni è necessaria la presenza di almeno cinque membri con diritto di voto; in assenza del presidente la Commissione è presieduta da un suo delegato.
3. Le deliberazioni sono validamente espresse con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti ed in caso di parità, prevale il voto del presidente.
4. Il parere sui progetti di intervento in zone sottoposte ai vincoli di cui al D. Lgs 42/2004 e nei centri storici deve essere espressamente formulato in conformità a quanto disposto al precedente articolo 2.2.7, comma 7.
5. Quando la Commissione ritenga necessario avvalersi di soggetti di particolare preparazione specifica, il presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto.
6. Il soggetto richiedente il titolo abilitativo può chiedere di essere ascoltato personalmente o a mezzo di un incaricato, anche con l'assistenza di propri tecnici.
7. I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo dopo che il responsabile del procedimento abbia redatto la dettagliata relazione nei termini di cui al secondo comma dell'art. 2.2.3 del presente Regolamento Edilizio.
- 8 I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando sono in esame pratiche nelle quali sia ravvisabile un interesse proprio o del coniuge, dei parenti ed affini entro il quarto grado, di tecnici che sono in associazione professionale con il commissario o di professionisti che lavorino o collaborino nel medesimo studio tecnico.
9. I processi verbali delle riunioni sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto sul parere dato.
10. I processi verbali vengono firmati dal presidente, dal segretario e da tutti i membri intervenuti; il segretario riporta nel verbale il parere della Commissione per ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto un timbro con la dicitura **COMMISSIONE EDILIZIA N..... DEL ..... APPROVATO RINVIATO RESPINTO** . completando con la firma del Presidente e del Segretario.
11. Il parere della Commissione Edilizia su progetti interessanti immobili o aree vincolate ai sensi del D. Lgs 42/2004 , è dato con modalità e procedure previste al precedente articolo 2.1.6.

**CAPO 2.3****Disciplina di cantiere****Art. 2.3.1****Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività**

1. Il progettista e direttore dei lavori devono essere iscritti in albi, collegi od ordini professionali regolati da normativa italiana e

comunitaria; essi operano nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per ciascuna categoria professionale.

2. Il costruttore deve essere abilitato all'esercizio dell'impresa nei modi previsti dalle leggi in vigore.
3. Il titolare del Permesso di Costruire, dell'Autorizzazione o della denuncia di inizio attività, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel capo uno della legge 28.2.1985 n. 47, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del titolo abilitativo e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.
4. Il direttore dei lavori non è responsabile quando abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del Permesso di Costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della legge 28.2.1985 n. 47, fornendo al Sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.
5. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al titolo abilitativo, il direttore dei lavori deve, inoltre, rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Comune, in caso contrario il responsabile dell'ufficio preposto al rilascio delle concessioni edilizie segnala al consiglio dell'Ordine Professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.
6. Qualora i lavori vengano realizzati in economia direttamente dal l'intestatario del titolo abilitativo la responsabilità ricadrà interamente sullo stesso e sul direttore dei lavori.

**Art. 2.3.2****Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire, almeno tre giorni prima dell'inizio dei lavori deve darne comunicazione al Comune, depositando presso lo Sportello Unico apposita dichiarazione contenente le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e il loro domicilio.
2. Tale comunicazione deve essere inviata utilizzando lo stampato previsto dal Comune, allegando la documentazione richiesta dalla L.R. 1/2004 all'art. 11 relativa alla sicurezza dei cantieri.
3. I lavori, in caso di sostituzione del direttore dei lavori devono essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione dei subentranti.
4. Il responsabile dell'ufficio preposto al rilascio delle concessioni edilizie può far cessare, in caso di prolungata interruzione dei lavori, l'occupazione del suolo pubblico, salvo che la interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.
5. Le costruzioni che comportano l'uso di strutture in acciaio o in cemento armato, non possono essere iniziate se non siano state preventivamente denunciate alla Provincia ai sensi delle leggi 5.11.1971, n. 1086 e 2.02.1974, n. 64.
6. Copia dei calcoli e del progetto vistata dalla Provincia è tenuta sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.
7. Il Comune, in sede di rilascio della Permesso di Costruire, può prescrivere che prima dell'inizio dei lavori siano fissati dal Comune medesimo i capisaldi altimetrici e planimetrici cui devono riferirsi le opere stesse.
8. Delle operazioni di cui al comma 7 è redatto un apposito verbale firmato dal tecnico comunale, dal direttore dei lavori e dal concessionario; una copia del verbale è rilasciata al concessionario, il quale deve fornire a sua cura e spese, il personale e i mezzi d'opera necessari per dette operazioni.

**Art. 2.3.3****Cantieri di lavoro**

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

- a) nome e cognome del titolare del titolo abilitativo ed, eventualmente, dell'Amministrazione Pubblica interessata ai lavori;
- b) nome e cognome e titolo professionale del progettista e/o dei progettisti dei vari impianti e del direttore dei lavori;
- c) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- d) nome e cognome e qualifica del direttore tecnico di cantiere;
- e) generalità delle imprese che realizzano i vari impianti;
- f) indicazione del numero e della data del Permesso di Costruire, dell'Autorizzazione o della Denuncia di Inizio Attività;
- g) estremi della denuncia di avvenuto deposito alla Provincia ai sensi delle leggi 5.11.1971, n. 1086 e 2.2.74 n. 64;
- h) indicare inoltre, ove previsto dal decreto legislativo 14.8.1996 n. 494 e successive modifiche ed integrazioni, il responsabile dei lavori, il coordinatore della progettazione e il coordinatore per l'esecuzione, ai fini della sicurezza del cantiere.

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

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

4. Le recinzioni e l'allestimento dei cantieri nei centri storici, nelle zone vincolate ai sensi del T.U. 42/2004 e s.m.i. e nelle aree naturali protette debbono essere concordati con il Comune relativamente alla loro qualità estetica.

5. I soggetti interessati sono tenuti ad applicare le normative e le procedure ai fini di garantire la sicurezza dei cantieri temporanei o mobili, ai sensi del decreto legislativo 14.8.1996 n. 494 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 2.3.4****Ponti e scale di servizio**

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

2. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza la prevista concessione comunale.

**Art. 2.3.5****Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**

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

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

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

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

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

6. I materiali di risulta contenenti rifiuti speciali non pericolosi e pericolosi dovranno essere trattati e smaltiti a norma di legge. Il Direttore dei Lavori dovrà certificare l'avvenuta e la regolare esecuzione delle operazioni di trattamento e/o smaltimento, la qualità, quantità e peso dei rifiuti, il destinatario, il conferimento finale e la discarica a ciò autorizzata. Per il trattamento e/o di rimozione e smaltimento di materiali contenenti amianto dovrà, altresì, essere certificata la regolarità delle operazioni nel rispetto del Piano di Lavoro approvato dall'ASL.

**Art. 2.3.9****Mitigazione dell'impatto acustico**

1. Lo svolgimento dell'attività di cantiere è ammessa nel rispetto della normativa nazionale, regionale e comunale in materia di riduzione dell'inquinamento acustico.

2. Al fine di evitare possibili disturbi al benessere psicofisico delle persone è vietato l'esercizio di attività rumorose negli orari stabiliti dal "Regolamento Comunale riguardante il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico" eccettuati i casi di interventi indifferibili ed urgenti eseguiti in conseguenza di eventi straordinari e non prevedibili ed eventuali Autorizzazioni specifiche da parte del Sindaco in relazione allo svolgimento di eventi o manifestazioni occasionali o stagionali.

**TITOLO 3****DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE****Capo 3.1****Norme igienico sanitarie****Art. 3.1.1****Fognature**

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque chiare e nere devono essere in materiale resistente ed impermeabile, con giuntura a perfetta tenuta ed in numero e dimensione sufficiente per ricevere e convogliare le acque fino alla pubblica fognatura.

2. Le calate di scarico dei w.c. (acque nere) devono essere sempre distinte da quelle degli altri apparecchi igienici (acque chiare e saponose).

3. Le calate delle acque di rifiuto devono venire poste, di norma, entro cassette di isolamento nella muratura, prolungate in alto oltre la copertura dell'immobile ed avere l'estremità superiore provvista di mitria o cappello di ventilazione e reticella contro gli insetti.

4. Le condutture interrato delle acque di rifiuto devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

5. L'allaccio alla pubblica fognatura dovrà essere eseguito nel rispetto di quanto prescritto dal Regolamento dell'Ente gestore del servizio di raccolta, trasporto e trattamento delle acque reflue.

6. I nuovi allacci e tutte le nuove reti fognanti sia nel caso di ristrutturazione che in quello di nuova urbanizzazione dovranno prevedere un sistema di raccolta e smaltimento delle acque chiare distinto da quello per le acque nere.

7. Per i piccoli centri frazionari, per le frazioni collinari e per le aree sparse più densamente edificate non servite dalla pubblica fognatura lo smaltimento delle acque reflue dovrà essere organizzato mediante piccoli impianti di depurazione autonomi, preferibilmente facendo ricorso alla fitodepurazione, e/o tramite il metodo della sub-irrigazione, nei casi consentiti dalla legge.

8. In ogni caso è obbligatorio il rispetto di procedure e modalità previste nel D. Lvo 152/2006.

#### Art. 3.1.2

##### Raccolta e deflusso delle acque meteoriche

1. Le gronde ed i cornicioni devono essere muniti di canale realizzato in materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce o pluviali di ampiezza sufficiente.

2. Nei canali di gronda è vietato immettere acque luride.

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

4. Il tratto inferiore dei tubi pluviali, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, deve essere, di ghisa o altro materiale resistente agli urti e per un'altezza non inferiore a m2,00 dal piano del marciapiede o a m 2,50 dal piano stradale.

5. Nelle località nelle quali non esiste la fognatura pubblica, le acque meteoriche provenienti dai pluviali devono essere convogliate verso fossi o canali vicini, senza alcun aggravio della situazione idrogeologica dei luoghi. Per gli impianti di raccolta di cui all'art.9 della L.R.17/2008 le cisterne o le vasche di accumulo delle acque piovane dovranno essere di norma poste sotto il livello naturale del terreno ovvero entro la sagoma dell'edificio. In ogni caso non vanno inserite nel calcolo dei parametri urbanistici. Nei casi in cui la natura del terreno, così come risulta dalla relazione geologica, geotecnica e idrogeologica, impedisca l'interramento è consentito all'esterno delle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 l'installazione anche fuori terra a condizione che vengano realizzate idonee opere di mitigazione per ridurne l'impatto visivo.

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

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

8. Qualora sia necessario modificare la sede, la dimensione o il tipo della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o trasferirli secondo le esigenze della nuova opera a loro cura e spese, previa autorizzazione del Comune.

#### Art. 3.1.4

##### Locali abitabili

1. I requisiti igienico sanitari dei locali abitabili sono definiti in applicazione del D.M. 5 Luglio 1975; i requisiti di cui al presente articolo vanno verificati nel caso di realizzazione di locali di nuova costruzione; in caso di interventi su edifici già esistenti alla data di pubblicazione della L.R.1/2004 e, fermo restando l'obbligo di ricercare quelle soluzioni che realizzino un miglioramento rispetto alle condizioni preesistenti, si applica il disposto dell'art. 34 della L.R.1/2004. Comunque il Dirigente preposto, acquisito il parere della ASL, potrà concedere motivata deroga in caso di interventi di ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, ove il rispetto puntuale delle disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le disposizioni edilizie ammesse dalle normative e dal presente Regolamento.

2. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi quattro abitanti e a mq. 10,00 per ciascuno dei successivi, ferme restando le superfici minime previste dall'art. 3 del DM 5 luglio 1975; camere a più di due letti dovranno avere una superficie minima che risulta incrementando mq. 14,00 di mq. 5,00 per ciascuna persona, fatte salve le disposizioni regionali di cui ai successivi commi 15 e 16.

3. E' vietato adibire ad abitazione permanente i locali interrati o seminterrati di edifici.

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

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

- pavimento e muri isolati dal terrapieno mediante idonea intercapedine o vespaio aerato;

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

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

5. I piani seminterrati possono essere destinati anche ad abitazione permanente, qualora siano rispettate le prescrizioni sopraelencate ed abbiano tutti i locali con altezza media libera fuori terra non inferiore a m 1,60.

6. Ogni unità immobiliare con destinazione diversa dalla residenza, dove è prevista la permanenza di persone, a qualsiasi livello ubicata, dovrà essere dotata di almeno un servizio igienico dotato di antibagno.

7. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone, fatte salve le disposizioni regionali di cui ai successivi commi 15 e 16.

8. Gli alloggi devono fruire di ventilazione trasversale naturale e dovrà porsi particolare cura allo studio dell'esposizione degli ambienti.

9. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

10. I locali abitabili (stanza o vano) non possono avere altezza netta inferiore a m 2,70 né cubatura inferiore a mc. 24,00, fatte

salve le disposizioni regionali di cui al successivo comma 15.

11. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 43 della legge 5 Agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni.

12. L'altezza media di ogni singolo locale ricavato nel sottotetto o con copertura inclinata non può essere inferiore a m 2,50 riducibile a m 2,20 per i corridoi, disimpegni, servizi igienici e ripostigli, indipendentemente dal volume del vano.

13. L'altezza minima libera per i locali destinati a destinazione direzionale non può essere inferiore a m 2,70, quella per i locali e gli ambienti a destinazione commerciale a m 3,00.

14. I requisiti di abitabilità nel caso di destinazione d'uso particolare (alberghiere, turistico-ricettive, extra-alberghiera, industriale, ecc..), sono dettati dalle eventuali e specifiche norme.

15. Per gli interventi di cambio di destinazione d'uso dei vani posti al piano sottotetto e terreno di edifici esistenti compresi quelli ricadenti nei centri storici ai sensi della L.R. 12/2008, si applicano le disposizioni di cui al Titolo V della L.R. 1/2004 e della D.G.R. 16/03/2005 n.452 attuativa.

16. per gli alloggi destinati ad attività agrituristica ed extra alberghiera si applicano le rispettive specifiche disposizioni regionali.

#### **Art. 3.1.5**

##### **Locali igienici, cucine e disimpegni**

1. Ogni singolo alloggio deve essere dotato di almeno un servizio igienico costruito a norma dell'art. 7 del D.M. 05 Luglio 1975.

2. Le cucine non potranno avere una cubatura inferiore a mc 15,00 né altezza inferiore a ml 2,70 e dovranno essere adeguatamente munite di un impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

3. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale soggiorno pranzo, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di un impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

4. I corridoi ed i passaggi di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a ml 1,00 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq.15,00.

5. L'altezza minima di corridoi, disimpegni in genere, bagni servizi igienici e ripostigli non deve essere inferiore a m 2,40.

6. Sono fatte salve le disposizioni regionali di cui al Tit. V della L.R.1/2004 per l'uso dei vani negli edifici esistenti

#### **Art. 3.1.7**

##### **Piani terreni**

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

2. In tal caso, salvo il rispetto del Tit. V della L.R. 1/2004 e della D.G.R. n. 452/2005 in materia di edifici esistenti, devono avere:

a) altezza minima di m 2,70;

b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione.

3. I piani terreni destinati ad uso abitazione debbono essere sopraelevati dal piano di campagna di almeno m 0,40 o soprastare, in tutta la loro estensione, a sotterranei e solai. Possono essere utilizzati ad uso abitazione i piani terreni posti a quota del piano di campagna, purché siano realizzati idonei cunicoli di aerazione ben ventilati e sovrastanti a solai ventilati ed idonea protezione dall'afflusso di acque meteoriche.

4. I piani terreni di edifici dove ai livelli sovrastanti è presente o prevista l'attività residenziale possono inoltre essere adibiti a laboratorio, purché l'attività non sia rumorosa, molesta e non provochi esalazioni nocive nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia igienico-sanitaria e di inquinamento.

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

a) ciascuna altezza non risulti inferiore a m 2,20, qualora le superfici siano utilizzate per attività che comportino la permanenza di persone;

b) la superficie del soppalco non superi il 50% della superficie del vano da soppalcare;

c) la superficie finestrata direttamente apribile all'esterno, in caso di superfici utilizzate per attività che comportino la permanenza di persone, sia nel rapporto minimo di 1/8 della somma delle superfici di pavimento;

d) entrambe le parti, soprastante e sottostante, siano totalmente comunicanti e quella soprastante sia munita di protezione di altezza non inferiore a ml 1,00.

6. Le autorimesse private possono avere altezza minima libera netta non inferiore a metri 2,20.

#### **TITOLO 4**

##### **DISCIPLINA URBANISTICA**

#### **Capo 4.1**

##### **Norme e parametri di carattere edilizio ed urbanistico**

#### **Art. 4.1.1**

##### **Norme di carattere generale**

1. Tra i parametri previsti dalle normative regionali e nazionali, vanno considerati, nel rispetto delle previsioni del PUT e del PTCP, oltre alla determinazione della superficie minima non pavimentabile i seguenti elementi:

a) la qualità dell'aria, intesa come rapporto tra densità di traffico motorizzato e densità abitativa e tra quest'ultima e la densità degli spazi verdi e delle alberature; in particolare i Comuni nei propri piani e regolamenti si attengono al rispetto del Piano regionale di risanamento e tutela della qualità dell'aria, qualora ne ricorrano le condizioni;

b) la qualità dell'acqua, per la quale i Comuni si attengono al Piano regionale di risanamento delle acque, redatto ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e della D.G.R. 1171/2007

c) il contenimento dei rumori e delle vibrazioni nell'ambito dei parametri indicati dalla legge quadro 26.10.1995 n. 447 e successivi provvedimenti attuativi sia nazionali che regionali, nonché "Regolamento Comunale riguardante il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico".

2. Gli studi per individuare nella parte strutturale del PRG di cui alla L.R.11/2005 art.3 le caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche ed idrauliche, nonché i parametri per valutare il rischio sismico ed il rischio ambientale, debbono comprendere almeno quelli di cui alle D.G.R.. 19.5.1982, n. 2739 e 18.6.1985 n. 3806, nonché al DPR 8.9.97 n. 357 e comunque nel rispetto delle indicazioni del PUT e del PTCP.

3. Il bilancio degli effetti delle azioni di trasformazione territoriale sulle risorse essenziali del territorio, di cui alla L.R.11/2005 art.3,

consiste fondamentalmente in una analisi quali-quantitativa dei costi sostenuti e dei benefici indotti in termini di grado di compromissione delle risorse, di invarianti ambientali paesaggistiche, di possibilità di recupero o ripristino ambientale e complessivamente nell'ottica di uno sviluppo compatibile con le risorse territoriali.

4. In relazione a quanto disposto dalla LR 21.10.1997 n. 31, art. 10, comma 2, i pareri, i visti e le autorizzazioni previsti dalla vigente legislazione per l'approvazione del P.R.G. sono espressi dal Consiglio comunale in sede di approvazione previa istruttoria degli uffici tecnici comunali e previo parere della Commissione Edilizia nonché di altri enti od organi preposti, eventualmente da acquisire ove previsto dalle vigenti disposizioni di legge, in conformità agli studi e indagini già predisposti ai sensi dei precedenti commi 1, 2, 3.

5. Detti pareri attengono le seguenti fattispecie:

- a) parere geologico ai sensi dell'art. 13 della legge 2.2.1974 n. 64;
- b) parere idrogeologico ed idraulico;
- c) parere igienico-sanitario di cui alla legge 23/12/78 n. 833.

6. I contenuti minimi del documento programmatico del PRG, di cui all'art. 5 della Legge Regionale 21.10.1997 n.31 consistono essenzialmente in una relazione descrittiva che individui l'analisi territoriale, gli elementi di criticità, gli obiettivi prefissati, le strategie individuate, le scelte da operare, le relazioni con il PUT e con il PTC.

#### Art. 4.1.2

##### Parametri urbanistici ed edilizi

1. In attuazione dell'art. 12 della L.R. 1/2004, la Regione, con Regolamento regionale 3 novembre 2008, n. 9, ha dettato i criteri per regolamentare l'attività edilizia e per il calcolo delle superfici, delle volumetrie, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione, assicurando nel territorio regionale l'uniformità dell'attività tecnico-amministrativa e una omogenea applicazione, parametri tecnici e tipologici delle opere edilizie ai fini del relativo titolo abilitativo.

2. Fino alla scadenza del termine indicato dall'art. 27, comma 2 del predetto regolamento regionale sono fatte salve le norme in questo contenute per definire le altezze massime e il volume degli edifici (in quanto contenute nel vigente strumento urbanistico generale già approvato alla data di pubblicazione nel BUR del predetto regolamento regionale); conseguentemente sono fatte salve, fino alla predetta scadenza, le definizioni di : - Indice di edificabilità (Ef); Rapporto di copertura (Rc); Superficie coperta (Sc); Superficie fondiaria (Sf); Superficie territoriale (St).

a) - Altezza dell'edificio (H)

1. H misura in metri lineari la distanza intercorrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.

2. Si assume come riferimento alla sommità del fabbricato l'incontro dell'intradosso della copertura più alta col piano della facciata, sia nel caso di copertura inclinata che nel caso di copertura piana con le seguenti specificazioni:

- nel caso di copertura arretrata rispetto al piano della facciata principale, l'altezza dell'edificio viene ottenuta riportando l'andamento teorico della falda di copertura più elevata fino all'intersezione con il piano di facciata;

- nel caso in cui la pendenza delle coperture superi il 35%, il riferimento in sommità dell'edificio, ai fini del calcolo dell'altezza viene determinato riportando la linea teorica del 35% a partire dal punto più alto della copertura fino all'intersezione col piano della facciata principale.

3. Si assume come riferimento alla base del fabbricato:

- la linea d'incontro di ogni facciata della costruzione col marciapiede a protezione del fabbricato, nel caso questo disti più di m 5 dal marciapiede stradale;

- la quota del marciapiede stradale qualora l'edificio non disti da esso più di m 5;

- nel caso di strada o terreno in pendenza viene assunta come riferimento la quota media del marciapiede del tratto di strada o terreno considerato allo stato naturale posto in corrispondenza dell'edificio.

4. Per gli edifici produttivi H misura la distanza intercorrente tra il riferimento alla base dell'edificio, così come definito al precedente comma, e l'intradosso della trave di copertura principale.

5. Sono esclusi ai fini della determinazione dell'altezza i volumi contenenti apparecchiature tecnologiche quali: gli apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi, serbatoi, extracorsa degli ascensori e scale, centrali tecniche, ecc..

6. Ai fini della distanza da osservare tra gli edifici e loro pertinenze in dipendenza dell'altezza dell'edificio più alto, l'altezza di un edificio è calcolata conformemente alla definizione di cui all'art. 18 del Regolamento Regionale 3 novembre 2008, n. 9.

b) - Distanza (D)

Le distanze tra gli edifici, degli edifici dai confini dei lotti e degli edifici dalle strade sono definite e stabilite dai successivi artt. 4.1.4, 4.1.4.1, 4.1.4.2, 4.1.4.3, in adeguamento agli articoli 23, 24 e 25 del R.R. 9/2008.

c) - Indice di edificabilità (Ef)

1. Ef misura in mc/mq il volume massimo edificabile per ogni mq di superficie fondiaria (V/Sf).

d) - Rapporto di copertura (Rc)

1. Rc misura in mq/mq la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc/Sf x 100).

e) - Superficie coperta (Sc)

1. La superficie coperta è la proiezione orizzontale di tutti gli edifici, principali ed accessori presenti sul lotto fondiario, compresi i porticati, le tettoie, le verande e le scale esterne, anche nel caso in cui siano libere da tamponamenti su tre lati o realizzate a sbalzo.

2. Sono escluse dal computo della Sc le terrazze e le logge a sbalzo.

3. Le pensiline a sbalzo e gli oggetti ornamentali, non rientrano nel computo della Sc del fabbricato di progetto o di quello da ampliare, fino ad oggetti di ml 4,50 per gli edifici produttivi e di ml 3,00 per le altre destinazioni.

4. Le pensiline dei distributori di carburanti non costituiscono superficie coperta se ad esclusiva protezione dell'impianto di distribuzione.

f) - Superficie fondiaria (Sf)

1. E. la porzione di superficie territoriale, avente una destinazione omogenea di zona, destinata ad interventi edilizi abitativi, produttivi e di servizio, ovvero quella ottenuta dalla superficie territoriale medesima dedotte le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

g) - Superficie lorda di pavimento (Slp)

1. Slp misura in mq. la somma delle superfici lorde pavimentate di ciascun piano di un edificio comprese entro il perimetro esterno

delle murature, includendo quelle di: cavedii, chiostre, bow windows, ballatoi, vani-scala, vani-ascensore nonché il sottotetto qualora abitabile.

2. Sono esclusi dal calcolo della superficie lorda di pavimento: i piani completamente interrati, sottotetti non abitabili, portici e gallerie pubblici o d'uso pubblico, i volumi tecnici, scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge.

#### h) - Superficie territoriale (St)

1. St misura in mq. la superficie complessiva di un'area, comprensiva delle aree di pertinenza destinate all'edificazione e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### i) - Superficie permeabile e impermeabile (Sp) , (Si).

1. Si definisce superficie permeabile la parte di superficie fondiaria priva di costruzioni sia fuori terra che interrate e di pavimentazione impermeabile, sistemata a verde o comunque con soluzioni filtranti alternative destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano, in grado di assorbire la stessa quantità di acqua meteorica del terreno naturale tipico dell'area senza il ricorso ad ulteriori sistemi di drenaggio e canalizzazione, quantificata nella percentuale minima del 70% come precisato all'art. 3.2.2.9, comma 1 delle NTA del PRG parte operativa .

Ai fini del computo della superficie permeabile si considera tale anche la superficie "semipermeabile", come definita e specificata dall'art. 3.2.2.9, comma 2 delle NTA del PRG parte operativa, in grado di assorbire tra il 50 ed il 70% delle acque meteoriche, senza il ricorso ad ulteriori sistemi di drenaggio e canalizzazione.

#### 2. A tal fine:

a) sono considerate superfici permeabili, le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, quelle in terra, terra battuta, ghiaia; sono inoltre considerate superfici semipermeabili quelle soluzioni che non compromettono la permeabilità del terreno quali le superfici finite con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso sovrastante il terreno naturale, non cementate con posa degli elementi con fuga permeabile, oltre a quelle che impiegano materiali idonei a garantire il passaggio dell'acqua almeno per il cinquanta per cento della superficie e conformemente a quanto indicato all'art. 3.2.2.9, comma 2 delle NTA del PRG parte operativa ;

3. Sono considerate superfici impermeabili quelle con caratteristiche diverse da quanto indicato al comma 2 , che assorbono meno del 50% delle acque meteoriche e per le quali vanno comunque previsti e realizzati opportuni sistemi di smaltimento o convogliamento delle acque meteoriche che evitano azioni di dilavamento e ruscellamento, nel rispetto dell'art. 3.2.2.9, comma 3 delle NTA del PRG parte operativa.

4. Con riferimento all'art. 10 della L.R. 17/2008, il dimensionamento delle superfici permeabili e semipermeabili dovrà rispettare:

- le percentuali minime di cui al successivo articolo 4.1.10, c. 4, lett. f) per i Piani Attuativi e le lottizzazioni convenzionate;
- le percentuali minime stabilite dagli artt. 5.2.1.1, c.4, 5.3.1.1, c. 4 e 5.4.1.1, c.5 delle NTA del PRG parte operativa per gli interventi edilizi diretti nei lotti di completamento residenziale, produttivo o per servizi, garantendo almeno il mantenimento delle aree permeabili e semipermeabili esistenti nei lotti già edificati;
- le indicazioni del progetto di suolo del PRG parte operativa e del Piano Attuativo o Programma Urbanistico, se presente, per tutti gli interventi edilizi

nei centri storici, fatto salvo quanto espressamente previsto dall'art. 11 della L.R. 12/08 in materia di autorimesse pertinenziali interrate.

#### l) - Volume (V)

1. V misura il prodotto  $Sc \times H$  dell'edificio, computato vuoto per pieno, con le seguenti specificazioni:

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

- nel caso di edifici produttivi, commerciali, edifici per impianti sportivi coperti e per il culto, si assumerà, ai fini della Legge n. 122/89, per il calcolo del volume un'altezza virtuale pari a m. 3,50 per ogni piano;

- nel caso di terreni in pendenza l'altezza dell'edificio o di ciascun corpo di fabbrica, è rappresentata dalla media ponderale delle lunghezze e delle altezze delle singole facciate, utilizzando la seguente formula:

$$H = \text{Superficie laterale: sommatoria } (h_j \times l_j)$$

Perimetro: sommatoria  $l_j$  dove  $h_j$  sono le altezze delle singole facciate (qualora la facciata abbia altezza variabile, si rappresenta la media tra la massima e la minima altezza),  $l_j$  sono le lunghezze delle singole facciate.

- nel caso in cui si debba procedere allo scavo del terreno per accedere al piano interrato, l'altezza per il calcolo del volume, qualora la larghezza dello scavo aderente al fabbricato non superi i m 6,00, sarà misurata dalla quota del terreno aderente allo scavo.

2. Il volume dei sottotetti con copertura inclinata viene valutato come segue:

- nell'ipotesi in cui in nessun punto del sottotetto venga raggiunta l'altezza interna di m 2,70 il volume viene calcolato come prodotto della superficie lorda del piano sottotetto per l'altezza compresa tra l'estradosso del solaio di calpestio e la quota in gronda della copertura;

- nell'ipotesi in cui l'altezza del sottotetto superi i m 2,70 il volume viene calcolato come prodotto della superficie lorda per l'altezza media delle falde.

3. Sono esclusi dal computo del volume gli elementi destinati a contenere apparecchiature tecnologiche che non siano inserite all'interno della sagoma dell'edificio quali: gli apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi, serbatoi, extracorsa degli ascensori, centrali tecniche, ecc.

4. Sono altresì esclusi le parti interrate, i portici pubblici o d'uso pubblico, le gallerie pubbliche o d'uso pubblico, le pensiline, i piani a pilotis, le logge, la parte dello spessore eccedente cm. 30 dei solai (intendendo per spessore di solaio la distanza tra la superficie del soffitto e quella del pavimento soprastante, ma con esclusione di eventuali pavimenti galleggianti, controsoffittature non facenti corpo con la struttura del solaio).

5. Sono computati integralmente i volumi che interrompono la continuità della parte a pilotis.

6. Qualora una parte del fabbricato in corrispondenza del piano terreno sia lasciata libera per il collegamento diretto tra strada e cortile o tra cortili e nel caso in cui l'altezza della stessa non è inferiore a ml 2,70 il volume corrispondente a tale parte libera non sarà computato nel calcolo del volume.

7. Non costituiscono volume le scale esterne necessarie per superare un unico dislivello (da piano terra a piano primo) completamente libere da tamponamenti su tre lati nonchè,

limitatamente ai soli edifici ricadenti in zona agricola, le scale esterne ancorchè tamponate necessarie per raggiungere il primo piano.

8. Non costituiscono volume urbanistico le tettoie, i fienili e le coperture in genere, libere da tamponamenti su almeno tre lati realizzate non in adiacenza a fabbricati esistenti in zona agricola la cui necessità ai fini produttivi, funzionali e di conduzione del fondo sia dimostrata da un apposito piano aziendale: le Nta del Prg contengono gli elementi per la verifica della compatibilità urbanistica di tali strutture.

9. Il volume di fabbricati esistenti sarà determinato con le modalità previste dal presente articolo.

m) - Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

1. Le opere di urbanizzazione primaria, definite dall' articolo 24, comma 7 della L.R. n. 1/2004 , riguardano: strade locali e urbane, compresi i percorsi ciclo pedonali, spazi di sosta o di parcheggio di quartiere, fognature, rete idrica, reti di distribuzione tecnologiche e per le telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di quartiere e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi, piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale. Gli strumenti urbanistici prevedono, sulla base del regolamento regionale di cui all' articolo 62, comma 1, lettera b) della L.R. n. 11/2005 e dell' articolo 1 , commi 258 e 259 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 2008), aree aggiuntive o immobili, quali opere di urbanizzazione primaria, destinate ad insediamenti per l'edilizia residenziale pubblica e sociale.

2. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione primaria è definita dagli strumenti urbanistici o dal piano comunale dei servizi o dal progetto delle opere.

3. Si definisce sede stradale l'area delimitata dai confini della proprietà stradale, che comprende la carreggiata, i marciapiedi, le piste ciclabili, le opere di sostegno e le fasce di pertinenza destinate alla viabilità, oltre a quanto indicato dalla legge regionale 16 dicembre 1997, n. 46 (Norme per la riqualificazione della rete di trasporto e viaria nel territorio regionale e procedure per l'attuazione dei relativi interventi) e relative disposizioni attuative.

4. Per spazi di sosta o di parcheggio, si intende la superficie dell'area destinata alla sosta degli autoveicoli con esclusione di una quota pari al trenta per cento della superficie delle corsie di distribuzione. L'area di sosta ha dimensione minima di metri lineari 2,50 per 5,50. Le corsie di manovra hanno dimensione minima pari a metri lineari 3,50 e metri lineari 6,00, rispettivamente per la sosta longitudinale e perpendicolare al bordo della carreggiata, ferme restando le normative in materia di prevenzione incendi. La corsia di manovra è resa indipendente dalle sedi stradali extraurbane ed urbane di scorrimento. Per quanto non espressamente disposto dal presente comma sono applicabili le possibilità di deroga previste dal decreto ministeriale 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade) e, limitatamente ai parcheggi residenziali, le dimensioni minime degli stalli per la sosta delle autovetture indicate dalle NTA del PRG.

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

n) - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria, definite dall' articolo 24, comma 8 della L.R. n. 1/2004 , riguardano: asili nido e scuole d'infanzia, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di

quartiere, verde in parchi urbani e territoriali e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi, centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie, costruzioni cimiteriali, nonché quelli previsti dalla legge 1° agosto 2003, n. 206 (Disposizioni per il riconoscimento della funzione sociale svolta dagli oratori e dagli enti che svolgono attività similari e per la valorizzazione del loro ruolo). Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti speciali pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. Tra le opere di urbanizzazione secondaria sono comunque incluse, ove non sopra precisato, le aree per dotazioni territoriali e funzionali destinate ad attrezzature di interesse sovracomunale.

2. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione secondaria è definita dagli strumenti urbanistici o dal piano comunale dei servizi o dal progetto delle opere.

o) - Area di sedime (As).

1. Si definisce area di sedime l'area, misurata in metri quadrati, ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale delle murature e delle strutture portanti esterne della costruzione sovrastante il piano di campagna e delle parti di costruzioni entroterra non ricoperte superiormente da terreno vegetale di almeno cm 50 di spessore rispetto al piano di copertura della costruzione.

2. Sono escluse dalla misurazione le sole opere aperte aggettanti dal filo esterno delle murature quali: balconi, scale, pensiline, cornicioni, spioventi, gronde, fasce di coronamento ed elementi decorativi e rampe esterne richieste da specifiche normative di sicurezza o per l'abbattimento della barriere architettoniche. Sono altresì escluse le scale esterne se aventi altezza non superiore a metri lineari 2,00 rispetto alla linea di spicco dell'edificio.

3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell' articolo 13, comma 1, lettera c) della L.R. n. 1/2004 , l'area di sedime di un edificio esistente può essere modificata sia come forma che come superficie, a condizione che la variazione mantenga un punto di contatto con l'area di sedime esistente, nel rispetto dei parametri edilizi e di specifici limiti stabiliti dallo strumento urbanistico o dal regolamento comunale per l'attività edilizia e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche. Tra gli interventi di ristrutturazione di cui sopra rientra la delocalizzazione degli edifici determinata da norme speciali, anche qualora la nuova area di sedime non mantenga alcun punto di contatto con la precedente area.

p) - Perimetro di un edificio (Pe).

1. Si definisce perimetro di un edificio il perimetro delimitato da qualunque struttura edificata fuori terra o entroterra, con la esclusione delle opere di cui all' articolo 7, comma 2 del R.R. 9/2008 (precedente lettera o), punto 2) e di eventuali intercapedini aventi le caratteristiche di cui all' articolo 17, comma 3, lettera j) del medesimo.

q) - Superficie utile coperta (Suc)

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

a) nel caso in cui l'altezza utile interna dei piani o parti di essi di edifici ecceda i metri lineari tre e cinquanta, la superficie utile coperta è conteggiata dividendo il relativo volume per tre e cinquanta. Nella medesima fattispecie, per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale situati all'interno delle zone specificamente previste dal PRG e per i piani completamente interrati di qualsiasi edificio, lo strumento urbanistico può prevedere un divisore maggiore;

b) la superficie utile coperta dei piani interrati e seminterrati è

ottenuta moltiplicando la superficie utile coperta complessiva del piano per il rapporto tra la superficie delle pareti fuori terra o comunque scoperte del piano medesimo e la superficie complessiva delle pareti del piano stesso escludendo dal computo le superfici delle pareti per l'accesso al piano indicate all' articolo 18, comma 3, lettera c) . La superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto alla linea di spiccatto di cui all' articolo 11 del R.R. 9/2008;

c) non costituisce incremento della superficie utile coperta l'inserimento di nuovi piani all'interno di edifici esistenti a destinazione artigianale e industriale, fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie, di quelle in materia di dotazioni territoriali e funzionali, nonché di contributo di costruzione;

d) per gli interventi da effettuare nelle zone agricole la superficie utile coperta è misurata con le modalità previste dalla normativa regionale di riferimento oltre a quanto previsto ai commi 3 e 5, ferme restando le disposizioni di cui all' articolo 69, comma 9 della L.R. n. 11/2005 .

2. Il calcolo della superficie utile coperta è finalizzato alla verifica dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale e dell'indice di utilizzazione fondiaria previsti dagli strumenti urbanistici.

3. Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio non sono conteggiati:

a) gli extra spessori murari, finalizzati al comfort ambientale ed al risparmio energetico, nei limiti e con le modalità previste dall' articolo 37, comma 1, lettera a) della L.R. n. 1/2004 ;

b) i vani e gli spazi connessi alle soluzioni di architettura bioclimatica, di cui all'articolo 38, comma 1, lettere a) e b) della L.R. n. 1/2004 , nei limiti e con le modalità ivi previste;

c) le superfici relative agli interventi di prevenzione sismica di edifici esistenti, di cui all' articolo 41, comma 1, lettera a) della L.R. n. 1/2004 , nei limiti e con le modalità previste dallo stesso articolo, ottenibili dividendo il relativo volume di incremento consentito (10 per cento) per tre;

d) i locali strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le parti emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (vani scala, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche anche per la produzione di acqua calda o energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento e simili) purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione;

e) le superfici per porticati, logge, cavedii, passaggi pedonali, gallerie, atri, nonché le superfici coperte da tettoie anche se risultano aperte lateralmente su un solo lato:

1) senza limitazioni per quelle da rendere pubbliche, su richiesta del comune o se previste dagli strumenti urbanistici ovvero per scelta progettuale, purché la loro utilizzazione sia vincolata a mezzo di atto pubblico registrato e trascritto;

2) secondo le modalità stabilite dal regolamento comunale per l'attività edilizia o dallo strumento urbanistico per quelle da realizzare negli edifici al di fuori delle zone agricole;

3) nelle zone agricole, entro il limite del dieci per cento della superficie utile coperta del primo piano fuori terra a protezione degli accessi di edifici residenziali o per attività extralberghiere o per alloggi agrituristici, computando quelli esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 11/2005 ;

f) i vani per ascensori, le scale di sicurezza esterne e le opere per la eliminazione delle barriere architettoniche di cui all' articolo 21, comma 2, lettera a) , punto 5) e lettera b) , punto 2) del R.R. 9/2008;

g) i vani scala, compresi gli androni e i pianerottoli, fino ad un massimo di mq. 20 per ogni piano;

h) le superfici dei locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura inclinato e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le sole parti aventi altezza utile inferiore a m. 1,80;

i) le nuove costruzioni per pertinenze edilizie fuori terra, di cui all' articolo 21, comma 2, lettera b) , punto 4) e lettera c) , punti 1), 2) e 4) del R.R. 9/2008 nei limiti di metri quadrati 30 di superficie utile coperta ovvero del cinque per cento della superficie utile coperta complessiva di ogni edificio;

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

k) i locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati di cui all' articolo 21, comma 2, lettera b) , punto 4) e lettera c) , punti 7) e 9) del R.R. 9/2008;

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

m) le strutture leggere di sostegno di pannelli fotovoltaici o pannelli solari per la produzione di energia o acqua calda privi di sovrastante serbatoio, posti a copertura di aree per parcheggi pubblici o di interesse pubblico costituenti dotazioni territoriali e funzionali in attuazione delle relative normative, con esclusione delle zone A ed E.

4. Per i servizi pubblici la superficie utile coperta ammissibile e le relative modalità di calcolo sono stabilite dagli strumenti urbanistici.

5. Per le attività produttive, anche agricole, il regolamento comunale per l'attività edilizia o lo strumento urbanistico possono stabilire le tipologie e/o le superfici dei locali tecnologici per impianti idrici, di riscaldamento, di condizionamento, elettrici e pompaggio indispensabili all'attività aziendale, da non computare nella superficie utile coperta, ad integrazione di quelle elencate nel comma 3 .

#### Art. 4.1.3

##### Area pertinente = Superficie asservita (Sa).

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

2. Non sono comprese nella superficie asservita le aree pubbliche o private destinate dal PRG ad attrezzature pubbliche. Le aree asservite ad un edificio per l'applicazione degli indici edificatori, possono restare di proprietà diversa ovvero essere cedute a terzi, purché nell'atto pubblico di trasferimento, registrato e trascritto, risulti l'obbligo della loro inedificabilità in rapporto all'indice utilizzato.

3. Nel caso si intervenga su di un edificio esistente mediante aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, o si realizzino nuovi edifici nelle superfici territoriale o fondiaria di cui agli articoli 2 e 5, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, devono essere considerati anche gli edifici già esistenti. È fatta salva l'ipotesi in cui le norme di attuazione del PRG consentano incrementi di superficie utile coperta indipendentemente dal rispetto dell'indice di zona o i casi in cui sono applicabili modalità premiali, compensative e perequative dei diritti edificatori in base a specifiche normative.

4. L'area asservita a costruzioni esistenti non può essere asservita ad altre costruzioni, fatto salvo il caso di incremento dell'indice di edificabilità o di una sua sottoutilizzazione, rispetto a quanto considerato al momento dell'asservimento o di modifica della

destinazione e normativa urbanistica dell'area medesima.

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

#### Art. 4.1.4

##### Distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade

1. Le norme relative alle distanze minime da osservare tra fabbricati, dai confini e dalle strade sono articolate come segue secondo le disposizioni del Regolamento Regionale 3 novembre 2008, n. 9.

#### Art. 4.1.4.1

##### Distanza tra edifici - De.

1. Per distanza tra edifici deve intendersi il minor segmento orizzontale congiungente le pareti fronteggianti in senso orizzontale. La distanza si applica quando le pareti sono fronteggianti per oltre metri lineari 1,00.

2. Negli interventi di cui all' articolo 3, comma 1 , lettere b), c) e d) della L.R. n. 1/2004 le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

3. Nei centri e nuclei storici (zone di tipo A di cui al d.m. 1444/1968) per gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f) e all' articolo 13, comma 1, lettera c) della L.R. n. 1/2004 , o per eventuali nuove costruzioni ammesse, le distanze tra gli edifici rispettano le disposizioni del codice civile .

4. Per tutti gli altri interventi edilizi diversi da quelli indicati ai commi 2 e 3 sono prescritte distanze minime tra edifici, con l'esclusione di muri di contenimento del terreno e di delimitazione del confine di proprietà, come di seguito indicati:

a) nelle zone di tipo B ed E, di cui al d.m. 1444/1968, metri lineari 10,00 tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate, salvo distanze maggiori previste dallo strumento urbanistico generale e quanto previsto al successivo comma 9;

b) nelle zone di tipo C, D, F di cui al d.m. 1444/1968, la misura non inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a metri lineari 10,00, tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate, salvo distanze maggiori previste dallo strumento urbanistico generale e quanto previsto al successivo comma 9;

c) nei casi di sopraelevazione di edifici esistenti, le distanze possono essere inferiori a metri lineari 10,00 purché non risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto;

d) nei casi di edifici pertinenziali della stessa proprietà dell'edificio principale, non sono previste distanze minime;

e) tra edifici di proprietà diversa che costituiscono opere pertinenziali realizzate in applicazione dell' articolo 21, comma 2 , lettere b) e c), aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40, la misura di metri lineari 6,00, salvo quanto previsto al successivo comma 9. Dalle pareti di tali edifici non si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b), riguardanti le "distanze maggiori previste dallo strumento urbanistico generale" e la "misura non inferiore all'altezza del fabbricato più alto"

5. A norma dell'art. 23, comma 5 del R.R. 9/2008 le distanze minime da osservare tra gli edifici residenziali o per le attività ricettive, direzionali o servizi rispetto a edifici, strutture o infrastrutture che hanno rilevanza sotto il profilo del rischio ambientale, igienico sanitario e della sicurezza sono stabilite:

- dal Rapporto di Sicurezza, sulla base della

determinazione delle aree di danno, validato dal C.T.R. Protezione Civile e recepito nel P.R.G. rispetto agli insediamenti a rischio di incidente rilevante D.Lgs 334/99 (R.I.R.);

- dal D. 006/ Serv.Mil. del 12/02/2002 rispetto al deposito munizioni dell'Esercito Italiano in loc. Montoro;
- dall'A.R.P.A. rispetto agli impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per servizi di telecomunicazione esistenti;
- dal P.R.G., (tavola dei vincoli) rispetto a: cimiteri, pozzi idropotabili, impianti di depurazione pubblici, strade di scorrimento M1;
- in m 100 da ogni impianto privato di depurazione dei reflui;
- dal DM 29-05-2008 rispetto agli elettrodotti di media e alta tensione nonché dalle cabine elettriche di trasformazione MT/BT (Distanza di prima approssimazione determinata dal Gestore o Fascia di rispetto calcolata e verificata dall'A.R.P.A.);
- in m 500 dalle attività zootecniche, salvo minori distanze stabilite preventivamente dall'A.S.L. per edifici residenziali e attività ricettive agrituristiche ed extralberghiere ricadenti in zona agricola;

6. La distanza minima tra muri di contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali, rispetto a pareti di edifici di proprietà diversa non può essere inferiore all'altezza del muro di sostegno stesso, qualora questo superi metri lineari 2.

7. È fatto salvo quanto previsto dall' articolo 41, comma 2 della L.R. n. 1/2004 in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza tra edifici esistenti non si computano gli extraspessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di cm 5 e le nuove opere strutturali di prevenzione sismica in misura non superiore all'otto per cento della distanza esistente.

8. Per le opere pertinenziali di cui all' articolo 21, comma 2, lettera a) del R.R. 9/2008 e quelle di cui all' articolo 38, comma 1 della L.R. n. 1/2004 , nonché per le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, trovano applicazione le disposizioni del codice civile .

9. Tra pareti di edifici fronteggianti, entrambe non finestrate e non porticate, trovano applicazione le disposizioni del codice civile e la normativa tecnica per le costruzioni in zone sismiche.

10. Sono ammesse deroghe rispetto alle distanze indicate nei precedenti commi nel caso di edifici oggetto di piani attuativi o lottizzazioni convenzionate o interventi di ristrutturazione urbanistica convenzionati, con previsioni planovolumetriche.

#### Art. 4.1.4.2

##### Distanze dai confini - Dc.

1. Per distanza dai confini deve intendersi il segmento orizzontale valutato in senso radiale, tra il perimetro dell'edificio di cui all' articolo 4.1.2 ed il confine.

2. Per gli interventi edilizi sono prescritte le distanze minime come di seguito indicate:

a) dai confini: metri lineari 5 nel caso di edifici con altezza superiore a 2,40 metri lineari;

b) dai confini: metri lineari 3,00 nel caso di edifici che costituiscono opere pertinenziali realizzate in applicazione dell' articolo 21, comma 2 , lettere b) e c) del R.R. 9/2008, aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40;

c) dai comparti o ambiti o zone edificabili a destinazione pubblica previste dallo strumento urbanistico: metri lineari 5,00;

d) nel caso di locali o strutture realizzati completamente al di sotto del livello del terreno sistemato debbono essere posti a distanza dal confine non inferiore a metri lineari 1,50, indipendentemente dall'altezza e dal numero dei piani interrati. Per i manufatti e gli impianti tecnologici a rete o puntuali, completamente interrati non è prescritta alcuna distanza dal confine di proprietà fatte salve normative in materia igienico-sanitaria e di sicurezza;

e) fatto salvo quanto previsto al comma 4, non sono previste distanze minime dai confini per la realizzazione di muri di contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali fino a m. 2,00 di altezza anche volti a delimitare confini di proprietà. Per la realizzazione dei muri di contenimento di cui sopra, aventi altezza superiore a m 2,00, è prevista una distanza minima dal confine pari all'altezza del muro eccedente i metri lineari 2,00, ferma restando la possibilità di realizzare recinzioni e ringhiere in struttura leggera alla sommità del muro medesimo.

3. Per gli edifici e manufatti realizzati entro e fuori terra la distanza dai confini di cui ai commi 1 e 2 e dai confini stradali, può essere definita da un accordo tra i proprietari, da presentare al comune, fermo restando il rispetto di quelle di cui al successivo articolo 4.1.4.3.

4. Le distanze dai confini indicate al comma 2 possono essere ridotte, rispetto a piazze o altri spazi pubblici o parcheggi, mediante approvazione di piano attuativo con previsioni planovolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate e nei casi di cui al successivo art. 4.1.4.3, comma 2.

5. È fatto salvo quanto previsto dall' articolo 41, comma 2 della L.R. n. 1/2004 in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza dai confini non si computano gli extraspessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico di edifici esistenti necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di cm 5 e le nuove opere strutturali di prevenzione sismica in misura non superiore all'otto per cento della distanza esistente ( art. 41, comma 1, lett. c) e comma 2 LR 1/2004).

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

7. Per le opere pertinenziali di cui all' articolo 21, comma 2, lettera a) e quelle di cui all' articolo 38, comma 1 della L.R. n. 1/2004, nonché per le opere volte all'eliminazione della barriera architettoniche, trovano applicazione le disposizioni del codice civile.

#### **Art. 4.1.4.3**

##### **Distanze dalle strade - Ds.**

1. La distanza dalla strada è il segmento orizzontale, valutato in senso radiale, tra il perimetro dell'edificio di cui all' articolo 4.1.2 lett. p) ed il confine della sede stradale, completa degli elementi di cui all'articolo 4.1.2, lett. m) punto 3.

2. All'interno dei centri abitati le distanze minime non derogabili tra edifici ed il confine stradale sono previste nel PRG parte operativa, tavole "usi del suolo e modalità d'intervento", quali indirizzi progettuali individuati con le simbologie di "sedime dell'edificio", "pilotis", "allineamento", "fronte discontinuo", nel rispetto di quanto precisato all'art. 2.1.1.3, comma 3 lett. d) e g) delle NTA parte operativa..

La distanza minima dai confini stradali, dalle piazze e spazi pubblici pedonali e dai parcheggi pubblici di edifici e manufatti realizzati entro e fuori terra è stabilita in metri lineari 5. Tale distanza può essere ridotta nei seguenti casi:

- per la realizzazione di edifici e spazi pubblici o di uso pubblico mediante approvazione di piano attuativo o di intervento edilizio convenzionato con previsioni planovolumetriche, estese a tutti gli immobili e le aree interessate,;

- per la realizzazione di edifici, pertinenze ed elementi di arredo trattati dal presente regolamento per la "Città delle Frazioni" (rif.to Capi 11.2, 11.4, 11.5), per la "Città Moderna" (rif.to Capi 13.1, 15.1, 15.2, 15.3, 15.4, 15.5, 17.1, 17.2, 17.3, 17.5) e per la "Città Dispersa" (rif.to Capi 22.1, 22.2, 22.4, 22.5) mediante accordo con il Comune e gli altri Enti proprietari, da sottoporre al preventivo parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

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

4. Le opere di recinzione di ogni tipo e le opere di sostegno dei terreni o la realizzazione di manufatti di arredo di ogni tipo e dimensione nel caso in cui fronteggino strade pubbliche o di uso pubblico posti all'esterno dei centri abitati, debbono essere arretrate almeno metri lineari 6,00 dall'asse stradale e di metri lineari 4,50 in caso di strade vicinali fatte salve le maggiori distanze stabilite da normative nazionali e regionali. Per le recinzioni che non superino l'altezza di m 1,00 dal piano di campagna con cordolo di altezza non superiore a cm. 30, ove consentito, si applica l'arretramento dal confine stradale stabilito dal Codice della Strada, previo parere vincolante del servizio viabilità del Comune o dell'ente proprietario della strada o di altri eventuali enti interessati, per le rispettive competenze.

5. Le opere di recinzione e di sostegno dei terreni da strade pubbliche o di uso pubblico, poste all'interno dei centri abitati o degli insediamenti, previsti dallo strumento urbanistico generale, osservano le norme del presente regolamento per la "Città delle Frazioni" (rif.to Capi 11.2, 11.5), per la "Città Moderna" (rif.to Capi 15.5, 17.2) e per la "Città Dispersa" (rif.to Capi 22.5) e le previsioni del PRG indicate nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento", previo parere vincolante dei competenti servizi del Comune o dell'ente proprietario della strada o di altri eventuali enti interessati riguardo a: - sicurezza stradale, arretramento dal confine stradale, dagli elementi di urbanizzazione, di arredo urbano e dai filari arborei; allineamento a recinzioni e manufatti esistenti.

6. Sono ammesse deroghe rispetto alle distanze tra edifici e confine stradale indicate nei precedenti commi nel caso di edificazioni di lotti interclusi tra edifici esistenti, purché sia rispettato l'allineamento verso il fronte stradale costituito tra le pareti degli edifici esistenti medesimi e fatte salve le norme del Codice Stradale.

7. È obbligatorio il rispetto delle distanze indicate nei precedenti commi, salvo diversa indicazione contenuta nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G., ovvero in caso di edifici uniti o in aderenza o nei casi di ristrutturazione di edifici esistenti che preveda l'arretramento degli stessi rispetto alla sede stradale.

#### **Art. 4.1.10**

##### **Piani attuativi**

1. Le leggi statali e regionali disciplinano i piani attuativi quali strumenti urbanistici di attuazione delle previsioni del PRG.

2. I piani attuativi sono ad iniziativa pubblica se promossi dal Comune; ad iniziativa privata se promossi da soggetti privati; ad iniziativa mista se promossi congiuntamente da soggetti privati e soggetti pubblici.

3. La LR 22-02-2005 n. 11, il presente regolamento edilizio e il

PUT disciplinano le modalità di redazione ed approvazione dei piani attuativi.

4. Il progetto di piano attuativo dovrà almeno essere costituito dai seguenti elaborati:

- stralcio della Tav. di PRG .Usi del suolo e modalità d'intervento., con individuazione dell'area interessata dall'intervento, estesa ad un intorno di almeno m 100;

- stralcio eventuale del Progetto norma e/o dello Schema direttore (della scheda compresa nelle Norme tecniche del Piano Strutturale e del Piano Operativo) con l'esatta ubicazione dell'area e degli eventuali immobili interessati;

- cartografia, in scala 1:2000, dello stato di fatto che evidenzi gli spazi, le attrezzature e le infrastrutture a rete pubbliche (acquedotti, gasdotti, elettrodotti, fognature);

- rilievo del terreno in scala 1:500 che evidenzi le quote altimetriche e le curve di livello con equidistanza non superiore a m 1;

- documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel piano attuativo, estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta la autorizzazione alla realizzazione dell'intervento;

- convenzione tra Amministrazione e operatori, che regoli le destinazioni d'uso; i tempi e i modi di realizzazione dell'intervento e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; i contributi, il tipo di gestione, la cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza;

- tavole di progetto:

a) planimetria in scala 1:500 quotata dell'intervento che evidenzi gli eventuali edifici recuperati, le aree destinate a nuova edificazione, quelle destinate a spazi scoperti privati e quelle destinate alle opere di

urbanizzazione primaria e secondaria; l'individuazione, il disegno e la consistenza di tali aree dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni delle Tavv. .Usi del suolo e modalità d'intervento., degli Schemi direttori e dei Progetti norma; il progetto dovrà essere inoltre corredato di tutte le indicazioni utili per la sua comprensione (volumi, superfici coperte e altezza massimi, distanza tra i vari edifici, tra questi e le strade e i confini);

b) progetto in scala 1:500 degli spazi pubblici (parcheggi, verde e piazze) e delle strade nel rispetto del progetto di suolo;

c) prospetti e sezioni in scala 1:500;

d) progetto in scala 1:500 della rete di smaltimento liquami degli edifici raccordata con la fognatura principale e ubicazione delle cabine per l'energia elettrica con indicazione della rete di distribuzione da studiarsi in collaborazione con l'ENEL;

e) ubicazione e adeguata sistemazione di spazi idonei ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata (cellule ecologiche), al fine di limitarne la visibilità ed evitarne la dispersione del materiale, nel rispetto di quanto disposto agli artt. 6.1.7 - 9.1.9 - 9.2.3 - 9.2.12 - 13.1.8 - 17.1.4.2 - 19.1.2 del presente regolamento;

f) ubicazione e verifica del dimensionamento delle aree permeabili, come definite all'art. 4.1.2 lett. i) del presente reg.to e dall'art. 3.2.2.9 delle NTA del PRG parte operativa e da calcolare sull'intera superficie dei comparti edificatori interessati, libera da costruzioni fuori terra o interrato, nel modo seguente:

- nei nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale, le superfici permeabili e semipermeabili non possono essere inferiori al sessanta per cento, fatte salve le indicazioni del "progetto di suolo" del PRG parte operativa e la

percentuale minima stabilita dall'art. 5.2.1.1, c. 4 e dall'art. 5.3.1.1, c. 4 delle NTA parte strutturale rispetto alla superficie fondiaria Sf dei lotti edificabili (30%);

- nei nuovi insediamenti aventi destinazione produttiva o per servizi, la superficie permeabile non può essere inferiore al quaranta per cento, fatte salve le indicazioni del "progetto di suolo" del PRG parte operativa e la percentuale minima stabilita dall'art. 5.4.1.1, c. 5 delle NTA parte operativa rispetto alla superficie fondiaria Sf dei lotti edificabili (25%);

g) ubicazione e verifica del dimensionamento, ai sensi degli art. 9, commi 5, 6 e 7 del R.R. 9/2008, di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi all'interno dei lotti edificabili, ovvero al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei, nel rispetto delle condizioni di permeabilità stabilite dall'art. 3.1.1.2 delle NTA del PRG parte operativa;

h) apposito studio ed opportune rappresentazioni grafiche relative alla condizione di insolazione degli insediamenti e degli edifici, ai sensi e per le finalità dell'art. 12 della L.R. 17/2008.

i) tabelle di verifica contenenti l'area totale del piano attuativo con i parametri urbanistici proposti a confronto con quelli previsti dal piano, i volumi e la superficie coperta dei singoli lotti; il numero complessivo degli abitanti computati convenzionalmente nella misura

di 1 abitante ogni 120 mc di volume residenziale; mq per abitante destinati rispettivamente ad attrezzature collettive, a verde, a parcheggi e a piazze;

- norme tecniche di attuazione;

- relazione generale, corredata da documentazione fotografica e da analisi che illustri gli obiettivi, i criteri e le modalità attuative degli interventi e la coerenza con le prescrizioni dei sistemi e dei sottosistemi.

5. Le informazioni di cui alle lett. a), b), d), e) dovranno essere prodotte anche su supporto informatico per cad., su base planimetrica catastale georeferenziata ed elaborate secondo le specifiche modalità fornite dal Comune.

6. I competenti Uffici Tecnici Comunali potranno richiedere a loro discrezione elaborati diversi da quelli elencati (tipi edilizi, profili e sezioni in scala adeguata, fotomontaggi e plastici in scala adeguata, rappresentazioni grafiche ottenute con elaborazioni computerizzate).

7. Il piano attuativo di recupero del patrimonio edilizio esistente negli ambiti elencati all'art. 1, comma 2 dell'allegato A) alla DGR 420/2007 (...ambiti di cui all'art. 4, comma 2 e all'art. 22, comma 1 della l.r. 1/2004, negli ambiti e immobili tutelati ai sensi del D.L.gs. 42/2004, in altri ambiti territoriali individuati dalla Provincia e dal Comune negli strumenti urbanistici e territoriali, nonché riguardanti gli immobili, ricadenti in altri ambiti, che presentano elementi di qualità architettonica e di pregio, comunque rappresentativi della presenza storica dell'uomo, compresi i siti interessati dall'edilizia storica produttiva) osserva le disposizioni disciplinari di cui al predetto allegato e, ai fini della verifica di compatibilità di cui all'art. 19 del medesimo, contiene una specifica relazione illustrativa, con adeguati dettagli grafici e fotografici, necessaria a:

- individuare e classificare gli edifici e le aree interessate, secondo il predetto Allegato e la corrispondenza con le tipologie descritte nel Repertorio ivi contenuto;

- individuare, classificare e valutare gli elementi costitutivi dell'edificio interessati dall'intervento nei termini di cui al comma 1 dell'art. 6 del predetto Allegato;

- disciplinare gli interventi di recupero previsti.

8. Per quanto non contenuto ai commi precedenti si rimanda all'articolato della LR 22 febbraio 2005 n. 11 ed alle norme specifiche vigenti.

9. Per la predisposizione, adozione, approvazione, deposito, trasmissione alla Regione e pubblicazione del piano attuativo, ad iniziativa privata, mista o pubblica, anche in variante al PRG parte operativa, si applica quanto disposto al Titolo III, Capo I della LR 11/2005.

10. A norma dell'art. 24, comma 8 della L.R. 11/2005 il piano attuativo, ad iniziativa privata, mista o pubblica, può essere adottato con deliberazione della Giunta comunale.

#### **Art. 4.1.11**

##### **Piano aziendale e Piano aziendale convenzionato**

1. Il piano aziendale e il Piano aziendale convenzionato, nei casi in cui sono richiesti ai fini del rilascio del titolo edilizio nelle zone agricole, sono definiti dall'art. 32, comma 2, lett. g) ed h), della LR 11/2005, sono redatti da un tecnico abilitato e sono trasmessi al Comune con i contenuti minimi definiti nell'atto di indirizzo della Regione di cui alla DGR n. 1379 del 02-08-2006, allegato A, punti A e B, allegato A1, e con i seguenti elementi:

- a) indicazione del titolare dell'azienda e del proprietario (o avente titolo) dell'area interessata dall'intervento;
- b) documentazione sull'intera proprietà e sulla forma di condizione dell'azienda agricola;
- c) descrizione dell'attività aziendale nel corso dell'anno precedente la richiesta;

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

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

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

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

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

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

2. Il Piano Aziendale (PA) costituisce elaborato progettuale a corredo dell'istanza del titolo abilitativo edilizio e contiene le motivazioni per gli interventi da eseguire come previsto dall'art. 32, comma 2, lettera g) della LR 11/2005.

3. il Piano aziendale convenzionato (PAC) è approvato e può essere variato con le procedure di cui all'art. 24 della LR 11/2005 per i piani attuativi, previo parere favorevole della Regione in merito alla congruità dell'intervento previsto in rapporto alla potenzialità produttiva dell'impresa agricola e può essere attuato con uno o più titoli abilitativi di cui alla LR 1/2004.

4. Lo schema di convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo a corredo del Piano aziendale convenzionato è redatto secondo lo schema tipo "allegato B" della DGR 1379/2006.

---

---

CATIA BERTINELLI - *Direttore responsabile*

---

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

---

---