

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 - 20 maggio 2009

*Prezzo € 2,70
(IVA compresa)*

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

PARTE PRIMA

Sezione II

PROVVEDIMENTI DI ALTRI ENTI E PRIVATI

**COMUNE DI CASCIA
(Provincia di Perugia)**

**REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNALE**

PARTE PRIMA

Sezione II**PROVVEDIMENTI DI ALTRI ENTI E PRIVATI**COMUNE DI CASCIA
(Provincia di Perugia)**Estratto della deliberazione del Consiglio comunale n. 13 del 31 marzo 2009. Approvazione nuovo regolamento edilizio.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Omissis

Visto:

— il nuovo corpo regolamentare composto da 61 articoli (dal 1 bis al 61 compreso il 46 bis) predisposto dal responsabile dell'Area Territorio così come adeguato alla normativa sopravvenuta;

— del parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Leg. 267/2000 del responsabile Area Territorio, non necessitando di parere di regolarità contabile, in quanto atto non comportante aumento di spesa o diminuzione di entrata per l'Ente.

DELIBERA

1) di approvare il nuovo Regolamento Edilizio Comunale composto da n. 61 articoli (da n. 1 bis a n. 61 compreso il 46 bis) e il relativo nuovo indice;

2) di prendere atto che il nuovo R.E.C. avrà efficacia dalla pubblicazione dello stesso nel *Bollettino Ufficiale* della Regione;

3) di stabilire che copia del nuovo Regolamento Edilizio sarà allegato alla presente e ne costituirà parte integrante e sostanziale;

omissis

Il sindaco parla dell'intercorsa modificazione della legge regionale che induce ad adeguare lo strumento regolamentare.

Nessun altro chiedendo di intervenire, il Presidente indice la votazione sull'argomento.

Eseguita la votazione in forma palese, per alzata di mano, che dà il seguente risultato:

presenti: n. 14;

votanti: n. 14;

favorevoli: n. 14;

il Presidente dichiara approvata la proposta di deliberazione in argomento.

Di seguito, il Presidente chiede di votare l'immediata eseguibilità della delibera, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Con votazione unanime eseguita in forma palese, per alzata di mano, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

G/054 (*Gratuito ai sensi dell'art. 5 bis, c. 2, della L.R. 1/2004*)

COMUNE DI CASCIA
(Provincia di Perugia)

REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNALE

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 13 del 31 marzo 2009

S O M M A R I O

COMUNE DI CASCIA
(Provincia di Perugia)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Art. 1	- Validità degli articoli	Pag. 7
--------	---------------------------------	--------

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Art. 1bis	- Oggetto del regolamento	» 7
Art. 2	- Interventi sottoposti a permesso di costruire	» 7
Art. 3	- Interventi sottoposti a denuncia di inizio attività (D.I.A.) .	» 7
Art. 4	- Attività edilizia senza titolo abilitativo	» 8
Art. 5	- Soggetti legittimati	» 9
Art. 6	- Disciplina degli accordi di programma in variante agli strumenti urbanistici generali	» 9
Art. 7	- Autorizzazione ambientale	» 9
Art. 8	- Autorizzazioni di enti diversi dal Comune	» 10

CAPO II
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

Art. 9	- Gli interventi edilizi	» 10
Art. 10	- Interventi indifferibili ed urgenti	» 12
Art. 11	- Cambio della destinazione d'uso	» 12
Art. 12	- Intervento diretto	» 13

CAPO III
MODALITÀ PER LE DOMANDE, TITOLI ABILITATIVI, COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO E DISPOSIZIONI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 13	- Modalità per le domande	» 13
Art. 14	- Il permesso di costruire	» 16
Art. 15	- La denuncia di inizio attività	» 17
Art. 16	- Procedimento edilizio abbreviato	» 18
Art. 17	- Opere in variante a titoli abilitativi	» 19
Art. 18	- Onerosità degli interventi: il contributo di costruzione ...	» 19
Art. 19	- Contributo di costruzione: modalità di pagamento	» 20
Art. 20	- Esenzione dal contributo di costruzione	» 20
Art. 21	- Gli strumenti urbanistici attuativi	» 20
Art. 22	- Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio Definizione	» 25
Art. 23	- Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori	» 27
Art. 24	- Cantieri di lavoro	» 28
Art. 25	- Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	» 28
Art. 26	- Responsabilità degli esecutori di opere	» 28
Art. 27	- Rimozioni delle recinzioni	» 28

Art. 28	- <i>Prevenzioni degli infortuni</i>	Pag. 28
Art. 29	- <i>Vigilanza sulle costruzioni</i>	» 28
Art. 30	- <i>Ultimazione dei lavori e agibilità degli edifici</i>	» 28
Art. 31	- <i>Deroghe al Regolamento Edilizio</i>	» 29

TITOLO II NORME PER L'IGIENE ED IL DECORO DEGLI EDIFICI

CAPO I

PARTI ESTERNE DEI FABBRICATI

Art. 32	- <i>Aspetto esterno degli edifici</i>	» 29
Art. 33	- <i>Intonacatura e coloritura</i>	» 29
Art. 34	- <i>Muri di prospetto, rivestimenti degli edifici e recinzioni</i>	» 30
Art. 35	- <i>Recinzioni, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate</i>	» 30
Art. 36	- <i>Aggetti, terrazze, balconi, sporgenze e pensiline sul suolo pubblico e su balconi</i>	» 30
Art. 37	- <i>Opere pertinenziali degli edifici</i>	» 31
Art. 38	- <i>Apposizione manufatti, bacheche espositive, vetrine, numeri civici e elementi di arredo sulle fronti degli edifici</i>	» 33
Art. 39	- <i>Realizzazione di tettoie, diverse dall'art. 37, portici, tende e strutture temporanee su suolo pubblico</i>	» 33
Art. 40	- <i>Deflusso delle acque</i>	» 35
Art. 41	- <i>Focolai, forni e camini, codoli di calore, canne fumarie e antenne</i>	» 35
Art. 42	- <i>Restauri e modifiche all'aspetto esterno dei fabbricati</i>	» 35
Art. 43	- <i>Coperture</i>	» 36
Art. 44	- <i>Tipologie nelle zone "E"</i>	» 36
Art. 45	- <i>Stalle, ovili, porcili e pollai</i>	» 36
Art. 46	- <i>Concimaie e depositi</i>	» 36
Art. 46bis	- <i>Pozzi e sorgenti</i>	» 36
Art. 47	- <i>Edilizia cimiteriale</i>	» 37
Art. 48	- <i>Tutela degli alberi</i>	» 37
Art. 49	- <i>Zone verdi</i>	» 37
Art. 50	- <i>Terreni insalubri</i>	» 37

CAPO II

PARTI INTERNE DEI FABBRICATI

Art. 51	- <i>Cortili</i>	» 37
Art. 52	- <i>Locali abitabili</i>	» 37
Art. 53	- <i>Locali interrati e seminterrati</i>	» 38
Art. 54	- <i>Piani terreni</i>	» 38
Art. 55	- <i>Requisiti di illuminazione e aerazione</i>	» 38
Art. 56	- <i>Uso dei vani degli edifici esistenti</i>	» 39
Art. 57	- <i>Scale e abbattimento delle barriere architettoniche</i>	» 39

TITOLO III NORME GENERALI, DEFINIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ E L'USO DEL SUOLO

Art. 58	- <i>Parametri edilizi e urbanistici</i>	» 40
---------	--	------

Art. 59	- <i>Computo delle volumetrie</i>	Pag.	40
Art. 60	- <i>Altezze dei fabbricati</i>	»	40
Art. 61	- <i>Parti degli edifici non computate</i>	»	40

b) Norme Tecniche di Attuazione PRG - Parte strutturale:

(omissis)

COMUNE DI CASCIA
(Provincia di Perugia)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Il presente Regolamento è stato:

- approvato dal Consiglio comunale con delibera n. 40 del 11 luglio 2002;
- modificato e approvato, nella forma attuale, ai sensi dell'art. 5bis della L.R. 1/2004 dal Consiglio comunale con delibera n. 13 del 31 marzo 2009.

Per quanto non riportato nel presente regolamento si fa espresso riferimento, in quanto applicabile, al:

- Regolamento regionale n. 9 del 3 novembre 2008 pubblicato sul supp. ord. n.1 del Bollettino Ufficiale della Regione Umbria n. 50 del 12 novembre 2008;
- L.R. n. 17 del 18 novembre 2008 pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Umbria n. 54 del 26 novembre 2008.

art. 1
Validità degli articoli

Gli articoli ricompresi tra i n.ri 1 e 61 costituiscono il regolamento edilizio. Gli articoli ricompresi tra i n.ri 62 e 96 costituiscono le NTA della "parte strutturale" del PRG.

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
Titoli abilitativi edilizi

art. 1 bis
Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina, nell'ambito del territorio comunale, l'esecuzione di interventi edilizi e a carattere urbano, nonché ogni attività incidente sull'assetto urbano e territoriale nel rispetto della normativa statale e regionale vigente ed in attuazione della pianificazione urbanistica.

art. 2
Interventi sottoposti a permesso di costruire

Gli interventi di seguito elencati costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) nuova costruzione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) ristrutturazione edilizia che comprenda anche modifiche del volume, della sagoma e dell'area di sedime;
- d) ristrutturazione edilizia che riguardi immobili compresi nelle zone omogenee A ed E di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.
- f) opere pertinenziali degli edifici, come disciplinati dall' art. 37, eventi superficie utile coperta compresa tra 4,00 e 20,00 mq e altezza non superiore a metri lineari 2,40;
- g) cabine idriche, le centrali termiche ed elettriche o di accumulo di energia dimensionate in base alle esigenze dell'edificio principale;

- h) 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;
- i) manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali emergenti dal terreno, aventi dimensioni eccedenti quelle di cui all'art. 4 lettera e);
- j) i muri di sostegno;
- k) 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;
- l) 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;
- m) gli impianti sportivi e ricreativi al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agriturismo o servizi di dimensione eccedenti quelle previste all'art. 3 lett. f).
- n) 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.

art. 3
Interventi sottoposti a denuncia di inizio attività (D.I.A.)

Sono subordinati alla denuncia di inizio attività i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia senza modifiche del volume, della sagoma dell'area di sedime compresa la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

- c) opere necessarie alla eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni strettamente correlati, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) recinzioni, muri di cinta, cancellate di qualunque tipo che non fronteggiano strade o spazi pubblici o che non interessino superfici superiori a metri quadrati tremila.
- e) pensiline, strutture leggere aggettanti su pubblica via o su terrazze, balconi logge e cavedi e installazione di bacheche su pubblica via;
- f) impianti sportivi e ricreativi al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo o agrituristico 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;
- g) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile ed opere interne su immobili compresi nelle zone omogenee A di cui al D.M. 2 aprile 1968 che non modificano la destinazione d'uso;
- h) revisione e installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione dei relativi volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base delle nuove disposizioni;
- i) installazione di pannelli solari con serbatoio di accumulo esterno o, relativamente alle zone A, senza serbatoio di accumulo;
- j) installazione di serbatoi di gpl diversi da quelli di cui all'art. 37 comma 10 purché adeguatamente schermati con essenze vegetali autoctone;
- k) tende aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;
- l) 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;
- m) parcheggi o autorimesse di pertinenza 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; ;
- n) varianti a permessi di costruire già rilasciati, in corso d'opera o comunque prima dell'ultimazione dei lavori, non riconducibili all'elenco di cui al precedente articolo 2, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. 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;

La denuncia di inizio attività è obbligatoria per tutti le categorie di interventi sopra riportati e quelli riconducibili all'art. 20 della L.R. 1/2004.

art. 4

Attività edilizia senza titolo abilitativo

Sono realizzabili senza titolo abilitativo gli interventi di seguito riportati, fatti salvi ed impregiudicati eventuali diritti o

ragioni di terzi nonché previa acquisizione di tutti gli eventuali nulla osta, permessi, autorizzazioni (anche ai fini storici, artistici, paesaggistici e ambientali), concessioni, collaudi, depositi, omologazioni o altri atti di consenso comunque denominati, previsti da norme vigenti:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) eliminazione di barriere architettoniche che non interessi gli immobili compresi negli elenchi di cui al titolo primo del d.lgs. 42/2004, nonché gli immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati dagli strumenti urbanistici, e che non riguardi elementi strutturali né comporti la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree esterne al centro abitato, con esclusione delle attività di ricerca e utilizzo di acque;
- d) opere pertinenziali degli edifici, come disciplinati dall'art. 37, quali manufatti per il ricovero di animali domestici o da compagnia o manufatti per rispostigli o barbecue di superficie utile complessiva non superiore a mq 4,00 e altezza non superiore a metri lineari 2,00, ovvero manufatti per impianti tecnologici e di arredo, non qualificate come interventi di nuova costruzione;
- e) Pannelli solari senza serbatoio di accumulo da realizzare al di fuori delle zone A;
- f) occupazione temporanea del suolo pubblico con arredi, attrezzature mobili, strutture facilmente amovibili e gazebo;
- g) 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;
- h) serbatoi di gpl, fino alla capacità di 13,00 metri cubi purché completamente interrati;
- i) opere all'interno delle unità immobiliari, concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti.
- j) Interventi, nel rispetto delle normative igienico sanitarie e di sicurezza, relativi al 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.

Obbligo della comunicazione

1.La comunicazione è presentata, con i modelli predisposti dal Comune di Cascia, in carta libera e senza diritti di segreteria debitamente compilati in ogni loro parte e firmati dagli interessati, soltanto per gli interventi compresi nelle lettere e), h) e i) e per tutti quelli ricadenti nelle zone "A di Cascia e Frazioni.

2.La Comunicazione di attività edilizia libera va presentata almeno tre giorni prima di dare corso ai lavori.

3.La comunicazione dovrà contenere:

- asseverazione, da parte del tecnico incaricato, del 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, oltre alla conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, generali e attuativi, sia vigenti che adottati, nei regolamenti edilizi, nella pianificazione territoriale paesistica, nonché ai piani di settore e il rispetto dei vincoli esistenti sull'area o immobile oggetto di intervento; Debbono essere comunque rispettate le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ivi comprese quelle che prevedono l'acquisizione di pareri, assensi, nulla-osta comunque denominati e in particolare le disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004, nonché gli eventuali adempimenti fiscali e tributari.

- copia dell'atto comprovante la titolarità in capo al richiedente del diritto di proprietà o di altro diritto comunque legittimante all'esecuzione dei lavori, integrata da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal medesimo ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. 445/2000 in ordine alla permanenza della situazione giuridica in esso risultante; oppure dichiarazione sostitutiva resa dal richiedente ai sensi della medesima norma attestante il titolo legittimante all'esecuzione dei lavori e l'inesistenza di limitazioni all'esercizio del diritto;

- per interventi sugli edifici esistenti, copia del certificato di accatastamento al catasto fabbricati o copia dell'iscrizione al catasto restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, completa delle relative planimetrie catastali aggiornate;

- relazione tecnica e illustrativa dell'intervento a firma di tecnico abilitato;

- progetto di massima con rilievo ante e post operam dell'intervento;

- relazione fotografica;

art. 5

Soggetti legittimati.

1. È legittimato a richiedere il permesso di costruire o a presentare denuncia di inizio attività o procedere alla comunicazione, il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo in base alle leggi vigenti.

2. In ogni caso sono legittimati:

- il proprietario dell'immobile;

- il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;

- l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;

- l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;

- i locatari, solo per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria urgente, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile, l'amministratore del condominio per le parti comuni sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;

- l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.

Nei casi di cui sopra, il titolo può essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, oppure, nel caso di impossibilità, da

certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura;

- concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;

- destinatario di un conforme provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;

- curatore fallimentare per gli interventi relativi agli immobili inseriti nel fallimento e conformemente alle norme in materia;

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

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

art. 6

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

Il consiglio comunale individua gli interventi pubblici o privati finalizzati al perseguimento di rilevanti interessi pubblici da attuare mediante l'accordo di programma, in variante agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'art.34 del D.Lgs 18 agosto 2000 n.267.

art. 7

Autorizzazione ambientale

1. L'autorizzazione ambientale per interventi da eseguire in immobili ricompresi in zona tutelata ai sensi della parte Terza del D.Lgs. 42/2004 che comportino modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi è rilasciata dal Comune, quale autorità delegata dalla Regione dell'Umbria, previa valutazione dell'intervento da parte della Commissione per la qualità architettonica ed il Paesaggio.

2. L'autorizzazione costituisce atto distinto e presupposto del permesso a costruire e della formazione di titolo abilitativo mediante procedura di denuncia di inizio attività. Il rilascio è subordinato all'accertamento della congruità dell'intervento proposto rispetto ai valori riconosciuti dal vincolo paesaggistico e della conformità di esso alle disposizioni di tutela contenute negli strumenti urbanistici e nel regolamento edilizio, nonché alle prescrizioni contenute nel PTCP e nella normativa paesistica.

3. Non è richiesta l'autorizzazione ambientale nei casi di cui all'articolo 149 del d.lgs. 42/2004, né per la semplice modifica o sostituzione dei bozzetti relativi ad insegne e altre strutture per la pubblicità la cui installazione sia già autorizzata.

4. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione ambientale l'interessato deve allegare all'istanza, oltre alla documentazione prevista per il rilascio del provvedimento abilitativo dell'attività edilizia, anche una relazione paesaggistica (redatta ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005 "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42") che contenga la seguente valutazione corredata da specifica relazione fotografica:

- a) lo stato attuale del bene interessato, gli elementi di valore paesaggistico presenti, gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari.
- b) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo ed alle finalità di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio individuati dalla dichiarazione di notevole interesse pubblico e dal piano paesaggistico;
- c) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area indicati dalla dichiarazione e dal piano paesaggistico.

art. 8

Autorizzazioni di enti diversi dal comune.

1. Qualora la specifica attività edilizia progettata sia subordinata, in virtù di specifiche discipline di tutela o normative di settore, al rilascio di atti di assenso comunque denominati di amministrazioni diverse dal Comune, la domanda e la denuncia sono corredate da tali atti oppure dalla documentazione e dagli elaborati necessari per la loro acquisizione da parte dello Sportello unico.

2. La documentazione e gli elaborati sono predisposti secondo le modalità e prescrizioni stabilite da dette amministrazioni;

3. Gli elaborati, per l'acquisizione di atti di assenso o autorizzazioni da enti diversi dal Comune, sono prodotti nel numero di esemplari richiesti dagli Enti interessati oltre a quello da conservare agli atti del Comune e quello da restituire al richiedente;

Tra le autorizzazioni necessarie si riportano, ove ricorrono:

- a) I progetti che comportano movimenti di terreno in zone sottoposte a tutela ai sensi del R.D. 3267/23, devono conseguire il nulla osta preventivo ai sensi della Legge Regionale n°19/80.
- b) I progetti delle opere da eseguire su edifici ricadenti in zona di tutela naturale e panoramica ai sensi del Titolo II del D.lgs 42/2004 devono conseguire il nulla osta preventivo rilasciato dalla Regione dell'Umbria o dagli Enti da essa subdelegati.
- c) Nel caso in cui l'edificio rientri tra gli immobili vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs 42/2004 la, è richiesto il nulla osta preventivo rilasciato dalla Soprintendenza competente.
- d) I progetti relativi ad opere ricadenti nelle aree sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 2 Legge n°64/74 debbono conseguire la preventiva approvazione della Regione Umbria o dell'Ente subdelegato.
- e) I progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private alle strade pubbliche di competenza del compartimento ANAS o dell'Amministrazione Provinciale devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti Enti.
- f) I Fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla Legge n°1086/86.
- g) Tutti i fabbricati in cui verranno installati impianti di riscaldamento o di produzione di acqua calda e comunque tutti quelli indicati dalla Legge 09.01.1991 n°10, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla stessa Legge e successive modificazioni ed integrazioni.
- h) Nei casi prescritti dalle vigenti, i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione preventiva del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e comunque in particolare:

I. i progetti degli edifici aventi particolare destinazione (alberghi, case albergo, scuole, collegi,

ospedali, cliniche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi, ecc.);

II. i progetti degli edifici prevalentemente destinati ad abitazioni, ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, autorimesse ed a laboratori o depositi, nei quali vengano manipolate o conservate sostanze che presentino pericolo di incendio;

III. 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 VV.F., sia prevista l'installazione di impianti di riscaldamento centralizzato con caldaie funzionanti con combustibili liquidi o gassosi, deve essere sottoposto all'esame del Comando dei VV.F. il solo progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito del combustibile. Tale progetto, pur limitato ai locali innanzi specificati, deve comunque contenere tutte le indicazioni necessarie a definire la esatta ubicazione di questi nei confronti di altri locali adiacenti o sovrastanti, nonché delle vie di comunicazione in verticale (gabbie di scale, di ascensori, di montacarichi, ecc.) con i piani dell'edificio.

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

10. Oltre all'acquisizione dei pareri di merito del Settore Tecnologico (allaccio ai servizi comunali), sono di competenza del Settore Urbanistica l'acquisizione o il rilascio dei seguenti pareri e nulla osta:

- Pareri CFS (pareri: Legge Regionale 19/80)
- Nulla osta ai fini ambientali e panoramici
- Pareri ASL su edifici diversi dalle abitazioni o non autocertificabili;

CAPO II
tipologia degli interventi

art. 9
Gli interventi edilizi

1) Manutenzione ordinaria

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

2. Ferme restando le limitazioni di cui al comma precedente sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni, dei canali di gronda, pluviali, frontalini di balconi;
- riparazione, rinnovamento e sostituzione del manto di copertura del tetto senza modifica di sagoma e pendenze;
- riparazione e sostituzione di infissi, anche con inserimento di doppiovetro, dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, ed installazione di grate nel vano finestra;
- riparazione o sostituzione di recinzioni e cancelli;
- installazione di griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti e di condizionatori di tipo a parete;

- rifacimento di pavimentazioni esterne di balconi, terrazzi, cortili ed analoghi;
- impermeabilizzazioni;
- riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne, quali pavimentazioni, intonaci, tinteggiature, rivestimenti, infissi interni e serramenti, sanitari ed analoghi;
- costruzione di arredi fissi interni, nicchie, caminetti ed analoghi;
- riparazione, integrazione o sostituzione degli impianti tecnologici esistenti (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas);

2) *Manutenzione straordinaria*

1. Costituiscono manutenzione straordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle loro pertinenze, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Costituiscono inoltre manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti;

2. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- sostituzione di parte degli elementi strutturali;
- gli impianti tecnologici e volumi tecnici;
- nuove canne fumarie esterne;
- rivestimenti delle pareti esterne di un edificio, compresa la coibentazione qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore comunque a cm 15; tale spessore non incide sulla sagoma planivolumetrica;
- Rifacimento tinteggiature e intonacature esterne di edifici ricadenti in zona "A" del vigente PRG;
- rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando le quote di colmo e dei fronti. È ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di 20 cm con riferimento all'altezza dei coppi dello stato di fatto, fermi restando la posizione della struttura portante e l'altezza del fronte del fabbricato;
- griglie per ventilare vani interrati sia orizzontali che verticali.

3) *Restauro e risanamento conservativo*

1. Costituiscono restauro e risanamento conservativo gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché la conseguente modifica delle aperture.

2. Sono comprese nella categoria del restauro e risanamento conservativo le seguenti opere:

- ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, mediante l'accorpamento totale o parziale di vani contigui di altra unità immobiliare.
- frazionamento di unità immobiliari.

4) *Ristrutturazione edilizia*

1. Costituiscono ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, la modifica o realizzazione di aperture anche esterne, nonché la modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione degli edifici con le modalità e limitazioni di cui al comma seguente.

2. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, interventi di ristrutturazione edilizia, le seguenti opere:

- la modifica del posizionamento o nuovo inserimento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
- la realizzazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso il diverso posizionamento dei solai se riguarda l'intero edificio;
- la conversione di superficie accessoria come da norme previgenti in superficie utile se riguarda l'intero edificio;
- il cambio di destinazione fra le funzioni d'uso qualora associato a opere di interventi di restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale se riguarda l'intero edificio;
- demolizione e ricostruzione delle strutture portanti perimetrali degli edifici eccedenti il 50% della superficie;
- demolizione e ricostruzione totale dell'edificio con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici. Per area di sedime si intende la figura piana definita dall'intersezione dei piani dei fili esterni di strutture e tamponature perimetrali con il piano di campagna.

5) *Nuova costruzione*

1. Costituiscono nuova costruzione i seguenti interventi di trasformazione edilizia e urbanistica:

- a. costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero ampliamento planivolumetrico di quelli esistenti, fermo restando quanto previsto alla successiva lettera f) per le opere pertinenziali;
- b. interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune, compresa l'escavazione di pozzi;
- c. realizzazione di infrastrutture e di impianti, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d. installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e. installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, chioschi, case mobili, imbarcazioni, aeromobili che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare attività meramente temporanee ed inoltre il campeggio fuori delle aree autorizzate qualora non costituisca parcheggio temporaneo;
- f. opere pertinenziali agli edifici, diversi da quanto stabilito all'art. 37, che comportino nuova volumetria urbanistica, superficie utile coperta, nonché quelli che le norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione;

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

h. le attrezzature sportive con realizzazione di volumetrie;

i. gli ampliamenti di edifici esistenti che eccedono la sagoma planivolumetrica dell'edificio e/o l'area di sedime dell'edificio (comprese le pertinenze);

j. gli interventi di demolizione e ricostruzione di un edificio con volumetria, sagoma o area di sedime diverse da quelle preesistenti. Non costituiscono variazione della sagoma le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

6) *Ristrutturazione urbanistica*

1. Costituiscono ristrutturazione urbanistica gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

7) *Opere interne*

1. Costituiscono opere interne gli interventi da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti.

8) *Scavi e reinterri*

1. Si definiscono "scavi e reinterri" quegli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardano le attività di miniere, cave e torbiere.

2. Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.

9) *Interventi per manufatti stagionali*

1. Si definiscono "Interventi per manufatti stagionali" quelli volti a installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte a esigenze temporanee, come specificato da apposita concessione di occupazione di suolo pubblico, da autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa.

2. Tutti gli interventi relativi ai manufatti stagionali sono soggetti al rispetto delle norme vigenti in materia di qualità urbana e di occupazione di suolo pubblico.

3. Per le opere a carattere temporaneo, che interessano il suolo pubblico o privato ad uso pubblico, si applicano le disposizioni di cui all'art. 39 del presente regolamento;

10) *Opere di arredo urbano*

1. Si definiscono "opere di arredo urbano" a titolo esemplificativo:

- espositori
- dissuasori
- lapidi, cippi, elementi scultorei
- bacheche e punti informativi
- nuove tende e tendoni e loro eventuali sostituzioni
- panchine e cestini
- punti vendita automatizzati
- nuovi dispositivi di illuminazione esterni ed apparecchi illuminanti
- cabine punti telefonici
- cartelloni pubblicitari
- segnaletica specialistica e turistica
- armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici
- cassette poste e buche impostazione
- apparecchiature informative a rete
- pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate
- strutture mobili per il commercio su area pubblica

2. Le suddette opere e quant'altro di simile come tipologia, non si configurano come interventi edilizi e saranno oggetto di specifiche linee guida.

art. 10

Interventi indifferibili ed urgenti.

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

2. Al di fuori dei casi di cui al precedente comma, 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 titolo abilitativo edilizio. Il proprietario dell'immobile deve tuttavia darne immediata notizia al Sindaco e presentare, nel termine di 20 giorni da detta comunicazione, istanza per il rilascio dell'idoneo titolo abilitativo edilizio.

art. 11

Cambio della destinazione d'uso.

1. Si definisce "cambio della destinazione d'uso", con l'esecuzione di opere, delle singole unità immobiliari la modificazione da una a un'altra destinazione d'uso.

2. Il cambio d'uso con opere è equiparabile ad interventi di ristrutturazione edilizia ed è assoggettato a titolo abilitativo nel rispetto della legislazione nazionale e regionale.

3. Per cambio d'uso senza opere si intende "cambio della destinazione d'uso" delle singole unità immobiliari la modificazione della destinazione d'uso, non accompagnata da opere o comunque da opere funzionali al cambio d'uso.

4. Per opere funzionali al cambio d'uso si intendono quelle eccedenti la manutenzione straordinaria

art. 12

Intervento diretto

1. L'intervento edilizio diretto da eseguire previa stipula di convenzione o atto d'obbligo è consentito in tutte le aree B individuate dal P.R.G., ai sensi dell'art. 2, comma 2, lettera g) della legge regionale 21 ottobre 1997, n.31, nel caso di zone già parzialmente edificate e dotate di idonee opere di urbanizzazione primaria.

2. Nel caso in cui il concessionario si obblighi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta ai sensi di legge deve presentare idonea progettazione esecutiva di dette opere. Il concessionario deve obbligarsi, tramite atto notorio, ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria contestualmente all'esecuzione dei lavori oggetto di permesso di costruire, prestando computo e garanzie finanziarie.

3. In caso di intervento diretto le opere di urbanizzazione primaria e le relative aree, sono cedute gratuitamente al comune o, nei casi stabiliti dal comune medesimo, sono fissate le modalità di uso pubblico tramite apposita convenzione o atto d'obbligo registrato e trascritto che regolamenti anche la loro gestione e manutenzione.

CAPO III**Modalità per le domande, titoli abilitativi, composizione della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e disposizioni per l'esecuzione dei lavori**

art. 13

*Modalità per le domande.**Ricevibilità delle domande*

1. Tutte le domande, istanze, comunicazioni e denunce, oggetto di istruttoria, di cui al presente regolamento, sono presentate allo Sportello unico per l'edilizia. All'atto della presentazione viene effettuato un immediato riscontro circa la corretta redazione della domanda/denuncia e sulla completezza della documentazione tecnico-amministrativa e dispone l'irricevibilità qualora ne rilevi l'incompletezza o irregolarità.

2. Relativamente alle domande ricevute lo S.U.E. comunica all'intestatario, ove ricorra, entro i successivi dieci giorni, il nominativo del Responsabile del procedimento, nonché il numero di registrazione assegnato. L'avvenuto ricevimento della domanda/denuncia, da parte dello Sportello unico, non pregiudica in alcun modo le verifiche di competenza del Responsabile del procedimento e le conseguenti richieste di integrazione documentale ove necessario.

Presentazione delle domande/denunce

3. Visto l'atto di indirizzo regionale per la definizione dell'elenco degli elaborati progettuali minimi da presentare a corredo delle istanze per i titoli abilitativi (delibera Giunta regionale 25 giugno 2004, n. 886), il rilascio del permesso di costruire, la presentazione della D.I.A., la richiesta di agibilità, l'approvazione di piani attuativi, nonché l'inizio dei lavori sono subordinati alla presentazione al Comune di tutta la documentazione, i visti, i pareri, nullaosta, permessi, autorizzazioni, depositi, omologazioni ed ogni altro atto di consenso comunque denominato, ove previsti da norme vigenti, nei modi e nei termini stabiliti dalle medesime.

- Domanda o Denuncia presentata in bollo con i modelli predisposti dal Comune di Cascia debitamente compilati in ogni loro parte e firmati dagli interessati;

- ricevuta attestante il pagamento dei diritti di segreteria;

- autocertificazione o relazione asseverata di conformità, in forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, a firma del progettista incaricato, sottoscritta sui modelli appositamente predisposti da parte del Comune di Cascia;

- copia dell'atto comprovante la titolarità in capo al richiedente del diritto di proprietà o di altro diritto comunque legittimante all'esecuzione dei lavori, integrata da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal medesimo ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. 445/2000 in ordine alla permanenza della situazione giuridica in esso risultante; oppure dichiarazione sostitutiva resa dal richiedente ai sensi della medesima norma attestante il titolo legittimante all'esecuzione dei lavori e l'inesistenza di limitazioni all'esercizio del diritto;

- per interventi sugli edifici esistenti, copia certificato di accatastamento al catasto fabbricati o copia dell'iscrizione al catasto restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, completa delle relative planimetrie catastali aggiornate;

La domanda e la denuncia sono inoltre corredate, in funzione della localizzazione e delle caratteristiche oggettive dello specifico intervento progettato, dai seguenti documenti e/o elementi:

- 1) corografia della zona in scala non inferiore a 1:5.000, oppure rilievo aerofotogrammetrico o carta tecnica regionale aggiornati. Nell'elaborato dovrà essere evidenziata l'area d'intervento e rappresentati la situazione orografica, gli elementi naturali, le attrezzature e le opere infrastrutturali di carattere generale (cimiteri, acquedotti, ecc.) limitatamente alla nuova edificazione.
- 2) planimetria catastale nel rapporto 1:1000 o 1:2000 relativa alla zona interessata dall'intervento aggiornata dal progettista, per un raggio di almeno metri 200 e copia del certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto di intervento di data non anteriore a 3 mesi o accompagnato da autocertificazione di aggiornamento; nella planimetria deve essere evidenziato il lotto interessato all'opera in progetto, deve essere tracciata la perimetrazione di piano regolatore nonché l'ingombro planimetrico dell'edificio in progetto ed individuata la viabilità, anche privata, per l'accesso allo stesso a partire dalla via pubblica. In apposito spazio marginale dovranno essere indicati i dati catastali (foglio e particelle interessate), la scala di riferimento, la superficie da asservire all'intervento, la potenzialità edificatoria distinta per destinazione d'uso, l'indicazione tesa a comprendere se l'edificio/opera viene realizzato all'interno o all'esterno del centro abitato;
- 3) valutazione di impatto ambientale di cui alla l.r. 9.4.1998 n. 11 e s.m.i. oppure la valutazione di incidenza di cui al d.p.r. 8.9.1997 n. 357;
- 4) planimetria nel rapporto 1:500 contenente l'indicazione:
 - degli elementi necessari a determinare l'esatta ubicazione delle opere da realizzare, con l'indicazione dei limiti delle eventuali diverse previsioni del PRG che interessino l'area oggetto di intervento;
 - delle distanze delle opere da realizzare rispetto ai confini di proprietà, ai fabbricati esistenti, al confine stradale e al limite della zona urbanistica;
 - delle larghezze stradali e delle principali quote altimetriche sia naturali che di progetto riferite ad un caposaldo certo e curve di livello;

- dell'ubicazione, del numero e delle specie delle alberature esistenti;
 - della sistemazione di progetto dell'area scoperta comprensiva degli impianti tecnologici esterni all'edificio, della viabilità interna, degli accessi, della recinzione e delle opere di contenimento del terreno, unitamente ai particolari costruttivi in scala 1:50;
 - delle alberature da impiantare, con specifico riferimento alla fattispecie prevista al comma 6 dell'art. 61 della l.r. n. 27/2000 e s.m.i.;
 - degli spazi o superfici finalizzati al reperimento di eventuali standard di verde e parcheggio con relativi computi analitici (calcolo e verifica superfici reperite);
 - delle modalità di accesso e di fattibilità dei collegamenti ai servizi pubblici e tecnologici;
- 5) piante di dettaglio dell'area di pertinenza in scala non inferiore a 1:200 contenente l'orientamento dei tracciati stradali confinanti e le relative denominazioni, nonché eventuali tracciati di previsione di P.R.G., le misure occorrenti per determinare la superficie del lotto, la larghezza delle strade prospicienti il lotto e dei relativi marciapiede, l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati limitrofi e tutto ciò che serve al fine di illustrare l'inserimento dell'intervento nel contesto esistente, il perimetro della proiezione sul terreno del fabbricato o del manufatto da costruire con l'indicazione delle distanze di ciascun lato dai confini e dai fabbricati limitrofi e dal limite di zona urbanistica, l'indicazione delle aree a parcheggio, le quote altimetriche del lotto, l'altezza dei fabbricati limitrofi;
- 6) piante dell'edificio/opera in progetto, nel rapporto 1:100, adeguatamente quotate e rappresentative, al fine di valutare volumi e superfici, inerenti tutti i piani con le relative destinazioni d'uso, sia dei singoli vani che delle unità immobiliari, nonché della copertura. Dovranno inoltre essere indicati: la superficie calpestabile, le superfici totali delle finestre e il rapporto di areoilluminazione (laddove per l'intervento non sia possibile procedere con autocertificazione) lo spessore delle murature interne ed esterne, le dimensioni delle chiostrine, dei cavetti, dei balconi, delle terrazze, la pavimentazione delle aree scoperte, la recinzione, gli ingressi. Qualora l'opera sia ubicata in prossimità di strade o nei centri abitati, dove l'edificazione è continua, le planimetrie del piano seminterrato e del piano terreno dovranno indicare l'allineamento stradale, la posizione sia planimetrica che altimetrica di tutte le opere pedonabili, carrabili e di sistemazione esterna;
- 7) prospetti dell'edificio/opera in progetto, in rapporto 1:100 riportanti le quote essenziali e la rappresentazione della sistemazione finale di tutte le facciate, completa del disegno di infissi, di eventuali spazi riservati alle insegne al piano terra, di impianti tecnologici esterni (pluviali, comignoli, canne fumarie, ecc.), di qualsiasi volume tecnico nonché dei materiali previsti per le finiture esterne nonché particolari costruttivi in scala 1:50. Qualora l'opera sia localizzata in maniera continua ad uno o più fabbricati, deve essere riportata l'indicazione dell'esistenza dei fabbricati limitrofi con relativo ingombro e delle eventuali caratteristiche architettoniche particolari;
- 8) sezioni significative e quotate dell'edificio/opera in progetto, nel rapporto 1:100 e ortogonali tra loro, eseguite nei punti più significativi di cui una in corrispondenza dell'eventuale corpo 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 e/o delle aree contermini di proprietà di soggetti terzi; dovranno inoltre essere rappresentate le quote del calpestio dei vari piani e l'altezza totale dell'edificio a partire dalla sistemazione finale del terreno sino al sottogronda ovvero all'intradosso dell'ultimo solaio per le coperture in piano, le altezze dei singoli piani compreso il sottotetto, lo spessore di tutti i solai nonché la parte costituita da intercapedini o da parete ventilata, le opere di isolamento del terreno sottostante e laterale. Nei casi di cui all'art. 37, comma 1 lett. a) della l.r. 1/2004 dovrà essere prodotta specifica relazione redatta da tecnico abilitato dimostrativa della finalità e funzionalità della parete ventilata;
- 9) elaborati delle infrastrutture esistenti e di progetto:
- planimetria tecnologica rappresentante il tracciato della fognatura pubblica ed i tracciati prolungati fino ai punti d'allaccio con detta fognatura, che in prossimità dell'allaccio dovranno essere inclinati di 45° e posti sull'extradosso rispetto alla comunale, delle reti fognarie per le acque bianche e nere, l'indicazione dei pozzetti, delle griglie e della fossa Imhoff, l'indicazione e le caratteristiche dell'eventuale depuratore privato, il tracciato dell'acquedotto comunale, le sue caratteristiche dimensionali, l'ubicazione di eventuali pozzi e l'indicazione delle relative autorizzazioni, la viabilità principale e secondaria al servizio del lotto, le dimensioni e le caratteristiche della strada fronteggiante, l'esistenza e la tipologia dei marciapiedi, i punti luce della pubblica illuminazione esistenti e da installare, le reti per telecomunicazioni, per distribuzione di energia elettrica e per distribuzione gas. Qualora manchi la fognatura pubblica deve essere indicato il progetto dell'impianto di smaltimento conforme alle disposizioni della normativa vigente;
 - relazione tecnologica contenente la descrizione delle opere di urbanizzazione esistenti e di progetto e delle modalità previste per l'allaccio, inclusa l'indicazione del diritto qualora sia previsto l'utilizzo di aree di proprietà di terzi;
- 10) elaborati delle aree e degli spazi destinati a verde:
- rilievo dettagliato della vegetazione arborea ed arbustiva esistente all'interno del lotto con particolare riguardo alla zona di intervento;
 - indicazione degli esemplari arborei ed arbustivi da abbattere e/o trapiantare;
 - progetto di sistemazione delle aree verdi di pertinenza con specifico riferimento alla fattispecie prevista al comma 6 dell'art. 61 della l.r. n. 27/2000;
 - progetto di sistemazione delle aree destinate ad eventuali standard di verde pubblico con relativo computo metrico. Tali aree di superficie pari a quella minima stabilita dallo standard, dovranno essere individuate in un corpo unico, facilmente accessibile e ubicato in modo da consentire al massimo l'utilizzo pubblico;
- 11) scheda tecnica riassuntiva da cui risultino:
- i dati relativi alle prescrizioni o limitazioni poste dal PRG, dal piano attuativo e dai piani di settore con le indicazioni progettuali che dimostrino il rispetto di dette prescrizioni o limitazioni interessanti l'area/edificio oggetto di intervento;
 - la superficie del lotto con il computo della parte edificabile;
 - calcoli analitici della volumetria e/o della superficie coperta e/o della superficie utile coperta consentite nel lotto;
 - la superficie degli spazi destinati a standard urbanistici per parcheggio e verde pubblico e privato con dimostrazione del rispetto dei limiti posti dallo strumento urbanistico generale o attuativo o dalla normativa regionale;
 - il numero delle unità immobiliari, la relativa superficie utile abitabile e la superficie non residenziale;
 - la superficie destinata ad attività commerciali, direzionali, produttive;

- il numero dei posti letto previsti nelle attività turistico-produttive;
- 12) documentazione fotografica a colori dello stato di fatto dei luoghi, adeguatamente estesa al suo intorno in modo da rappresentare il contesto circostante l'immobile da realizzare, ivi comprese le strade ed i punti luce esistenti. Le fotografie, di formato minimo di cm. 10 x 15 dovranno essere riferite a non meno di quattro punti di ripresa contrapposti i quali saranno indicati nel rilievo dell'area d'intervento e dovrà documentare anche le preesistenze vegetazionali, con i punti di ripresa indicati in apposita planimetria;
- 13) relazione paesaggistica, se necessaria per l'intervento, dove dovranno essere accuratamente segnalati i vincoli esistenti sull'immobile e le limitazioni poste all'esecuzione dei lavori da discipline di settore. Qualora l'area sia sottoposta a tutela ai sensi della Parte Terza, Titolo I del D.Lgs 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni culturali e del Paesaggio", la relazione dovrà evidenziare gli elementi e le preesistenze oggetto di tutela e l'incidenza su questi dell'intervento progettato, i decreti di vincolo e quanto altro necessario per una corretta valutazione ambientale. La relazione ambientale dovrà essere redatta tenendo conto della vigenza del P.T.C.P. Piano territoriale di coordinamento provinciale ed in particolare degli articoli 5, 38 e 39;
- 14) in caso di interventi negli ambiti di cui al comma secondo dell'art. 4 della l.r. 1/2004: relazione nella quale sono evidenziate le preesistenze e gli elementi oggetto di tutela, nonché l'incidenza su questi dell'intervento progettato;
- 15) relazione geologica, geotecnica ed idraulica;
- 16) piano aziendale redatto da tecnico abilitato nei casi previsti dall'art. 8 della legge 53/1974 e successive modifiche;
- 17) relazione ai fini della progettazione integrata degli edifici per quanto riguarda la sostenibilità ambientale, il risparmio energetico, l'utilizzo di fonti rinnovabili, la sicurezza, l'igiene, la vivibilità e il comfort. Ad essa dovranno uniformarsi tutte le fasi progettuali;
- 18) documentazione relativa all'isolamento termico della struttura edilizia e relativo progetto dell'impianto di riscaldamento ai sensi della l. 10/1991;
- 19) progetto degli impianti tecnici di cui all'articolo 1 della l. 46/1990 e relativo d.p.r. 447/1991;
- 20) documentazione in materia di contenimento e riduzione dell'inquinamento acustico consistente in:
 - progetto acustico di cui all'articolo 16 del regolamento regionale 1/2004 relativamente agli interventi di cui all'articolo 15 della l.r. 8/2002;
 - valutazione previsionale del clima acustico nei casi previsti dall'articolo 17 del citato regolamento regionale;
 - valutazione d'impatto acustico nei casi di cui all'articolo 19 dello stesso regolamento;
- 21) relazione tecnica dimostrativa delle finalità e funzionalità dei volumi di cui all'articolo 38 della l.r. 1/2004, contenente il calcolo dell'energia risparmiata per l'intero edificio attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termometrico durante tutto l'arco dell'anno;
- 22) documentazione relativa al superamento ed abbattimento delle barriere architettoniche, consistente in:

Edilizia residenziale:

- dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della Legge 13/89, resa dal tecnico abilitato;
- relazione ed elaborati con descrizione delle soluzioni progettuali delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, accorgimenti tecnico-progettuali ed impiantistici, materiali previsti, grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio;
- rappresentazione del tracciato dei percorsi a partire dall'esterno del fabbricato e dettagli architettonici e costruttivi;

Edifici privati aperti al pubblico:

- dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della L. 13/89 e L. 104/92, resa dal tecnico abilitato;
- relazione ed elaborati con descrizione delle soluzioni progettuali delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, accorgimenti tecnico-progettuali ed impiantistici, materiali previsti, grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio;
- rappresentazione del tracciato dei percorsi a partire dall'esterno del fabbricato e dettagli architettonici e costruttivi;

Edifici pubblici o aperti al pubblico:

- dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della L.13/89, L. 104/92 e 118/71, resa dal tecnico abilitato;
- relazione ed elaborati con descrizione delle soluzioni progettuali delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, accorgimenti tecnico-progettuali ed impiantistici, materiali previsti, grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio;
- rappresentazione del tracciato dei percorsi a partire dall'esterno del fabbricato e dettagli architettonici e costruttivi.
- 23) documentazione in materia di salute dei non fumatori di cui alla legge 16.1.2003 n. 3, nel caso di esercizi e luoghi di lavoro con locali riservati ai fumatori;
- 24) documentazione relativa alla normativa antincendio consistente in:
 - nel caso in cui l'intervento abbia ad oggetto attività sottoposte a controllo preventivo: attestazione di approvazione del progetto da parte dei Vigili del Fuoco, oppure elaborati e documentazione necessari all'acquisizione dell'attestato da parte dello Sportello unico;
 - nel caso in cui l'intervento preveda attività che, sebbene non soggette a preventivo parere, sono comunque disciplinate dalla normativa in materia: elaborati progettuali rappresentativi dei criteri e delle soluzioni adottate ai fini della sicurezza, relazione illustrativa e dichiarazione resa dal progettista attestante il rispetto della normativa antincendio.
- 25) documentazione relativa alla verifica di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie consistente in:
 - autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale;
 - oppure per destinazioni non residenziali, parere emesso dalla A.S.L. (o A.R.P.A., per quanto di competenza), o

documentazione ed elaborati di progetto necessari per l'acquisizione da parte dello Sportello unico di detto parere.

- 26) relazione tecnico descrittiva dell'intervento proposto per quanto attiene sia le soluzioni strutturali ed architettoniche progettate sia i dati e gli elementi relativi al progetto in rapporto alle prescrizioni normative. In particolare la relazione, in funzione dello specifico intervento, descrive:
- la classificazione di piano regolatore vigente ed adottato, le previsioni di eventuali strumenti urbanistici attuativi;
 - le caratteristiche delle strutture di fondazione, delle strutture in elevazione verticale e orizzontale, compresa la copertura e le strutture di contenimento;
 - le soluzioni architettoniche, le caratteristiche delle finiture e sistemazioni esterne e tutti gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto;
 - l'entità della superficie dell'area asservita all'edificazione dell'edificio;
 - i dati relativi agli elementi geometrici del progetto (altezze, volumi e superfici sia effettivi che urbanistici e distinti per destinazioni d'uso, distanze da strade, edifici, confini nonché distanze da opere infrastrutturali esistenti o previste dal P.R.G., o elementi naturali la cui presenza possa condizionare la fattibilità dell'intervento);
 - la quantità di aree destinate a parcheggi e verde nel rispetto degli standard di legge;
 - le caratteristiche degli impianti tecnici da installare con precisazione dei relativi adempimenti procedurali richiesti dalle normative in materia;
 - ogni altro elemento che caratterizza il progetto in rapporto alla normativa vigente.

27) Dichiarazione e relativa documentazione in merito alle terre e rocce di scavo prodotte dall'attività proposta, così come stabilito all'art. 186 del D.Lgs 152/2006, utilizzando la specifica modulistica predisposta dal Comune di Cascia.

28) altra documentazione eventualmente richiesta da normative di settore, dal Regolamento edilizio o dalle norme d'attuazione del PRG in funzione delle specifiche caratteristiche o localizzazione dell'intervento.

4. La documentazione da produrre a corredo delle istanze o denunce è specificata, con riferimento alle singole tipologie di interventi edilizi, nella modulistica in distribuzione presso lo Sportello unico e opportunamente pubblicizzata, anche attraverso strumentazione telematica. Il responsabile, con proprio atto, predispone l'elenco della documentazione necessaria relativa alle diverse tipologie di intervento.

Ulteriori prescrizioni in merito alla documentazione ed agli elaborati

5. Gli elaborati progettuali sono presentati in forma cartacea (formato multiplo UNI A4 o ad esso riducibili mediante piegatura) nel numero di esemplari indicato nei commi successivi, nonché su supporto informatico (formato numerico georeferenziato). Gli elaborati debbono essere privi di correzioni, abrasioni e riporti; sul frontespizio di ciascuno di essi debbono essere apposti la firma ed il timbro professionale del progettista e riportati i seguenti dati: oggetto e localizzazione dell'intervento, descrizione e numero dell'elaborato, data di redazione, scala di riferimento, nominativi del richiedente e del progettista.

6. Gli elaborati grafici relativi allo stato attuale e di progetto, le relazioni descrittive e la documentazione fotografica sono prodotti in duplice originale (o triplice nel caso in cui il

richiedente abbia interesse al ritiro di due esemplari del progetto assentito). Per interventi soggetti al rilascio dell'autorizzazione di cui alla parte terza del D.Lgs. 42/2004 sono prodotti due ulteriori originali di essi comprensivi della dovuta relazione paesaggistica.

art.14

Il permesso di costruire

Rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è subordinato alla esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse, ovvero all'impegno degli interessati, in base a convenzione o atto d'obbligo, di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

2. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici generali e attuativi adottati, è sospesa ogni determinazione in merito alla stessa. La misura di salvaguardia ha efficacia per un periodo di anni due dalla data di adozione dello strumento urbanistico. La sospensione non si applica per i procedimenti conclusi con esito positivo di cui sia stata resa, alla data di adozione, comunicazione all'interessato ai sensi del successivo punto.

Disciplina del Permesso di Costruire

3. La domanda è presentata allo sportello unico per l'edilizia con le modalità di cui all'art. 13 dal soggetto legittimato di cui al precedente art. 5

4. Entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i necessari pareri richiesti, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente. Il termine può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, per la motivata richiesta di ulteriori documenti. In tal caso il termine di sessanta giorni decorre, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Il responsabile del procedimento, limitatamente ai casi previsti da normative regionali e dal regolamento edilizio, acquisisce il parere della commissione comunale di cui all'art. 4 in merito al progetto presentato. Il provvedimento finale è adottato dal responsabile della competente struttura comunale entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento.

5. Il provvedimento sia positivo che negativo è comunicato al richiedente del titolo.

Efficacia, decadenza e trasferimento del permesso di costruire

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

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

8. Qualora l'immobile sia sottoposto ai vincoli di cui alla parte terza del d.lgs. 42/2004, l'inizio dei lavori deve avvenire dopo il

decorso di venti giorni dalla emanazione dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art 146 del d.lgs. 42/2004.

9. L'assenza di certificazione di regolarità contributiva relativa alla/e impresa/e esecutrice/i comporta, nell'ambito della comunicazione di inizio lavori, la sospensione dell'efficacia del permesso di costruire ai sensi dell'articolo 3, comma 8 del d.lgs. 14.8.1996 n. 494 e s.m.i..

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

11. Il permesso di costruire decade in caso di mancato ritiro nel termine di centottanta giorni dalla comunicazione della conclusione dell'istruttoria e relativo invito al ritiro. Lo stesso sarà automaticamente archiviato dandone comunicazione all'interessato;

12. Qualora fatti sopravvenuti ed estranei alla volontà del titolare del permesso abbiano impedito l'ultimazione dei lavori nel termine di cui al primo comma, detto termine può essere prorogato, con provvedimento motivato e su richiesta presentata dall'interessato prima della scadenza, per un periodo non superiore a due anni.

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

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

art. 15

La denuncia di inizio attività

Caratteristiche, presupposti ed efficacia della denuncia di inizio attività

1. Relativamente alle opere oggetto di denuncia di inizio attività, la conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, generali e attuativi, sia vigenti che adottati, nei regolamenti edilizi, nella pianificazione territoriale paesistica, nonché ai piani di settore e il rispetto dei vincoli esistenti sull'area o immobile oggetto di intervento, è attestata dal tecnico progettista;

2. L'esecuzione delle stesse opere è soggetta a contributo di costruzione secondo i criteri e i parametri definiti in applicazione delle disposizioni in materia.

3. Fatti salvi i casi di cui ai commi successivi, il regolare espletamento della procedura di denuncia di inizio attività e il decorso di giorni trenta dalla data di presentazione di essa

determinano la formazione del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori. Dalla medesima data decorre l'efficacia del titolo medesimo ed è pari ad anni quattro;

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale o sia necessario acquisire il parere della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, il termine di trenta giorni di cui al comma 3 decorre dal relativo atto di assenso del responsabile dell'ufficio preposto, da adottare comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia; Ove tali atti non siano favorevoli, la denuncia è priva di effetti.

5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, o sia necessario acquisire pareri di altre amministrazioni, ove gli assensi necessari dei soggetti preposti non siano allegati alla denuncia, spetta allo sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione della denuncia stessa, richiederne all'autorità preposta il rilascio. Lo sportello unico per l'edilizia può convocare, anche su richiesta dell'interessato, ai fini dell'acquisizione degli assensi stessi, una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della L. 241/1990. In tali casi il termine di trenta giorni di cui al comma 3 decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito favorevole della conferenza. In caso di esito non favorevole degli assensi richiesti, la denuncia è priva di effetti.

6. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincolo paesaggistico-ambientale di cui alla parte terza del d.lgv. 42/2004, i lavori non possono essere intrapresi prima dell'inutile decorso del termine di cui al terzo comma dell'art. 159 del medesimo D.lgs. Ove tale autorizzazione venga negata, oppure annullata dalla competente Soprintendenza, la denuncia è priva di effetti.

7. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia nonchè, ove necessario e qualora l'intervento non sia strutturalmente ultimato, alla integrazione del contributo di costruzione.

8. Relativamente agli interventi di cui al successivo art. 17, la presentazione di denuncia di inizio attività per varianti in corso d'opera è immediatamente efficace purché corredata dalla documentazione di cui all'articolo 13, dalla attestazione dell'avvenuto deposito del progetto strutturale, dal parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, dalla autorizzazione di cui alla parte terza del d.lgs. 42/2004, ove necessari.

9. La sussistenza del titolo abilitativo conseguito mediante la procedura di inizio attività è provata dai seguenti documenti:

- copia della denuncia di inizio attività, da cui risulta la data di ricevimento di essa;
- elaborati presentati a corredo del progetto opportunamente vistati dagli uffici;
- attestazione del professionista abilitato;
- atti di assenso eventualmente necessari.

10. La data di effettivo inizio dei lavori è comunicata allo Sportello unico nei termini e con le modalità di cui all'art. 23. La data di ultimazione dei lavori è comunicata dall'interessato allo Sportello unico con le modalità dell'art. 30.

Disciplina della denuncia di inizio attività

11. La denuncia di inizio attività è presentata, allo sportello unico per l'edilizia con le modalità di cui all'art. 13 dal soggetto legittimato di cui al precedente art. 5

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

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

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

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

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

Sospensione o decadenza

16. La decorrenza del termine di trenta giorni per la formazione del titolo abilitativo è sospesa in caso di contrasto dell'intervento con le previsioni di strumenti urbanistici adottati.

17. L'assenza di certificazione di regolarità contributiva relativa alla/e impresa/e esecutrice/i comporta, nell'ambito della comunicazione di inizio lavori, la sospensione dell'efficacia della D.I.A. ai sensi dell'articolo 3, comma 8 del d.lgs. 14.8.1996 n. 494 e s.m.i..

18. L'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche determina la decadenza del titolo abilitativo salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di efficacia di cui sopra.

*art. 16**Procedimento edilizio abbreviato*

1. Limitatamente ad interventi da eseguire in aree classificate dal PRG fra le zone omogenee B, C, D, F di cui al D.M. 1444/1968, il soggetto legittimato può avvalersi del procedimento abbreviato allegando alla domanda di rilascio del permesso di costruire la documentazione di cui al precedente art. 13, nonché:

- dichiarazione resa da progettista abilitato e redatta secondo lo schema approvato dalla Giunta Regionale con atto n. 886/2004 che asseveri: a) la conformità del progetto agli strumenti urbanistici sia vigenti che adottati, ai piani di settore, alle disposizioni in materia di standard urbanistici, alle norme del regolamento edilizio; b) la conformità alla normativa antisismica, alle norme igienico-sanitarie e alle norme in materia di sicurezza antincendio e degli impianti, in

materia di contenimento dei consumi energetici e a quelle concernenti l'abbattimento delle barriere architettoniche; c) la sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento proposto o l'esistenza di convenzione o di atto d'obbligo per la loro realizzazione e la fattibilità dei collegamenti ai servizi pubblici e tecnologici; d) il rispetto delle normative di tutela statali, regionali o locali rilevanti in base alle caratteristiche dell'intervento e/o alla sua localizzazione (quali quelle in materia di procedura di valutazione di incidenza e di impatto ambientale ai sensi del d.p.r. 357/97 e della l.r. 11/98, in materia di beni sottoposti a vincolo culturale ed ambientale ai sensi del d.lgs. 42/2004, di ambiti di tutela ai sensi della l.r. 27/2000, di vincolo idrogeologico, di tutela dei corsi d'acqua, di inquinamento elettromagnetico, luminoso, e da immissioni nell'atmosfera, di vincolo ferroviario e stradale, di impianti a rischio di indidente rilevante ed altro) con indicati gli estremi di relativi atti d'assenso, comunque denominati, già rilasciati dalle competenti amministrazioni;

- copia di detti atti d'assenso, comunque denominati;
- quantificazione, certificata dal progettista, del contributo di costruzione dovuto per l'intervento in base alla normativa in materia;
- attestazione dell'avvenuto versamento del contributo di costruzione, fatte salve le eventuali successive richieste di integrazione del contributo medesimo.

2. La domanda è presentata allo Sportello unico;

3. Relativamente alle domande ricevute, il Responsabile del procedimento nel termine di trenta giorni dalla presentazione:

- verifica la correttezza della domanda limitatamente ai seguenti aspetti:
 - completezza della documentazione;
 - corrispondenza della tipologia dell'intervento;
 - correttezza del calcolo del contributo di costruzione e avvenuto versamento del relativo importo;
 - eventuale necessità della procedura di valutazione di impatto ambientale ai sensi della l.r. 11/1998 o della valutazione di incidenza ai sensi del d.p.r. 357/1997;
 - acquisisce, ove previsto dal regolamento edilizio o da normative regionali, il parere della Commissione comunale per la qualità architettonica e del paesaggio in merito al progetto presentato;
 - redige una motivata proposta di provvedimento in base alle risultanze degli adempimenti di cui sopra.

4. Decorsi trenta giorni dalla scadenza del termine di cui al comma precedente senza che il responsabile del servizio o il responsabile del procedimento abbiano dato comunicazione di diniego, dei motivi ostativi al rilascio del permesso di costruire, anche in riferimento al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio ed ai relativi atti d'assenso, il permesso di costruire si intende assentito. Entro lo stesso termine sono comunicate le eventuali prescrizioni contenute nel parere della citata Commissione e, nel caso di immobile soggetto ai vincoli di cui alla parte terza del d.lgs. 42/2004, è rilasciata autorizzazione ambientale, ove non già allegata all'istanza.

5. La decorrenza del termine di cui al comma quarto è sospesa in caso di contrasto dell'intervento con le previsioni di strumenti urbanistici adottati.

6. Nel caso vengano riscontrate asseverazioni non veritiere nella dichiarazione di cui al comma 1, si applica le sanzioni previste in materia. In caso di diniego di permesso di costruire si procede alla restituzione del contributo di costruzione versato.

7. Nel caso di provvedimento tacito formato ai sensi del quarto comma, la sussistenza del titolo abilitativo alla costruzione delle opere previste, è comprovata dai seguenti documenti:

- copia dell'istanza presentata al comune per ottenere l'esplicito atto di assenso, da cui risulti la data di prestazione della stessa;
- copia della dichiarazione di cui al comma 1 e degli atti di assenso o autorizzazione necessari;
- dichiarazione rilasciata, su richiesta dell'interessato, dallo Sportello unico nella quale risulti il decorso del termine e l'assenso maturato ai sensi del quarto comma;
- copia degli elaborati presentati a corredo del progetto opportunamente vistati dallo Sportello unico.

8. Sono fatti salvi gli adempimenti in materia di valutazione di impatto ambientale di cui alla l.r. 11/1998 e di valutazione di incidenza di cui al d.p.r. 357/1997.

art. 17

Opere in variante a titoli abilitativi

1. Una volta ottenuto il titolo abilitativo, può accadere che, in corso d'opera si ravvisa la necessità di apportare delle modifiche. In tale ipotesi deve essere sottoposta una nuova domanda di Permesso di costruire in variante, ovvero D.I.A. ove ricorra. La D.I.A. potrà essere presentata, anche prima dell'ultimazione dei lavori, per interventi 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 sottoposte allo stesso. In questo caso la presentazione della denuncia di inizio attività non comporta la sospensione dei lavori ed ha immediata efficacia a condizione che la stessa sia corredata di tutta la documentazione richiesta comprensiva delle attestazioni, pareri e autorizzazioni necessarie.

2. 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;

3. Il progetto di variante non costituisce sanatoria penale di un'opera illegittima.

art. 18

Onerosità degli interventi: il contributo di costruzione

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dalla legge, il permesso di costruire o la presentazione della denuncia di inizio attività, comportano il pagamento del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione. Detto contributo è corrisposto al Comune con le modalità di cui al successivo articolo.

2. Nel procedimento ordinario del permesso di costruire di cui al precedente punto, il contributo è quantificato dal Comune.

3. Nel procedimento edilizio abbreviato e nella denuncia di inizio attività il contributo è quantificato e certificato dal professionista abilitato. Il Comune ne verifica l'esatta entità e, in caso di versamento inferiore a quello dovuto, ordina la immediata integrazione con le maggiorazioni previste dall'art. 28, L.R. 21/2004 relativamente alla parte da versare a titolo integrativo. Contestualmente è irrogata a carico del professionista una sanzione amministrativa per errata certificazione dell'importo del contributo da versare, in misura pari alla maggiorazione dell'importo del contributo dovuto da parte del richiedente il permesso di costruire o del presentatore della denuncia di inizio attività.

Oneri di urbanizzazione

4. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di nuova costruzione, di mutamento della destinazione d'uso, di ristrutturazione urbanistica, nonché in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia ove questi determinino un incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento della superficie utile degli edifici, delle unità immobiliari o, se trattasi di attività diverse da quella residenziale, dell'utenza.

5. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita dal Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche approvate dalla Regione e in base all'art. 24 della l.r. 1/2004 e s.m.i.. Gli oneri sono aggiornati dal Comune almeno ogni cinque anni in conformità alle disposizioni regionali.

Costo di costruzione

6. Il contributo di costruzione comprende una quota del costo di costruzione determinata sulla base dei criteri stabiliti dal Consiglio comunale in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione ed in base alle disposizioni di cui all'art. 25 della l.r. 1/2004 e s.m.i.

7. Per i nuovi edifici residenziali, il costo di costruzione è stabilito dalla Regione con riferimento al costo massimo ammissibile per l'edilizia residenziale pubblica. Nelle more dell'adeguamento da parte della Regione, il costo di costruzione è aggiornato annualmente dal responsabile del servizio competente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione degli edifici residenziali accertata dall'ISTAT nella provincia di Perugia.

8. Il costo di costruzione relativo ad interventi su edifici esistenti è determinato in relazione al costo degli interventi secondo le modalità stabilite dal Consiglio comunale.

9. Per le costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, anche extralberghiere, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi la quota del costo di costruzione è determinata in misura non superiore al dieci per cento del costo documentato di costruzione stabilita in relazione ai vari tipi di attività dal Consiglio comunale.

10. La quota di contributo sul costo di costruzione non è dovuta:

- nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche a edifici esistenti, qualora il titolare del permesso o della denuncia di inizio attività si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo prevista dall'articolo 27 della l.r. 1/2004;
- per interventi di realizzazione della prima abitazione purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa in materia di edilizia residenziale pubblica;
- per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
- nei casi di costruzioni o impianti destinati ad attività industriali, artigianali e agricole dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi.

In relazione a tali costruzioni o impianti sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in base ai criteri stabiliti dal Consiglio comunale.

Scomputo di opere

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

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

- planimetria dello stato attuale con indicate le opere e gli impianti presenti in prossimità del comparto o lotto, con la relativa documentazione fotografica;
- planimetria di progetto generale con indicazione delle aree private, delle aree pubbliche, per individuare in modo puntuale gli impianti, le reti e le zone di gestione pubblica;
- progetto delle opere e degli impianti da realizzare in conformità alle normative vigenti, ai regolamenti comunali e alle indicazioni degli uffici comunali competenti;
- computo metrico separato per ciascuna opera o impianto, redatto sulla base dell'elenco regionale in vigore, con distinzione dei lavori interni al comparto e di quelli fuori comparto al servizio dello stesso;
- eventuale assenso degli enti erogatori dei servizi per la compatibilità con le reti esistenti;
- schema di atto d'obbligo o di convenzione contenente le proposte relative ai contenuti di cui al comma terzo.

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

14. Lo scomputo avverrà con le seguenti modalità:

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

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

- dichiarazione, sottoscritta congiuntamente al direttore dei lavori, di conformità dell'opera realizzata con relativa documentazione fotografica;
- dichiarazione dell'impresa installatrice di conformità degli impianti tecnologici alle normative vigenti con allegati gli elaborati dell'impianto come risultante dalla avvenuta ultimazione dei lavori.

16. Lo svincolo resta subordinato alla esecuzione di collaudo da parte del Comune, se previsto. E' ammesso lo svincolo parziale delle garanzie ove parte delle opere siano completate funzionalmente e non suscettibili di modifiche durante l'esecuzione dei rimanenti lavori.

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

*art. 19**Contributo di costruzione: modalità di pagamento*

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

2. La rateizzazione è subordinata alla sottoscrizione di impegno al pagamento dei ratei garantiti da fidejussione bancaria, oppure polizza fidejussoria, oppure deposito in conto corrente bancario vincolato a favore del Comune di Cascia presso la Tesoreria comunale al fine di garantire gli obblighi irrevocabilmente assunti.

*art. 20**Esenzione dal contributo di costruzione.*

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi, diversi dalla residenza, da realizzare nelle zone agricole, compresa l'attività agrituristica, relativamente ai primi trecento metri quadrati di superficie utile coperta, in funzione delle esigenze dell'impresa agricola di cui all'art. 2135 del Codice civile in possesso dei requisiti previsti dall'art. 5 del regolamento del Consiglio della Comunità Europea m. 1257/1999;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento della volumetria e/o superficie, di edifici unifamiliari o bifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici. Rientrano in tali categorie di opere le costruzioni cimiteriali realizzati da privati, nonché gli impianti ed attrezzature sportive di uso pubblico o aperti al pubblico;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
- f) per l'esecuzione delle opere e degli impianti di cui all'articolo 9, comma 1, della legge 122/1989;
- g) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e per quelli relativi alle opere interne di cui ai precedenti punti.
- h) per gli interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- i) per gli interventi costituenti attività libera ai sensi del precedente art. 4 e 37.

*art. 21**Gli strumenti urbanistici attuativi**Disposizioni di carattere generale*

1. La legge ed il piano regolatore stabiliscono i casi in cui l'esecuzione di un intervento è soggetta alla formazione di piano attuativo.

2. Il progetto di piano attuativo interessa le aree e gli immobili compresi in un comparto funzionale ed individua le opere di urbanizzazione richieste dalle norme vigenti in rapporto alla consistenza ed alle caratteristiche dei luoghi e dell'insediamento. Dette opere devono essere progettate in maniera tale da consentire

la fruizione di spazi pubblici e di uso pubblico in raccordo con quelli esistenti o previsti nel contorno.

3. I termini di inizio ed ultimazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti nella convenzione intercorrente fra il Comune e il soggetto attuatore ovvero nel provvedimento comunale che autorizza l'attuazione del piano. Decorso il termine stabilito per l'ultimazione delle opere, il piano attuativo perde efficacia per la parte non attuata; questa potrà essere urbanizzata ed edificata previa approvazione di un nuovo piano attuativo.

Progetto di piano attuativo di iniziativa privata per nuovo insediamento: documentazione

4. La domanda finalizzata all'ottenimento di autorizzazione al piano attuativo è prodotta dal/i titolare/i del diritto di proprietà degli immobili ed è presentata presso lo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Cascia. Essa è redatta in bollo ed è sottoscritta dal/i soggetto/i legittimato/i con le modalità previste dall'art. 38 del d.p.r. 445/2000 (firma in originale e fotocopia del documento di identità in corso di validità), e dal progettista abilitato.

Detta domanda deve contenere le seguenti informazioni a carattere obbligatorio:

- indicazione del Referente Unico (sottoscritta da tutti i soggetti proponenti e da essi individuato) cui verranno inoltrate tutte le eventuali comunicazioni, con specificati altresì l'indirizzo, il numero di telefono e il recapito fax.
- dichiarazione sostitutiva resa dal richiedente ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. 445/2000 (con fotocopia del documento di identità in corso di validità) attestante il titolo di proprietà e l'inesistenza di limitazioni all'esercizio del diritto, ovvero copia dell'atto comprovante la proprietà integrata da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi della stessa norma in ordine alla permanenza della situazione giuridica in esso risultante;
- dichiarazione di impegno a sottoscrivere la convenzione inerente l'esecuzione a proprio carico di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi, necessarie per la funzionalità del piano attuativo.

5. La domanda è corredata dai seguenti documenti ed elaborati, minimi, in cinque copie in formato cartaceo:

- a) documento che dimostri la disponibilità, con impegno alla costituzione delle relative servitù o alla cessione al Comune delle aree esterne nel caso in cui queste siano interessate da opere di urbanizzazione, quali fogne, strade, acquedotti ed altre, necessarie alla funzionalità dell'insediamento in progetto;
- b) estratto di PRG vigente della zona interessata;
- c) corografia della zona, non inferiore a scala 1:5000 oppure rilievo aerofotogrammetrico oppure carta tecnica regionale aggiornati: l'elaborato deve evidenziare la situazione orografica, gli elementi naturali, le opere infrastrutturali di carattere generale, quali metanodotto, acquedotti, condotte fognarie, ecc, il tutto riferito all'area del comparto e zone limitrofe;
- d) planimetria, certificati catastali e vax catastali dello stato attuale, con il limite del comparto evidenziato mediante velatura, e delle aree limitrofe entro una fascia di almeno 30 mt dai confini. In apposito spazio marginale debbono essere indicati i dati catastali (foglio e particelle interessate), la superficie delle singole particelle o parti di esse contenute nel comparto, i nominativi dei rispettivi proprietari e la superficie totale del comparto. Il documento deve essere sottoscritto dal progettista e dal/i richiedente/i;

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

f) rilievo generale dell'area (in scala minima di 1:500) e delle aree circostanti per una fascia di almeno 30 metri dai confini del comparto, ove siano contenuti i seguenti elementi:

- vegetazione arborea e arbustiva con indicate le dimensioni in altezza e della circonferenza dei tronchi con evidenziazione delle specie arboree protette e censite ai sensi della l.r. 28/2001 e del relativo regolamento di attuazione 2/2002 ed eventuali altri elementi naturali presenti nel comparto;
- edifici o manufatti in genere esistenti all'interno del comparto e nelle aree limitrofe, con indicate altezze, caratteristiche architettoniche e distanze dai confini del comparto; limitatamente agli edifici interni al comparto deve essere indicato altresì il titolo abilitativo, la volumetria e le destinazioni d'uso;
- curve di livello, con equidistanza adeguata alla scala di rappresentazione, riferite ad un caposaldo certo opportunamente indicato in cartografia;
- strade o viabilità in genere esistenti nel comparto o limitrofe con indicate le caratteristiche geometriche e la distanza dai confini del comparto oggetto di intervento;
- infrastrutture, anche interrato, ed attrezzature di carattere generale ricadenti nel comparto o funzionali all'insediamento progettato;
- sedi per la raccolta dei rifiuti urbani o per quella differenziata esistenti nel comparto;
- ogni altro elemento che possa caratterizzare il comparto ed il suo contesto.

g) rappresentazione grafica di progetto con contenuto planimetrico, altimetrico, planivolumetrico non inferiore alla scala 1:500 e cioè planimetria della soluzione urbanistica progettata rappresentante:

- la delimitazione dei singoli lotti;
- l'area da adibire a verde pubblico attrezzato, quanto più pianeggiante possibile, con specificata tipologia e quantità delle attrezzature da installare nonché delle alberature e degli arbusti da porre a dimora da scegliere tra quelli autoctoni.
- le opere di arredo urbano comprese le sedi per la raccolta dei rifiuti;
- gli edifici in progetto con indicate, per ciascun edificio, la volumetria, l'altezza, le destinazioni d'uso e, in caso di destinazioni miste, la percentuale di ciascuna di esse, la quota di imposta rispetto al caposaldo di riferimento, la distanza tra le facciate, dai confini del lotto e dai confini stradali, le quote di rilievo e di progetto; in tale elaborato deve essere riportata apposita tabella con dimostrazione del rispetto degli standard urbanistici;
- la puntuale localizzazione degli insediamenti commerciali, la relativa superficie lorda di calpestio e la tipologia commerciale prevista;
- eventuali fili fissi ed allineamenti proposti, sagoma e proiezione dei piani interrati;
- indicazione e verifica di allaccio alle infrastrutture viarie e tecnologiche pubbliche esistenti e loro eventuale adeguamento

h) progetto della viabilità veicolare, pedonale e, salvo impedimenti di natura orografica, ciclabile, nonché dei parcheggi pubblici e privati, nel rispetto delle diverse esigenze di mobilità e del d.m. 5.11.2001, contenente tra l'altro:

- la connessione con le infrastrutture viarie esistenti;
- profili e sezioni stradali;
- indicazione delle recinzioni, muri di cinta, cancellate fronteggianti le sedi viarie

- grafico contenete la segnaletica orizzontale e verticale
i) norme tecniche di attuazione del piano inerenti le previsioni edilizie architettoniche relative agli edifici, recinzioni e sistemazioni esterne degli stessi, ecc.;

j) grafico, in scala non inferiore a scala 1:500, contenente almeno due profili altimetrici, ortogonali e significativi, dei terreni a sistemazione avvenuta, con la sovrapposizione del profilo originario del terreno e le sezioni schematiche dei fabbricati previsti ed esistenti nelle immediate vicinanze;

k) piano particellare delle proprietà e delle eventuali servitù, come risulteranno a sistemazione avvenuta e contenente l'indicazione delle aree di proprietà privata, delle aree da cedere al comune o da gravare da servitù d'uso pubblico destinate a verde pubblico attrezzato, strade, piazze, parcheggi, sedi di raccolta dei contenitori della nettezza urbana, delle aree da gravare da servitù per il passaggio degli impianti tecnologici;

l) relazione geologica, idrogeologica, geotecnica, e idraulica (riferita allo smaltimento superficiale delle acque, in base al bacino idrografico necessario al dimensionamento delle canalizzazioni), secondo le direttive nazionali e regionali in materia, nonché studi di microzonazione sismica con indagini di livello 1 (delibera Giunta regionale n. 852/2003);

m) relazione previsionale del clima acustico ai sensi della normativa in materia;

n) relazione previsionale sull'inquinamento luminoso ai sensi della l.r. 20/2005;

o) grafici di progetto delle opere di urbanizzazione primaria così come indicate dall'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 al servizio dell'insediamento e fino ai punti di allaccio alle infrastrutture esistenti e relativi dimensionamento e computo metrico;

p) relazione tecnica illustrativa dell'intervento, delle motivazioni e dei criteri seguiti dal piano, dei suoi elementi e caratteristiche. La relazione inoltre dovrà contenere:

- la classificazione e le previsioni del piano regolatore vigente e di eventuali varianti adottate ed eventuali vincoli esistenti nell'area. In detto ultimo caso laddove l'area sia vincolata ai sensi della parte terza del d. lgs. 42/2004 la relazione dovrà contenere l'analisi e le indagini conoscitive atte a definire i caratteri e le qualità degli elementi che costituiscono l'ambiente tutelato nonché la definizione degli interventi consentiti e delle caratteristiche tecniche e modalità di esecuzione nel rispetto dei relativi provvedimenti di tutela emanati ai sensi della predetta legge e verifica della loro incidenza rispetto alle preesistenze;

- la superficie dell'area interessata dal progetto con dimostrazione del calcolo del volume consentito;

- i dati dimensionali del progetto, quali altezze, volumi e superfici, sia effettivi che urbanistici, distinti per destinazioni d'uso, distanze fra edifici, dai confini, dalle strade ed infrastrutture;

- la superficie delle aree da destinare a parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico ed a verde pubblico nel rispetto degli standard di legge, nonché di quelle necessarie al soddisfacimento degli standard.

- le soluzioni progettuali proposte per l'urbanizzazione della zona anche in rapporto alle infrastrutture esistenti;

- la quantificazione di massima dei materiali provenienti da scavi e da demolizioni, ai sensi della l.r. 2/2000 come modificata dalla l.r. 26/2003 nonché dalla l.r. 34/2004, di cui non sia previsto il riutilizzo per le opere oggetto del piano attuativo.

q) dichiarazione del tecnico progettista attestante la conformità del progetto di piano attuativo alle previsioni degli strumenti urbanistici, regionali, provinciali e comunali sia vigenti che adottati, al regolamento edilizio ed alla

pianificazione comunale di settore vigenti nonché il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico sanitarie, di quelle previste per l'abbattimento delle barriere architettoniche e per il contenimento dei consumi energetici, ove applicabile.

r) nulla-osta conseguente alla avvenuta valutazione di impatto ambientale di cui alla l.r. 11/98 e/o di incidenza di cui al d.p.r. 357/97 qualora ricorra;

s) elenco dei documenti ed elaborati allegati alla domanda sottoscritto dal tecnico progettista.

6. Per eventuali attuazioni per sub comparti tutta la documentazione deve comunque essere riferita all'intero comparto, in modo tale da consentirne l'attuazione ai sensi dell'art. 22 comma 3 della l.r. 11/2005.

7. La documentazione progettuale che andrà a costituire allegato rispettivamente alla delibera di adozione e a quella di approvazione dovrà essere prodotta anche su supporto informatico, in formato numerico georeferenziato, ai sensi dell'articolo 63, della l.r. 11/2005 in numero due copie.

Progetto di piano di recupero di immobili esistenti:: documentazione

8. La domanda finalizzata all'ottenimento di autorizzazione al piano attuativo è prodotta dal/i titolare/i del diritto di proprietà degli immobili ed è presentata presso lo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Cascia. Essa è redatta in bollo ed è sottoscritta dal/i soggetto/i legittimato/i con le modalità previste dall'art. 38 del d.p.r. 445/2000 (firma in originale e fotocopia del documento di identità in corso di validità), e dal progettista abilitato.

Detta domanda deve contenere le seguenti informazioni a carattere obbligatorio:

- indicazione del Referente Unico (sottoscritta da tutti i soggetti proponenti e da essi individuato) cui verranno inoltrate tutte le eventuali comunicazioni, con specificati altresì l'indirizzo, il numero di telefono e il recapito fax.

- dichiarazione sostitutiva resa dal richiedente ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. 445/2000 (con fotocopia del documento di identità in corso di validità) attestante il titolo di proprietà e l'inesistenza di limitazioni all'esercizio del diritto, ovvero copia dell'atto comprovante la proprietà integrata da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi della stessa norma in ordine alla permanenza della situazione giuridica in esso risultante;

- dichiarazione di impegno a sottoscrivere la convenzione inerente l'esecuzione a proprio carico di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi, necessarie per la funzionalità del piano attuativo.

9. La domanda è corredata dai seguenti documenti ed elaborati, minimi, in cinque copie:

a) documento che dimostri la disponibilità, con impegno alla costituzione delle relative servitù o alla cessione al Comune delle aree esterne nel caso in cui queste siano interessate da opere di urbanizzazione, quali fogne, strade, acquedotti ed altre, necessarie alla funzionalità dell'insediamento in progetto;

b) estratto di PRG vigente ed eventualmente adottato della zona interessata;

c) corografia della zona, non inferiore a scala 1:5000 oppure rilievo aerofotogrammetrico oppure carta tecnica regionale aggiornati: l'elaborato deve evidenziare la situazione orografica, gli elementi naturali, le opere infrastrutturali di carattere generale, quali metanodotto, acquedotti, condotte

fognarie, ecc, il tutto riferito all'area del comparto e zone limitrofe;

d) planimetria, certificati catastali e vax catastali dello stato attuale, con il limite del comparto evidenziato mediante velatura, e delle aree limitrofe entro una fascia di almeno 50 m. dai confini. In apposito spazio marginale debbono essere indicati i dati catastali (foglio e particelle interessate), la superficie delle singole particelle o parti di esse contenute nel comparto, i nominativi dei rispettivi proprietari e la superficie totale del comparto. Il documento deve essere sottoscritto dal progettista e dal/i richiedente/i;

e) documentazione fotografica comprendente:

- almeno una foto per ogni facciata degli edifici interessati dall'intervento di recupero;
- almeno una foto degli edifici non interessati dall'intervento di recupero, ma presenti all'interno e nell'intorno del comparto;
- almeno due foto contrapposte dell'intero comparto, prese da adeguata distanza per consentire la valutazione globale dell'inserimento ambientale dell'intervento;
- almeno due foto contrapposte dell'area di sedime di eventuali nuove costruzioni.

Le foto dovranno essere a colori e di dimensioni non inferiori a cm 10x15. I punti di presa dovranno essere riportati in apposita planimetria.

f) rilievo generale dell'area (in scala minima di 1:500) ove siano contenuti i seguenti elementi:

- vegetazione arborea e arbustiva con indicate le dimensioni in altezza e della circonferenza dei tronchi con evidenziazione delle specie arboree protette e censite ai sensi della l.r. 28/2001 e del relativo regolamento di attuazione 2/2002 ed eventuali altri elementi naturali presenti nel comparto;
- edifici o manufatti in genere esistenti all'interno e nell'intorno del comparto con indicate altezze, caratteristiche architettoniche, prospetti sommari sui fronti stradali, e distanze dai confini del comparto medesimo; limitatamente agli edifici interni al comparto deve essere indicato altresì il titolo abilitativo, la volumetria e le destinazioni d'uso;
- curve di livello, con equidistanza adeguate alla scala di rappresentazione, riferite ad un caposaldo certo opportunamente indicato in cartografia;
- strade o viabilità in genere esistenti nel comparto o limitrofe con indicate le caratteristiche geometriche e la distanza dai confini del comparto oggetto di intervento;
- infrastrutture, anche interraste, ed attrezzature di carattere generale ricadenti nel comparto o funzionali all'insediamento progettato;
- sedi per la raccolta dei rifiuti urbani o per quella differenziata esistenti nel comparto;
- ogni altro elemento che possa caratterizzare il comparto ed il suo contesto.

g) planimetria generale in scala 1:500 indicante i contenuti planimetrici e altimetrici di progetto rappresentante:

- la delimitazione del comparto di piano e delle eventuali Unità Minime d'Intervento (U.M.I.);
- il sistema della viabilità veicolare, pedonale;
- individuazione degli spazi finalizzati al reperimento di eventuali standards di verde e parcheggio, con delimitazione delle aree da cedere e di quelle da sottoporre a servitù di uso pubblico;
- gli edifici di progetto;

h) planimetria generale in scala 1:200 indicante:

- il sedime degli edifici esistenti e di progetto, rappresentati con diversa grafia, con l'indicazione delle distanze dai confini e/o dai fabbricati limitrofi;

- la sistemazione dell'area con le relative opere infrastrutturali e di arredo urbano da realizzare;

- l'ubicazione delle specie arboree esistenti e di progetto;

- quote altimetriche, sia naturali che di progetto, riferite ad un caposaldo certo;

- indicazione della permeabilità dei suoli e soluzione per la regimazione delle acque meteoriche;

- indicazione delle modalità di accesso e di fattibilità di collegamento ai servizi pubblici e tecnologici, inclusa l'indicazione del diritto, qualora sia previsto l'utilizzo di aree private;

i) piante dell'edificio ante operam e di progetto, nel rapporto 1:100, adeguatamente quotate al fine di valutare volumi e superfici, inerenti tutti i piani con le relative destinazioni d'uso, sia dei singoli vani che delle unità immobiliari, nonché della copertura;

j) prospetti dell'edificio ante operam e di progetto, in rapporto non inferiore a 1:100 riportanti le quote essenziali. Qualora l'edificio si localizza in maniera continua ad uno più fabbricati, deve essere riportata l'indicazione dell'esistenza dei fabbricati limitrofi con relativo ingombro e delle eventuali caratteristiche architettoniche particolari;

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

l) norme tecniche di attuazione del piano inerenti le previsioni edilizie architettoniche relative agli edifici, recinzioni e sistemazioni esterne degli stessi, ecc.;

m) relazione geologica, idrogeologica, geotecnica, e idraulica (riferita allo smaltimento superficiale delle acque, in base al bacino idrografico necessario al dimensionamento delle canalizzazioni), secondo le direttive nazionali e regionali in materia, nonché studi di microzonazione sismica con indagine di livello 1 (delibera della Giunta regionale n. 852/2003);

n) relazione previsionale del clima acustico ai sensi della normativa in materia;

o) relazione tecnica illustrativa dell'intervento, delle motivazioni e dei criteri seguiti nella progettazione e per l'inserimento nel contesto esistente. La relazione inoltre dovrà contenere:

- la classificazione e le previsioni del piano regolatore vigente e di eventuali varianti adottate, e la presenza di eventuali vincoli esistenti nell'area. In detto ultimo caso laddove l'area sia vincolata ai sensi della parte terza del d.lgs. 42/2004 la relazione dovrà contenere l'analisi e le indagini conoscitive atte a definire i caratteri e le qualità degli elementi che costituiscono l'ambiente tutelato nonché la definizione degli interventi consentiti e delle caratteristiche tecniche e modalità di esecuzione nel rispetto dei relativi provvedimenti di tutela emanati ai sensi della predetta legge e verifica della loro incidenza rispetto alle preesistenze;

- l'analisi storica degli immobili oggetto di intervento e del circostante contesto;

- calcoli analitici della volumetria e/o superficie coperta dei fabbricati esistenti;

- la superficie degli spazi destinati a standard urbanistici per parcheggio e verde pubblico e privato con dimostrazione del rispetto dei limiti posti dallo strumento urbanistico generale o dalla normativa regionale;

- il numero delle unità immobiliari, la relativa superficie utile abitabile e la superficie non residenziale;

- la superficie destinata a residenza, ad attività commerciale, direzionale, ricettiva e ristorativa;
- il numero dei posti letto previsti nelle attività ricettive alberghiere e/o extralberghiera;
- i dati dimensionali del progetto, quali altezze, volumi e/o superfici coperte, distinti per destinazioni d'uso, distanze fra edifici, dai confini, dalle strade ed infrastrutture;
- la quantificazione di massima dei materiali provenienti da scavi e da demolizioni, ai sensi della l.r. 2/2000 come modificata dalla l.r. 26/2003 nonché dalla l.r. 34/2004, di cui non sia previsto il riutilizzo per le opere oggetto del piano attuativo;

p) dichiarazione del tecnico progettista attestante la conformità del progetto di piano attuativo alle previsioni degli strumenti urbanistici, regionali, provinciali e comunali sia vigenti che adottati, al regolamento edilizio ed alla pianificazione comunale di settore vigenti nonché il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico sanitarie, di quelle previste per l'abbattimento delle barriere architettoniche e per il contenimento dei consumi energetici, ove applicabile.

q) nulla-osta conseguente alla avvenuta valutazione di impatto ambientale di cui alla l.r. 11/98 e/o di incidenza di cui al d.p.r. 357/97 qualora necessario.

10. In ogni caso il progetto dovrà contenere l'analisi degli elementi costruttivi e decorativi che caratterizzano l'edificio e deve descrivere gli interventi da effettuare con riferimento Regolamento tipo del recupero edilizio ed in particolare deve contenere:

- rilievo fotografico dettagliato di particolari architettonici e decorativi;
- relazione sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende eseguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture;
- planimetria generale in scala 1:500 o 1:200 con indicazione delle aree edificate e inedificate distinguendo nell'area d'intervento i diversi edifici, le relative aree inedificate di pertinenza, e le altre aree inedificate pubbliche o private specificandone l'uso e le caratteristiche fisiche attuali (quote, vegetazione, pavimentazioni, muri di cinta e altri manufatti accessori, attrezzature e impianti); ad ogni edificio dovrà essere attribuita una classificazione storico-architettonica sintetica corrispondente alle sue caratteristiche ed allo stato di conservazione.

11. La documentazione progettuale che andrà a costituire allegato rispettivamente alla delibera di adozione e a quella di approvazione dovrà essere prodotta anche su supporto informatico, in formato numerico georeferenziato, ai sensi dell'articolo 63, della l.r. 11/2005.

Procedimento di piano attuativo di iniziativa privata

12. Le istanze tendenti ad ottenere l'approvazione di piani attuativi di iniziativa privata sono inoltrate, complete degli elaborati di cui ai precedenti articoli, allo sportello unico per l'edilizia del Comune di Cascia.

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

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

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

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

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

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

17. Qualora la documentazione risulti completa o sia stata integrata a seguito di richiesta, il responsabile del procedimento conclude l'istruttoria tecnica entro trenta giorni dall'accertata completezza e sottopone l'istanza al parere della Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, da rendere nei successivi trenta giorni;

18. Acquisito il parere della Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, espresso anche ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, il piano è adottato dal Consiglio Comunale, con proprio specifico atto. Il Consiglio Comunale si esprime sulla proposta, dopo aver acquisito il parere della competente Commissione Consiliare.

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

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

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

22. Successivamente l'ufficio, valutate le eventuali osservazioni, opposizioni e repliche e preso atto dei pareri di cui

al comma precedente, predispone gli atti necessari per l'esame conclusivo del piano da parte del Consiglio Comunale.

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

art. 22

Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio Definizione

1. La C.Q.A.P. è l'Organo consultivo del Comune nel settore urbanistico, edilizio ed ambientale cui spetta l'emanazione di pareri, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici ed interventi in edifici e aree aventi interesse storico, architettonico e culturale, individuati come tali dalla relative normative e dagli strumenti urbanistici generali o attuativi, nonché dal PUT e dal PTCP..

Essa esprime pareri obbligatori e non vincolanti nei casi previsti dal presente Regolamento Edilizio.

Il presente Regolamento stabilisce quali progetti devono essere sottoposti al parere della C.Q.A.P., fermo restando che detto parere anche quando favorevole o contrario, non costituisce presunzione del rilascio o rigetto del provvedimento amministrativo che è riservato al Responsabile competente, il quale può assumere determinazioni difformi dandone adeguata motivazione.

Compiti

2. La C.Q.A.P. si esprime in materia edilizia-urbanistica, sotto il profilo della valutazione estetica, morfologica, della qualità architettonica delle opere e del loro inserimento nel contesto urbano, naturale e paesaggistico. Infine, in termini urbanistici, esprime la valutazione sulla compatibilità tra progetto e contesto urbanistico-ambientale in relazione ai luoghi ed all'estetica urbana ed alla sua riqualificazione. Essa valuta il decoro e la sostenibilità dell'intervento, gli impatti visivi e l'armonico sviluppo delle varie parti del territorio in relazione agli usi esistenti e previsti. Fra questi elementi si trovano la tipologia edilizia, la viabilità, l'arredo, il verde, le emergenze ambientali e/o culturali presenti, le peculiarità geo-morfologiche del sito, i monumenti ed ogni altro segno urbano/territoriale di particolare significato e valore.

3. La C.Q.A.P. esprime il proprio parere indipendentemente dalle verifiche istruttorie normative svolte dagli uffici tecnici comunali competenti. La C.Q.A.P. non ha competenza su interpretazioni di norme e regolamenti.

4. La C.Q.A.P. esprime il proprio parere relativamente agli interventi edilizi pubblici o privati (nuovi, demolizioni totali e ricostruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, sopraelevazioni, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo (escluso ogni restauro interno), ristrutturazione edilizia che interessano:

- a) i siti di interesse naturalistico, le aree di particolare interesse naturalistico ambientale, nonché quelle di interesse geologico e le singolarità geologiche di cui agli articoli 13, 14 e 16 della L.R. 24 marzo 2000 n. 27;
- b) le aree contigue di cui all'art. 17 c. 3 della L.R. 27/2000;
- c) i centri storici, nell'ambito delle zone A e Ab del vigente P.R.G., gli elementi del paesaggio antico, l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico ai sensi dell'art. 29 della L.R. 27/2000;

d) gli edifici ricadenti nelle zone agricole, ed in particolare quelli censiti dai comuni ai sensi dell'art. 6 della L.R. 2 settembre 1974 n. 53 e s.m.i. quali immobili di interesse storico e architettonico;

e) strumenti urbanistici generali e relative varianti, Regolamento Edilizio e d'igiene; regolamenti specifici e/o di settore in materia di arredo e/o comunque interessanti la materia edilizio-urbanistica;

f) piani attuativi ;

g) interventi soggetti ad autorizzazione di cui all'art. 146 del DLgs n. 42/2004 in zone soggette alle norme di tutela paesaggistica, con riferimento alla loro incidenza nel contesto ambientale e paesaggistico con esclusione delle opere interne;

h) interventi soggetti a parere in relazione alla valutazione del danno ambientale ai fini dell'applicazione delle sanzioni di cui all'art.181 del DLgs n. 42/2004;

i) progetti di riqualificazione urbana/ambientale, giardini, monumenti e spazi pubblici;

Per gli interventi edilizi pubblici non devono essere sottoposti al parere della C.Q.A.P. i progetti già valutati da apposita commissione giudicatrice ad espletamento di bandi di gara.

l) interventi soggetti a condono edilizio;

m) accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17 della L.R. 21/2004;

5. La C.Q.A.P. non può rinviare, per più di una volta, l'esame delle pratiche che le sono state sottoposte; in ogni caso essa dovrà esprimere il proprio parere in forma sintetica e chiaramente motivata.

6. Il Responsabile del Servizio e i Responsabili del procedimento possono acquisire il parere C.Q.A.P. in qualsiasi circostanza al di fuori degli interventi di cui al comma 4 in cui essi lo ritengano opportuno, previa valida motivazione che dovrà risultare nell'atto istruttorio riferito alla singola pratica edilizia.

7. Non vanno risottoposte all'esame della Commissione pratiche sulle quali è stato già da essa espresso parere. Sui casi elencati nel precedente comma 4 e 6 gli aventi titolo possono chiedere, ricorrendo condizioni di particolare complessità, un parere preventivo su progetto preliminare.

8. Per le pratiche non soggette al parere della C.Q.A.P., il Responsabile del Servizio, unitamente con il Responsabile del procedimento, possono concordare con il tecnico progettista le eventuali modifiche progettuali necessarie e/o consigliate.

9. Non sono in ogni caso sottoposti al parere della C.Q.A.P.:

- a) progetti per i quali il responsabile del procedimento e/o il Responsabile del Servizio competenti abbiano formulato una relazione di non conformità alla normativa edilizia-urbanistica;
- b) le ordinanze di: rimessa in pristino, demolizione e di sanzione pecuniaria, salvo nei casi in cui l'immobile sia vincolato ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004;
- c) le opere e gli interventi assoggettabili a Denuncia di Inizio Attività;
- d) ogni altro intervento per il quale il parere della C.Q.A.P. non sia espressamente prescritto dal presente Regolamento.

Composizione e nomina

10. La C.Q.A.P. è composta:

- a) il Sindaco o suo delegato che la presiede (senza diritto di voto)
- b) dal Responsabile dell'Area Territorio o suo delegato che ne coordina le operazioni (senza diritto di voto);

- c) da numero due esperti in materia di beni ambientali e architettonici, scelti nell'apposito elenco regionale costituito dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 12 comma 1 lett. c) della L.R. 11 agosto 1983 n. 34;
- d) da un geologo ai fini del parere di cui all'art. 42 nonché dei pareri in materia idrogeologica a e idraulica disciplinati dall'art. 16 della L.R. 8 giugno 1984 n. 29 e della L.R. 21 ottobre 1997 n. 31;
- e) da un rappresentante dell'Ordine degli Architetti;
- f) da un rappresentante dell'Ordine degli Ingegneri;
- g) da un rappresentante del Collegio dei Geometri;

11. Per ciascuno dei componenti, saranno nominati un membro effettivo e quello supplente.

12. La nomina dei Componenti tecnici la C.Q.A.P., viene fatta con provvedimento del Responsabile dell'Area Territorio sulla base delle terne proposte dai relativi ordini o collegi di appartenenza, ovvero dall'elenco degli Esperti Ambientali fornito dalla Regione dell'Umbria;

In caso di assenza del coordinatore le funzioni sono svolte da uno dei tecnici interni designato dal Responsabile dell'Area Territorio. Gli altri componenti prescelti dovranno dichiarare esplicitamente di astenersi dall'esercitare la professione in materia urbanistica (redazione strumenti urbanistici e regolamenti), nell'ambito del Comune, per il periodo di nomina. La trasgressione comporta, salve le ulteriori sanzioni previste dall'ordinamento giuridico, la revoca da membro della C.Q.A.P. dal Responsabile dell'Area Territorio e la segnalazione scritta all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

13. I componenti della C.Q.A.P. durano in carica per tutta la durata del mandato del Sindaco fatta salva la facoltà di revoca motivata dall'inosservanza degli obblighi e doveri previsti dal presente R.E.C.. Non sono immediatamente rieleggibili e restano in carica fino alla nomina dei successori. In caso di cessazione dalla carica di uno o più membri si procederà a nuova nomina, utilizzando la graduatoria di cui al precedente c.4, per il solo periodo residuo.

14. I componenti che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica. La decadenza, per tale motivo o per sopraggiunte incompatibilità, è dichiarata dal Responsabile dell'Area Territorio, che contemporaneamente provvede per la sostituzione.

15. Ai membri esterni è attribuito un gettone di presenza corrispondente a quanto determinato per i consiglieri comunali. In caso di residenza esterna dal territorio comunale è previsto il rimborso delle spese di viaggio.

16. Il Segretario della C.Q.A.P., senza diritto di voto, è un impiegato dello S.U.E.

Funzionamento

17. La Commissione, all'atto dell'insediamento, deve redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri. Detto documento viene trasmesso alla Giunta Comunale per la presa d'atto e reso pubblico. Qualora le commissioni che si susseguono non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente commissione.

La C.Q.A.P. si riunisce di norma ogni primo martedì del mese e in seduta straordinaria ogni volta che il Coordinatore lo ritenga opportuno. La convocazione deve essere comunicata per iscritto ovvero per telefax o posta elettronica dal Segretario e deve pervenire ai commissari almeno 3 giorni prima della seduta.

18. Le riunioni della C.Q.A.P. sono valide, se intervengono la metà più uno dei componenti;

E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. Gli astenuti si considerano non votanti anche se concorrono a formare il "quorum" richiesto per la validità della seduta. In caso di parità di voti la pratica sarà rinviata alla seduta successiva ai fini di integrare la documentazione con ulteriori elaborati che possano contribuire alla delucidazione del progetto. Il coordinatore può derogare sul calendario delle sedute per motivate ragioni.

19. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso in progetti da sottoporre alla C.Q.A.P., contiene l'elenco delle pratiche, trasmesse dal responsabile del procedimento, i riferimenti di protocollo ed in sintesi l'oggetto dell'argomento da trattare. Il predetto ordine del giorno è redatto a cura del Segretario della C.Q.A.P. tenendo conto dell'ordine cronologico di arrivo delle pratiche presso la Segreteria della C.Q.A.P.. Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti. Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo per i seguenti casi:

- procedure di sfratto eseguite o sfratto esecutivo in corso;
- minaccia di crollo o dissesto di edificio esistente;
- opere che rivestano interesse pubblico;
- altre situazioni che, seppur non riconducibili a quelle in precedenza elencate, siano suscettibili di produrre documentabili disagi di analoga entità.

Il tecnico progettista, unitamente al titolare della pratica posta all'ordine del giorno della C.Q.A.P. può chiedere al Coordinatore il ritiro della stessa solo nel caso di rinuncia all'ulteriore coltivazione dell'istanza medesima che viene archiviata.

20. La C.Q.A.P., qualora lo ritenga indispensabile per formulare il proprio parere, può:

- a) richiedere elaborati aggiuntivi e/o particolari modalità rappresentative (documentazione fotografica, plastici, reendering e/o simulazioni informatici, slide, riprese filmate, ed altre tecniche di rappresentazione grafiche, ecc);
- b) convocare il/i progettista/i nel corso della riunione della C.Q.A.P.;
- c) effettuare sopralluogo;
- d) proporre al Responsabile dell'Area Territorio di avvalersi della collaborazione di altri esperti aventi specifica competenza su particolari e significativi progetti sottoposti al suo esame.

21. Il parere della C.Q.A.P. sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione richiesti.

Tuttavia, trascorsi 20 giorni dalla richiesta di chiarimenti agli interessati (titolare della domanda e progettista) e senza che questi vi abbiano ottemperato, la C.Q.A.P. provvederà comunque a formulare il proprio parere.

La C.Q.A.P. esprime i seguenti pareri, sempre con adeguata motivazione:

- a) parere favorevole;
- b) parere favorevole con eventuali prescrizioni e/o raccomandazioni;
- c) parere contrario motivato.

22. La C.Q.A.P. quando è chiamata ad esprimere pareri su interventi relativi a immobili soggetti a tutela paesaggistica/ambientale a norma del D.Lgs n. 42/2004, deve motivarli in merito alla compatibilità con il vincolo ed al corretto inserimento nel contesto ambientale.

22. I componenti della C.Q.A.P. non possono presenziare all'esame ed alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Nei casi in cui vi sia un interesse, anche solo marginale, diretto od indiretto da parte del componente della C.Q.A.P. sul progetto in esame, esso dovrà assentarsi fin dalla fase di dibattito, non essendo possibile, in tali casi, avvalersi della facoltà di astensione.

La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della C.Q.A.P. motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o di consulenza, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima.

23. Il progettista può motivatamente chiedere di essere sentito dalla C.Q.A.P., il quale decide in merito a maggioranza. Le pratiche di interesse comunale e/o aventi particolare rilievo possono essere relazionate alla Commissione dal Responsabile interessato o suo delegato. Il coordinatore può convocare alle sedute il responsabile del procedimento e/o il tecnico istruttore che ha seguito la pratica, se ritenuto necessario.

24. Le sedute della C.Q.A.P. non sono pubbliche.

25. Delle adunanze della C.Q.A.P. viene redatto apposito verbale firmato dal Coordinatore, dal Segretario e da tutti i membri intervenuti, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno.

I verbali delle adunanze devono indicare i nominativi dei membri presenti, i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli componenti. Nel verbale dovrà essere indicata l'eventuale presenza del soggetto di cui al precedente comma 8°. Il parere espresso dalla C.Q.A.P. deve essere trascritto, a cura ed a firma del Segretario, sulle relative pratiche. Il Segretario, inoltre, appone sull'elaborato grafico che deve rimanere agli atti, la dicitura: "Esaminato nella seduta del.....n.....dalla C.Q.A.P.", e trasmette la pratica entro 7 gg. al responsabile del procedimento competente.

I verbali delle adunanze sono riuniti in apposito registro, a cura del Segretario della C.Q.A.P. e possono essere consultati da chiunque dimostri di avere un interesse giuridicamente rilevante ad esercitare il diritto di accesso.

art. 23

Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori.

1. E' fatto obbligo al titolare del permesso a costruire o della D.I.A., ovvero al responsabile dei lavori se designato ai sensi del d.lgs. 494/1996 e s.m.i., di comunicare al Comune la data dell'effettivo inizio dei lavori almeno tre giorni prima di essa, mediante invio, o deposito presso lo Sportello unico.

2. La comunicazione è effettuata ai sensi dell'art. 3, comma 8 del D.Lgs. 494/96 e s.m.i. e dovrà contenere, obbligatoriamente:

- *Nominativo Impresa esecutrice*, con dichiarazione sottoscritta in originale e corredata di fotocopia di documento d'identità, attestante:

- a) l'organico medio annuo distinto per qualifica;
- b) il contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti. -

- *documento unico di regolarità contributiva* (cd DURC) di ciascuna impresa esecutrice in originale o in copia fotostatica corredata da dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. 28.12.2000 n°. 445 rilasciato dallo sportello unico previdenziale attivato da INPS, INAIL e Cassa Edile;

- *Nominativo del direttore dei Lavori* contenente, oltre all'espresso incarico da parte del titolare del titolo abilitativo al tecnico incaricato, anche la relativa accettazione completata

del nominativo, il titolo professionale e il domicilio nonché l'incarico e la sottoscrizione del professionista incaricato della sicurezza del cantiere;

- *attestazione di avvenuto deposito* ai sensi della L.R. 25/1982 in attuazione della L. 64/1974 per le costruzioni in zona sismica;

- *attestazione di avvenuto deposito* del progetto relativo alla l. 10/1991 e relativi decreti attuativi in materia di contenimento dei consumi di energia;

3. I lavori sottoposti a D.I.A. oppure a permesso di costruire non potranno essere iniziati in assenza della presentazione al Comune della certificazione di regolarità contributiva (se dovuta) in corso di validità, cioè avente data non anteriore a 30 giorni dall'effettivo inizio dei lavori;

In assenza della certificazione della regolarità contributiva o in presenza di documentazione di regolarità contributiva non in corso di validità al momento dell'inizio dei lavori, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo (DIA o permesso di costruire) e quindi la realizzazione delle opere costituirà abuso edilizio, sanzionabile a norma di legge (sanzioni amministrative e penali);

4. Nel caso di interventi eseguiti in base a denuncia di inizio attività, le dichiarazioni e sottoscrizioni di cui al presente comma possono essere prodotte contestualmente alla denuncia stessa.

5. Le successive variazioni dei dati, elementi o nominativi sono comunicate al Comune con le medesime modalità.

6. Il direttore dei lavori, come pure il progettista, devono essere tecnici laureati o diplomati, in ogni caso abilitati ad esercitare la professione ed iscritti ai rispettivi albi professionali o nei casi limiti assegnati alle rispettive attività dalle disposizioni speciali in materia.

7. In caso di interruzione dei lavori, il titolare deve darne immediata comunicazione allo sportello unico, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione e disponendo altresì, durante l'interruzione stessa, le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

8. Il titolare del titolo abilitativo, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei Lavori sono responsabili di ogni inosservanza, così pure come delle norme generali di legge e di regolamento e delle modalità esecutive che siano fissate nel titolo abilitativo comunque formato;

9. Per le nuove costruzioni che debbano sorgere a confine o in prospicenza del suolo pubblico, prima che siano iniziati i lavori, il titolare del titolo dovrà chiedere all'Ufficio Tecnico Comunale, la determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici, cui dovranno attenersi le costruzioni stesse, le quote e sezioni delle fogne stradali.

10. I lavori dovranno essere condotti con continuità e celerità appropriata procurando di rendere minimo il disturbo che possa essere arrecato alle persone e alle cose e prendendo ogni provvedimento atto a tutelare l'incolumità pubblica, il decoro cittadino e il transito sul suolo pubblico.

11. L'inosservanza anche di una sola delle condizioni contenute nel presente articolo o la mancanza delle dichiarazioni o attestazioni integranti la comunicazione di inizio dei lavori comporta la sospensione dell'efficacia o la revoca del titolo abilitativi, e quindi la realizzazione delle opere costituirà intervento eseguito in assenza di titolo abilitativo edilizio, sanzionabile a norma di legge.

*art. 24
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 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 dell'eventuale assistente;
- e) indicazione del numero e della data del titolo abilitativo;
- f) nominativo degli installatori degli impianti tecnologici e, qualora sia previsto il progetto, nominativo del progettista degli impianti.

2. Qualsiasi cantiere che confina con spazi pubblici deve essere recintato.

3. Qualora la recinzione includa spazi pubblici, sulla tabella di cui al primo comma, devono essere riportati gli estremi dell'autorizzazione alla occupazione di suolo pubblico rilasciata dal Comune.

Le recinzioni debbono 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 stradale, ed avere porte apribili verso l'interno muniti di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori. Le recinzioni devono essere realizzate con tavolati regolari o con pannelli prefabbricati; la superficie esterna delle recinzioni, qualora queste nascondano impianti per la pubblica affissione, può essere utilizzata a tale scopo per la durata della sua sussistenza.

*art. 25
Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade
adiacenti ai cantieri.*

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

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

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

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

5. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito o accatastamento lungo le strade interne dell'abitato.

6. Qualora ciò si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui ne è avvenuto il deposito.

*art. 26
Responsabilità degli esecutori di opere.*

1. Il costruttore e/o l'assistente ai lavori hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione delle opere.

2. Il responsabile del competente ufficio, può far controllare da funzionari o da agenti l'osservanza delle norme vigenti e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele.

*art. 27
Rimozioni delle recinzioni.*

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

*art. 28
Prevenzione degli infortuni.*

2. Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le vigenti prescrizioni in materia di prevenzione degli infortuni, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti eventualmente vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

*art. 29
Vigilanza sulle costruzioni.*

1. Il responsabile del competente ufficio comunale esercita anche avvalendosi del nucleo di controllo e secondo le modalità stabilite dallo statuto e dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio del comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate anche nei titoli abilitativi.

2. I funzionari e gli agenti comunali, incaricati della sorveglianza edilizia, avranno diritto di accedere ovunque si eseguono lavori pertinenti.

3. In fase di accertamento degli abusi edilizi, dovrà farsi luogo alla sospensione dei lavori.

*art. 30
Ultimazione dei lavori e agibilità degli edifici.*

1. L'intestatario del titolo abilitativo, o i suoi successori o aventi causa, sono tenuti a comunicare al comune l'avvenuta ultimazione dei lavori e a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

2. La domanda è presentata allo sportello unico per l'edilizia con le modalità di cui all'art. 13 dal soggetto legittimato di cui al precedente art. 5

3. Il certificato di agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto comunque assentito, dal punto di vista dimensionale, della destinazione d'uso e delle eventuali

prescrizioni contenute nel titolo abilitativo o negli atti di assenso o autorizzazioni rilasciate, nonché attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli edifici, di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

4. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal responsabile della competente struttura comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni limitatamente a quelle di cui all'articolo 9, punto 5) lettere a, e, f, h, i e j;
- b) ristrutturazione edilizia ed urbanistica, il cui titolo abilitativo è stato rilasciato in data successiva al 25 febbraio 2004;
- c) modifica delle destinazioni d'uso, il cui titolo abilitativo è stato rilasciato in data successiva al 25 febbraio 2004;

5. Per gli interventi non compresi al comma precedente 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. La dichiarazione è presentata allo sportello unico entro novanta giorni dall'ultimazione dei lavori ed è corredata, ove necessario, dalla documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione al catasto e la conformità alla normativa tecnica di cui alla parte seconda del d.p.r. 380/2001.

6. La mancata presentazione della dichiarazione di cui al comma 4 nei termini ivi previsti e della domanda del certificato di agibilità di cui sopra, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro ottanta a euro cinquecento in relazione all'entità dell'intervento.

7. Il rilascio dell'agibilità è subordinato al pagamento di tutte le somme dovute per diritti, salvo la definizione successiva di eventuali contestazioni.

art. 31

Deroghe al Regolamento Edilizio

1. Il rilascio di un permesso di costruire in deroga alla disciplina vigente nel Comune, è ammesso ai sensi dell'art. 3 della Legge 1357/55 previo nulla osta preventivo da parte della Provincia, come previsto alla lett. a) dell'art. 38 della L.R.31/97.

2. Il Consiglio Comunale dovrà esprimere preliminarmente il parere favorevole e dare mandato al Sindaco per richiedere il nulla osta alla provincia.

3. Il rilascio del permesso di costruire in deroga è ammesso limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

TITOLO II NORME PER L'IGIENE E IL DECORO DEGLI EDIFICI

CAPO I PARTI ESTERNE DEI FABBRICATI

art. 32

Aspetto esterno degli edifici

1. Tutte le parti esterne degli edifici sia nuovi che preesistenti, le vetrine, le bacheche e simili, nonché gli emblemi e le insegne visibili da vie o da spazi pubblici, devono corrispondere alle esigenze del decoro urbano sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi, che alle linee, tinte e decorazioni, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica degli edifici vicini.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in stato di accurata conservazione.

2. Le decorazioni o gli inserti devono avere un aspetto architettonico ed estetico pertinente alla tipologia dell'edificio ed adeguarsi correttamente all'ambiente in cui sorgono.

3. E' proibito dipingere con colori in contrasto con la tinteggiatura generale il contorno delle porte, botteghe, etc.

Per aperture prospicienti verso strade o suolo pubblico sono vietati i sistemi di chiusura ad ante asportabili.

Le finestre, i balconi e tutte le aperture destinate a dar passaggio alla luce, non possono essere munite di carta, tela, o altri consimili materiali, ma avranno serramenti di vetro o cristallo.

4. Il responsabile del competente ufficio, può ordinare rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia dell'ordine e decoro edile.

art. 33

Intonacatura e coloritura

1. Tutti i muri di fabbricati quando non siano in costruzione a faccia vista diligentemente profilata a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale, o materiale pregiato, devono essere intonacati e tinteggiati, salvo il caso in cui ciò non sia richiesto per il tipo speciale di costruzione.

Prima di procedere alle coloriture e verniciature esterne, dovranno essere eseguiti campioni in luogo da sottoporre all'approvazione dell'Area Territorio, di concerto con la C.Q.A.P., per tutte le zone A, E e per Cascia capoluogo, escluse le zone C e D.

In tutti i casi la finitura dei prospetti, sia negli interventi di nuova costruzione, manutenzione, ricostruzione o ristrutturazione degli edifici situati nei centri storici, e nelle parti di territorio già strutturate e consolidate, dovrà uniformarsi a quella ricorrente nel tratto di strada interessato e comunque dovrà intonarsi al colore delle facciate degli edifici adiacenti.

I colori delle facciate esterne, nelle zone A del territorio, dovranno essere scelti secondo le indicazioni del Piano del Colore adottato dalla Commissione Comunale di Arredo Urbano e regolamentato dalle norme tecniche del PRG parte operativa.

Non possono usarsi tinte in contrasto con l'aspetto estetico dell'ambiente e del paesaggio circostante.

In tutti i casi di rifacimento delle tinteggiature dovrà essere rispettata l'unità cromatica originale di ogni facciata avente caratteri architettonici unitari e viceversa la varietà cromatica esistente fra facciate differenti, o tra elementi diversi della stessa facciata. Le nuove colorazioni dovranno essere scelte in conformità alle tinteggiature di tipo tradizionale esistenti nell'edificio, sulla base delle tracce meglio conservate o ricorrenti nel tratto di strada in cui è situato l'edificio.

2. Dovranno essere conservati nel loro tradizionale aspetto esteriore i muri con paramento originale a faccia in conci di pietra squadrati o sbazzati, nonché in ciottoli, pietrame irregolare o materiale misto presenti nei prospetti esterni degli edifici rimasti fin dall'origine incompleti di finiture e decorazioni intonacate.

Il consolidamento e la reintegrazione di parti lesionate o mancanti dovrà essere realizzato mediante ripresa a cuci-scuci con materiale di recupero o comunque omogeneo a quello originale per qualità e pezzatura. Potranno essere demolite o rimosse, o rivestite con intonaco, eventuali rincoccature, nonché parti di intonaco, muratura o altra varietà di materiali e finiture incongrui o comunque estranei ai tipi di paramento sopra indicati.

Nei paramenti in pietrame sarà conservata o reintegrata la rinzaffatura a "raso sasso".

3. Nelle facciate che presentano muratura intonacata o simulate pittoricamente, dovranno essere conservati e restaurati i paramenti originali intonacati con intonaco finito al grezzo o al civile, mediante riprese delle parti mancanti o decoese con malta corrispondente al supporto del caso.

Ove non sia possibile il mantenimento, si potrà provvedere alla demolizione e al successivo rifacimento degli intonaci e delle relative tinteggiature in conformità all'originale, fatti salvi eventuali elementi decorativi di particolare pregio. Qualora la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio lo ritenga opportuno, nel corso della demolizione dovrà essere lasciato in opera un campione per ogni differente tipo di vecchio intonaco e di coloritura esistente, opportunamente scelto nelle parti meglio conservate, che dovrà servire come riferimento, fino alla definitiva sostituzione.

Potranno essere lasciate a faccia a vista parti di facciata omogenee a tessitura muraria omogenea che presentino particolare valore architettonico, purché tale soluzione risulti non stravolgente dell'impianto originario di facciata.

Nel caso di completo rifacimento degli intonaci di tipo tradizionale con finitura al civile, si dovrà altresì provvedere al ripristino delle tinteggiature.

art. 34

Muri di prospetto, rivestimenti degli edifici e recinzioni

1. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a ml. 0,80 dal piano del marciapiede o di ml. 1,00 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.

Nel caso di allineamenti preesistenti le recinzioni debbono essere poste in allineamento con quelle adiacenti e comunque lungo il limite del marciapiede o della strada;

Tutti i muri di prospetto o di recinzione quando non siano in costruzione a faccia vista diligentemente profilata a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale, o materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati con tinte che non assorbano luce e deturpino l'ambiente.

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 dal regolamento comunale per l'attività edilizia e da normative nazionali e regionali.

2. I fianchi e le pareti dei fianchi di fabbricati, in confine di proprietà, destinati a rimanere scoperti, dovranno essere rifiniti in armonia con le fronti principali, anche se non sia possibile, mediante apposita convenzione fra i proprietari confinanti.

3. I proprietari dovranno curarsi di eseguire con particolare cura cornici, ornamenti in aggetto e il coronamento dell'edificio.

4. Sono vietati i rivestimenti dei nuovi edifici in ceramica smaltata, eccetto particolari e limitati elementi di finitura architettonica ed artistica.

Sono altresì vietate le stuccature di pietre di rivestimento degli edifici nuovi ed esistenti in malta di cemento. Qualora sia necessario integrare lacune e vuoti dei muri esterni degli edifici in pietra a vista le integrazioni vanno operate con la stessa pietra e materiale di rivestimento, secondo le identiche dimensioni e finiture di lavorazione dei materiali esistenti.

5. Le recinzioni devono essere consone al decoro e tipo dell'ambiente urbano e paesistico.

6. All'interno di ogni comparto edificabile, omogeneo per tipologia edilizia, dovranno essere previste recinzioni similari finalizzate a conseguire l'obiettivo della unitarietà dell'insieme.

I cancelli di accesso ai singoli lotti, sia per il transito pedonale che veicolare, dovranno essere omogenei alle contigue recinzioni, se metalliche e dovranno essere esclusivamente in metallo verniciato di colore scuro.

7. Le recinzioni comprese all'interno del centro o nucleo abitato, dovranno essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano assicurando l'armonizzazione con le recinzioni circostanti.

Tipologia

8. Le recinzioni realizzate sul fronte strada devono essere realizzate di norma con muretto intonato, in muratura di pietra o cemento faccia vista, di altezza non eccedente m. 1,00 con sovrastante recinzione in metallo verniciato di colore scuro. L'altezza complessiva del manufatto non potrà eccedere i m. 2,00. Nei comparti edificatori possono essere previste recinzioni con rete metallica di altezza non eccedente i m. 2,00.

Nel caso di recinzioni da posizionarsi al di sopra di muri di contenimento il calcolo dell'altezza finale della recinzione non terrà conto dell'opera di contenimento, ovvero la misurazione dovrà avvenire dalla quota del terreno contenuto.

Le recinzioni tra proprietà private potranno essere realizzate anche in rete metallica di altezza non eccedente i m. 2,00.

Possono essere ammesse recinzioni a siepe viva di piante verdi purché assicurino la libertà delle visuali.

In ogni caso le recinzioni dovranno essere allineate con quelle immediatamente precedenti e immediatamente successive.

Per le recinzioni ricadenti sul territorio agricolo si rimanda all'art. 74.

art. 35

Recinzioni, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili in edificare

1. Tutte le aree edificabili non ancora edificate e comunque comprese nelle zone urbane, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperto al pubblico transito, devono essere recintate e mantenute decorosamente, e possibilmente coltivate a giardino o orto. Tale obbligo si applica nelle zone C e F, qualora attuate, e nelle zone A e B individuate dal PRG.

La recinzione deve essere realizzata nel rispetto dell'art. 34.

All'interno dei comparti a qualsiasi destinazione urbanistica è proibito eseguire recinzioni, movimenti di terra, qualsiasi genere di attività edilizia, frazionamenti catastali in assenza di adozione o vigenza del piano attuativo.

art. 36

Aggetti, terrazze, balconi, sporgenze e pensiline sul suolo pubblico e su balconi

1. La realizzazione di terrazzi, balconi, pensiline e altri corpi di fabbrica sporgenti dalla facciata e proiettanti su suolo pubblico o d'uso pubblico, è ammessa purché tali elementi siano posizionati ad una altezza, misurata dal punto più basso dell'aggetto, di ml. 2,40, se la via o piazza è munita di marciapiede, e a ml. 4,50, se ne è priva.

Sono vietate in ogni caso la costruzione di latrine, camini stufe, canne fumarie e simili sporgenti sul filo stradale.

2. Gli infissi di porte e finestre di locali prospicienti spazi pubblici o d'uso pubblico, la cui soglia sia posta ad una altezza inferiore a m. 4,50 dal suolo, non possono essere apribili verso l'esterno.

3. L'installazione di pensiline proiettanti sul suolo pubblico o d'uso pubblico è ammessa purché ad un'altezza non inferiore a m. 2,20 rispetto al piano del marciapiede rialzato o segnalato o a m. 4,50 dal piano stradale se non dotato di marciapiede.

Possono essere installate soltanto pensiline per la protezione e l'ombreggiatura degli infissi e dei balconi.

Nel caso di protezione di balconi, la sporgenza della struttura di riparo non può superare quella del balcone sottostante su via pubblica e non potrà superare 30 cm, rispetto al filo esterno del balcone, su suolo privato.

Per *pensilina* si intende una struttura a sbalzo senza elementi verticali portanti (pilastrini e simili), sporgente da un edificio, con la funzione di proteggere dalla pioggia o dal sole. L'oggetto deve comunque essere raccordato con quella di eventuali altri elementi presenti sulla facciata (altri oggetti, rientranze, decorazioni e simili).

Le strutture verticali e orizzontali di tettoie e pensiline saranno in ferro, ghisa e acciaio verniciato o legno trattato. Il manto di copertura dovrà uniformarsi al fabbricato principale per tipologia e colore. Sono vietate coperture in metallo piano od ondulato.

La sporgenza dal filo del muro esterno del fabbricato deve essere quella strettamente necessaria allo svolgimento della funzione protettiva e deve comunque essere raccordata con quella di eventuali altri elementi presenti sulla facciata (oggetti, rientranze, decorazioni e simili). La sporgenza massima consentita non potrà comunque superare i 100 cm dal filo esterno della parete del fabbricato;

4. In particolari condizioni locali è consentita l'installazione di pensiline, e di infissi con serramenti ad ante mobili, anche in assenza di marciapiede, al disotto delle misure di cui sopra e comunque ad un'altezza non inferiore a m. 2,20 purché venga acquisita in via preliminare, oltre all'autorizzazione di occupazione di suolo o spazio pubblico, un parere della polizia municipale ove si attesti che l'installazione di detti manufatti non è di intralcio al transito in quanto la viabilità locale è limitata soltanto a determinate categorie di veicoli per i quali non sono richieste le altezze minime del presente articolo.

5. Le cornici di coronamento e le gronde dei tetti, comprese le docce e i canali di gronda, non possono avere una sporgenza superiore a ml. 0,80 dal filo dei fabbricati. Tale norma non si applica nei casi di recupero edilizio.

6. Le decorazioni comprese entro l'altezza di ml.2,80, non possono sporgere più di 12 cm. oltre il filo del fabbricato, mentre ad un'altezza superiore potranno sporgere fino a cm. 20. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i 7 cm.

7. E' condizione comune ottenere l'autorizzazione all'occupazione del suolo o dello spazio pubblico.

art. 37

Opere pertinenziali degli edifici

1. Il presente articolo si applica in tutte le zone o aree di pertinenza di edifici residenziali e per attività di tipo ricettivo, agriturismo, sportive, ricreative e servizi; Non si applica nelle aree di pertinenza di immobili a carattere produttivo, artigianale, agricolo e zootecnico. Debbono comunque essere rispettate le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

L'installazione è consentita purché l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici.

Le installazioni, di cui al presente articolo, possono essere revocate per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

2. L'installazione di tali manufatti è consentita in deroga a distanze ed indici planovolumetrici di Piano Regolatore. La loro localizzazione nell'area di sedime dovrà essere coordinata con le altre costruzioni esistenti e non dovrà in alcun caso costituire intralcio ad accessi carrabili, uscite di sicurezza o vie di fuga.

Area di pertinenza

3. Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza è quella catastalmente individuata, qualora tale individuazione non sia in contrasto con le norme dello strumento urbanistico vigente.

Per le nuove costruzioni deve essere individuata progettualmente, e come tale deve essere accatastata.

L'area da accatastare dovrà coincidere con la superficie fondiaria la cui potenzialità edificatoria sia almeno pari alla consistenza dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi vigenti al momento della sua individuazione.

Pertinenza edilizia

4. Si definisce pertinenza edilizia quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare, di cui fa parte, per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi ornamentali.

La pertinenza consiste in un volume privo di autonomo accesso dalla via pubblica e insuscettibile di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche.

Debbono pertanto ritenersi pertinenze quelle opere accessorie all'edificio principale che non siano significative in termini di superficie e di volume e che per la loro strutturale connessione con l'opera principale siano prive di valore venale ed autonomo.

La sua superficie utile ha generalmente il carattere di superficie accessoria oppure non residenziale.

Pertanto si considerano pertinenze quelle opere che rispondono alle seguenti caratteristiche:

- abbiano carattere accessorio rispetto all'edificio principale e siano preordinate ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale e legate al medesimo da un vincolo durevole e non occasionale;
- siano funzionalmente ed oggettivamente inserite al servizio dell'edificio principale;
- siano sfornite di un effettivo autonomo valore di mercato;
- le dimensioni siano modeste;
- le dimensioni e caratteristiche siano tali da non consentire, anche in relazione alle caratteristiche dell'edificio principale, una loro destinazione diversa ed autonoma rispetto all'edificio medesimo.
- siano collocate in aderenza o a distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto in zone B, C, D ed F e fatte salve distanze superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitarie o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;
- abbiano la medesima proprietà con l'edificio principale o altro titolo equipollente.

Modalità di attuazione, dimensioni e distanze.

5. Sono attuabili liberamente i manufatti con i requisiti di seguito descritti realizzati per il ricovero di animali domestici o da compagnia, barbecue e forni all'aperto, le tettoie, e i gazebo, con

superficie utile coperta complessiva non superiore a mq. 4,00 e altezza non superiore a metri lineari 2,00.

6. Sono da considerarsi, inoltre, pertinenze eseguibili o realizzabili liberamente all'interno delle aree di pertinenza:

- *Manufatto per ripostiglio*, di quelli normalmente in commercio, di struttura in legno, rimovibile previo smontaggio e non per demolizione, tinteggiato con colori tenui, di superficie utile coperta massima di mq 4,00 e altezza non superiore a ml 2,00. Il manto di copertura del manufatto dovrà uniformarsi al fabbricato principale. Per quanto attiene alla tipologia sono consentiti manti di copertura leggeri. Sono vietate coperture in teli plastici, materiali sintetici e coperture in metallo piano od ondulato anche verniciato.

La loro installazione dovrà avvenire possibilmente nei retro degli immobili. La struttura non può avere funzione di ricovero autovetture. Non è ammesso più di un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, o giardino, o per ciascun edificio condominiale aventi propria area di pertinenza.

- *pensiline* quali struttura a sbalzo senza elementi verticali portanti (pilastri e simili), sporgente da un edificio, con la funzione di proteggere dalla pioggia o dal sole. Possono essere installate soltanto pensiline per la protezione e l'ombreggiatura degli infissi. La sporgenza dal filo del muro esterno del fabbricato deve essere quella strettamente necessaria allo svolgimento della funzione protettiva e deve comunque essere raccordata con quella di eventuali altri elementi presenti sulla facciata (aggetti, rientranze, decorazioni e simili). La sporgenza massima consentita non potrà comunque superare i 100 cm dal filo esterno della parete del fabbricato;

Il manto di copertura delle pensiline dovrà uniformarsi al fabbricato principale per materiale, tipologia e colore.

Le strutture verticali e orizzontali delle pensiline saranno in ferro, ghisa o acciaio verniciato o legno trattato.

- Per *pergole* si intende un telaio, privo di fondazioni, (semplicemente infisso o ancorato al terreno), facilmente amovibile, leggero, formato da intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra utilizzando piante rampicanti; come tali sono costituiti da elementi leggeri fra loro assemblati in modo tale da costituire un insieme di modeste dimensioni e che consenta la rimovibilità previo smontaggio e non per demolizione. La struttura, con altezza massima di ml. 2,40 deve essere costituita da montanti e traverse in legno, metallo o ghisa, a sostegno di piante rampicanti. La struttura, che non dovrà avere né grondaie né pluviali, non può essere tamponata, può essere invece coperta con materiale di facile smontaggio non rigido quali stuoie o tela in materiale plastico opaco, anche impermeabile.

Nell'ultima ipotesi, la copertura, dovrà essere installata al di sotto della vegetazione rampicante e dovrà essere totalmente occultata dalla stessa.

E' vietata l'installazione o il mantenimento delle stuoie e dei teli in assenza di vegetazione coprente.

Il pergolato, in quanto elemento di arredo e funzionale all'uso dell'area verde o cortilizia, non concorre alla formazione della superficie pavimentata nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile, purché la pavimentazione sia solo in lastre amovibili; se il pergolato ha funzione di ricovero per autovetture, costituisce area pavimentata. E' comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti, anche in vaso, che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente la realizzazione che dovrà avvenire nel rispetto delle norme di codice civile.

- *opere di pavimentazione* e di finitura di spazi esterni anche per aree di sosta che siano contenuti entro l'indice di permeabilità;

- *pannelli solari senza serbatoio* di accumulo da realizzare al di fuori delle zone di tipo A di cui al d.m. 1444/1968;

- *elementi di arredo* quali panchine, lampioni, giochi per bambini all'aperto, rivestimento di pozzi esterni, fontane, statue, fioriere, muretti con altezza massima di ml 1,00, staccionate ecc.

- *serre* che non comportano trasformazione permanente del suolo di cui alla delibera della Giunta regionale 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;

- *tende* installate in corrispondenza di aperture ovvero su terrazze, balconi, cavedi o logge, escluse quelle aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;

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

7. Sono attuabili, previa acquisizione di permesso di costruire, 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 ai precedenti punti 5 e 6, per una superficie utile coperta non superiore a mq. 20,00 e di altezza non superiore a metri lineari 2,40;

8. Distanze tra edifici:

- nei casi di edifici pertinenziali della stessa proprietà dell'edificio principale non sono previste distanze minime.

- nei casi di opere o edifici pertinenziali attuabili liberamente, trovano applicazione le disposizioni del codice civile, del codice della strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

- nei casi di edifici di proprietà diversa che costituiscono opere pertinenziali di cui al precedente punto 7, aventi altezza non superiore a ml 2,40 è prevista la distanza minima di ml 6,00;

9. Distanza dai confini:

- metri lineari 3,00 nel caso di edifici che costituiscono opere pertinenziali riconducibili al precedente punto 7, aventi altezza non superiore a ml 2,40;

- nei casi di opere o edifici pertinenziali attuabili liberamente, trovano applicazione le disposizioni del codice civile, del codice della strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

Tipologie comuni di pertinenze

10. La *tettoia* è una struttura sorretta da pilastri o in aggetto, isolata o adiacente a fabbricati che copre uno spazio aperto e priva di qualsiasi tamponatura laterale. La tettoia è usualmente adibita alla protezione di materiali o cose ed è posizionata al suolo.

Se la tettoia ha funzione di ricovero per autovetture, costituisce area pavimentata.

Le strutture verticali e orizzontali delle tettoie saranno in ferro, ghisa o acciaio verniciato o legno trattato.

Il manto di copertura per colore dovrà uniformarsi al fabbricato principale. Per quanto attiene alla tipologia sono consentiti manti di copertura leggeri. Sono vietate coperture in teli plastici, materiali sintetici e coperture in metallo piano od ondulato anche verniciato.

11. Il *gazebo* è un chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica. Il gazebo è una costruzione priva di fondazioni ed ancorata al terreno, con altezza massima di ml. 2,40, in legno, metallo o ghisa, non può essere tamponata con materiale di alcun genere e tipo, può essere invece coperta con tela o stuoie in canna o bambù o similari e, in quanto elemento di arredo da giardino, non concorre alla formazione della superficie pavimentata nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile purché la

pavimentazione sia solo in lastre amovibili; il manufatto dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare) e non può avere funzione di ricovero per autovetture o di deposito. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare, o giardino, o per ciascun edificio condominiale aventi propria area di pertinenza.

12. *Manufatti per il ricovero di animali domestici o da compagnia* provviste di idonea recinzione, parzialmente coperte con superficie massima pavimentata pari a 1,5 volte la superficie utile coperta;

13. L'installazione nelle zone sottoposte a vincolo di conservazione ambientale-paesaggistico di cui al D.Lg n.42/2004 richiede la preventiva autorizzazione ambientale.

art. 38

Apposizione manufatti, bacheche espositive, vetrine, numeri civici e elementi di arredo sulle fronti degli edifici

1. Nei locali destinati ad attività commerciali ed artigianali con aperture a piano terra prospicienti su vie e spazi di uso pubblico è consentita la installazione di vetrine, bacheche espositive, mostre, banchi, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari, attrezzature in genere per l'esposizione, la vendita e il consumo dei prodotti trattati, nonché per la chiusura e la protezione dei locali stessi, da realizzare nell'ambito delle aperture medesime o immediatamente al di fuori di esse.

L'apposizione, anche provvisoria, di quanto sopra è autorizzata nel rispetto delle norme del piano di arredo urbano contenuto nella parte operativa del Prg e in quanto contenuto nel presente articolo.

2. E' condizione comune ottenere l'autorizzazione all'occupazione del suolo o dello spazio pubblico.

L'autorizzazione è assentita purché l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino con le modifiche necessarie a loro cura e spese.

Qualora essi non ottemperino, il Comune di Cascia, può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

3. Le vetrine, gli infissi, le bacheche espositive e le altre attrezzature dovranno avere un aspetto compatibile per forma, materiali e colori con i caratteri architettonici dell'edificio nel quale sono inseriti e del circostante contesto.

Non sono consentiti elementi espositivi o bacheche espositive sporgenti per più di 15 cm. dal filo esterno della parete di prospetto, in modo da non intralciare la viabilità pedonale o veicolare.

4. Non sono autorizzate opere ad incasso nelle murature nell'ambito del centro di Cascia e delle frazioni (zone A e B).

5. La superficie complessiva delle singole bacheche espositive esterne, sia fisse sia amovibili non potrà superare 1,50 mq;

6. Non potranno essere installate più di due bacheche esterne per ogni attività;

7. L'installazione di bacheche espositive è subordinata alla verifica della superficie espositiva complessiva dell'attività

composta da bacheche di qualsiasi tipologia sia fisse sia amovibili. L'installazione è concessa nei limiti di mq 3,00. Il movimento degli sportelli e in generale delle attrezzature mobili dovrà essere orientato verso l'interno, o comunque in modo da non impegnare in maniera prolungata nel tempo alcuna parte dello spazio pubblico.

8. Il fondo delle vetrine dovrà essere trasparente al fine di garantire la visibilità della muratura retrostante;

9. L'amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici, di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso agli interessati almeno cinque giorni prima dell'inizio dei lavori.

- a) Cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- b) Numeri civici limitatamente agli edifici esistenti del centro storico.
- c) Piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento o di idranti;
- d) Lapidi e fregi decorativi, aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale cittadina;

10. L'installazione di mensole, ganci, tubi ed impianti per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori, e qualunque intervento anche di pubblica utilità, è subordinata alla dimostrazione di mancanza di soluzioni alternative e dovrà comunque essere espressamente autorizzata dal Comune;

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che sono oggetto delle servitù di cui sopra, non possono rimuoverle né sottrarle alla pubblica vista. Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, sono tenuti a ripristinarle immediatamente a propria cura e spese. Nel caso in cui l'apposizione di un'insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedenti nel rispetto delle prescrizioni all'uopo impartite dall'Autorità Comunale.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'Autorità Comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupano interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali sono appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza all'ufficio preposto il quale prescriverà i provvedimenti che riterrà opportuni. In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

11. L'apposizione dei numeri civici sui nuovi fabbricati è a carico dei proprietari dell'immobile;

art. 39

Realizzazione di tettoie, diverse dall'art. 37, portici, tende e strutture temporanee su suolo pubblico

Tettoie, portici;

1. La realizzazione, anche provvisoria, di tettoie, portici, su suolo privato è subordinata all'acquisizione del titolo abilitativo edilizio ed al rispetto delle norme del piano di arredo urbano contenuto nella parte operativa del Prg.

Il titolo è rilasciato purché l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici.

Le strutture verticali e orizzontali di tettoie, portici, su proprietà privata, saranno realizzate in muratura, in cemento armato e profili in ferro, ghisa e acciaio verniciato o legno trattato. Il manto di copertura dovrà uniformarsi al fabbricato principale per tipologia e colore. Sono vietate coperture in metallo piano od ondulato. Qualora dette strutture siano di pertinenza di pubblico esercizio o di attività accessibile al pubblico la superficie complessiva in pianta non potrà superare il 50% della superficie utile coperta di progetto o già destinata all'attività.

Per le strutture di pertinenza di pubblico esercizio o di attività accessibile al pubblico la superficie complessiva coperta potrà essere estesa fino a 30 mq, qualora la verifica del 50% determini una superficie inferiore a detta misura.

Lastricati e passerelle

2. Si intendono per lastricati e passerelle d'accesso manufatti edilizi, solai, strutture edilizie resistenti in muratura o intelaiate, che consentono l'accesso dalla quota del piano stradale alla quota d'ingresso del bene o del fondo, anche superando dislivelli e fossi. Sono consentiti lastricati e passerelle d'accesso anche in deroga alle distanze stradali ed ai confini purché il volume sottostante sia completamente aperto su almeno due lati; purché la lunghezza adiacente al confine o alla pubblica strada non sia superiore a ml 5 ed il manufatto non abbia superficie in pianta complessiva superiore a mq 50.

Tende a servizio degli esercizi commerciali e di ristorazione

3. In corrispondenza degli esercizi commerciali e di ristorazione è ammessa l'installazione di tende, fisse o mobili, anche in oggetto sullo spazio pubblico sulle quali inserire scritte o insegne d'esercizio.

Le tende non possono proiettarsi sul suolo pubblico o d'uso pubblico ad un'altezza non inferiore a m. 2,20 rispetto al piano del marciapiede rialzato o segnalato o a m. 4,50 dal piano stradale se non dotato di marciapiede, comprese le eventuali appendici.

Non sono ammesse tende aggettanti se non su area o percorso pedonale, in caso contrario, la proiezione orizzontale dell'oggetto della tenda deve cadere internamente all'interno della proiezione del marciapiede.

Esse dovranno inoltre essere di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'immobile sul quale sono installate, ed essere mantenute nelle necessarie condizioni di efficienza, pulizia e decoro.

Le tende dovranno essere di tipo retrattile a falda inclinata o cappottina, di larghezza pari alla luce delle aperture in cui sono collocate, ed installate in modo da poter essere completamente raccolte e contenute assieme ai propri meccanismi entro il vano delle aperture medesime.

Le stesse dovranno essere collocate esclusivamente a protezione di ingressi, e/o vetrine espositive. E' vietato installare tende su murature cieche o a protezione di bacheche.

Le tende dovranno essere di norma in tela oppure in materiale plastico opaco, in tinta unita, nella gamma dei colori che si inseriscono nel contesto ambientale.

E' condizione comune ottenere l'autorizzazione all'occupazione del suolo o dello spazio pubblico.

Occupazione temporanea del suolo pubblico con arredi, attrezzature mobili, strutture facilmente amovibili, tende e gazebo

4. Può essere concessa ai gestori di bar, ristoranti, ed esercizi di ristoro in genere l'occupazione parziale e temporanea di vie, piazze ed altre parti di suolo pubblico nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, onde consentire su tali aree la disposizione di sedie e tavolini e l'eventuale delimitazione delle aree stesse con piante ornamentali, siepi, fioriere, nonché

l'installazione di pedane, tende, gazebo, ombrelloni ed apparecchi d'illuminazione e riscaldamento. E' vietata qualunque forma di tamponatura perimetrale delle aree pubbliche occupate dalle attività suddette ad eccezione di grigliati lignei.

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

Le autorizzazioni sono rilasciate purché l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione delle strutture i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in ripristino con le modifiche necessarie a loro cura e spese.

Qualora essi non ottemperino, il Comune di Cascia può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.

Strutture facilmente amovibili

5. La superficie copribile complessiva, da strutture facilmente amovibili, composte da tende e/o ombrelloni, montati su una propria ossatura di sostegno in legno o metallo ed estesi fino a coprire l'intera area occupata, di pertinenza di pubblico esercizio o di attività accessibile al pubblico, in pianta non potrà superare il 50% della superficie utile coperta già destinata all'attività. La superficie complessiva coperta potrà essere estesa fino a 30 mq, qualora la verifica del 50% determini una superficie inferiore a detta misura.

Le tende e gli ombrelloni dovranno essere di norma in tela oppure in materiale plastico opaco, in tinta unita, nella gamma dei colori che si inseriscono nel contesto ambientale.

Tale installazione dovrà essere completata da sedie e tavolini e l'eventuale delimitazione delle aree stesse con piante ornamentali, siepi, fioriere, nonché l'installazione di pedane, tende, apparecchi d'illuminazione e riscaldamento. E' vietata qualunque forma di tamponatura perimetrale delle strutture ad eccezione di grigliati lignei, pannelli e teli plastici trasparenti.

Tende in oggetto

6. Qualora l'area da occupare sia direttamente prospiciente ai locali in cui ha sede l'esercizio, potranno essere impiegate tende a falda inclinata del tipo retrattile, installate nella muratura di prospetto dell'edificio, lungo una linea orizzontale immediatamente al di sopra delle aperture, opportunamente mascherate quando inutilizzate.

Tale installazione dovrà essere completata da sedie e tavolini e l'eventuale delimitazione delle aree stesse con piante ornamentali, siepi, fioriere, nonché l'installazione di pedane, apparecchi d'illuminazione e riscaldamento. E' vietata qualunque forma di tamponatura perimetrale delle aree pubbliche occupate dalle attività suddette ad eccezione di grigliati lignei.

La tenda dovrà essere di norma in tela oppure in materiale plastico opaco, in tinta unita, nella gamma dei colori che si inseriscono nel contesto ambientale, montati su una propria ossatura di sostegno in legno o metallo ed estesa per una superficie complessiva di massimo 30 mq.

Gazebo

7. Qualora l'area da occupare voglia essere sfruttata con il posizionamento di un gazebo lo stesso non potrà avere altezza superiore a ml. 3,00, e dovrà essere in legno, metallo o ghisa. La copertura dovrà essere in tela oppure in materiale plastico opaco,

in tinta unita, nella gamma dei colori che si inseriscono nel contesto ambientale;

E' vietata qualunque forma di tamponatura perimetrale dello stesso ad eccezione di teli plastici trasparenti.

Il manufatto dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare) e una superficie coperta massima di mq. 30; E' ammessa la realizzazione di un gazebo per ogni attività commerciale.

8. Non è consentito cumulare le superfici riferite ai punti 7, 8 e 9 delle specifiche tipologie sopra riportate.

Deroghe per manifestazioni temporanee

9. Sono ammesse deroghe alle disposizioni precedenti per la realizzazione di palchi, tettoie, pedane, e strutture in genere che risultino necessarie per lo svolgimento di cerimonie e manifestazioni di varia natura promosse da soggetti pubblici o privati, purché tali strutture siano approntate in modo da poter essere completamente rimosse, senza produrre danni o modifiche irreversibili del contesto edilizio entro cui sono inserite.

10. La deroga è concessa dal Comune sulla domanda corredata di idonea documentazione, contestualmente al rilascio dell'autorizzazione di pubblico spettacolo e della concessione del suolo pubblico, qualora necessaria, fatti salvi i diritti di terzi e il rispetto di eventuali altre norme di legge, per un periodo di tempo corrispondente allo svolgimento della manifestazione e a quanto ritenuto necessario per il montaggio e lo smontaggio della struttura, non superiore in ogni caso a tre mesi.

art. 40

Deflusso delle acque

1. I cornicioni devono essere muniti di canali di materiale impermeabile per i convoglianti delle acque piovane in apposite docce di ampiezza sufficiente.

Nei canali di gronda è vietato immettere acque luride.

Nelle docce le acque debbono essere condotte con tubi verticali fino al di sotto del marciapiede dove, per appositi cunicoli, sfoceranno nella fognatura pubblica.

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

Nelle località nelle quali non esiste la fognatura pubblica, le acque meteoriche dai tubi pluviali verticali devono essere guidate in direzione tale da non danneggiare le fondazioni dell'edificio.

I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche debbono essere costruite a spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire; secondo le disposizioni circa le caratteristiche costruttive e formali prescritte dal Settore Tecnico Comunale.

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

Il responsabile del competente ufficio, sentito il parere della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, e previa diffida agli interessati, in caso di inadempienza di questi può ordinare la regolarizzazione delle situazioni contrastanti con le norme del presente articolo, ovvero applicare la sanzione prevista.

art. 41

Focolai, forni e camini, codoli di calore, canne fumarie e antenne

Oltre alle norme dettate dalla Legge del 13 luglio 1966 n. 615 e del relativo regolamento di esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, qualunque sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia l'eliminazione dei prodotti della combustione, mediante una canna propria ed indipendente prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili, capace di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri, sono da evitare i contatti con vani d'ascensore.

Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.

E' vietato far uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.

Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto.

Per gli impianti elettrici di cucina o riscaldamento è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.

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

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

Le antenne devono essere in armonia con l'architettura dell'edificio e con l'ambiente panoramico.

art. 42

Restauri e modifiche all'aspetto esterno dei fabbricati

Il restauro e le coloriture delle facciate dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

Le coloriture parziali degli edifici sono vietate. Le coloriture sono inoltre soggette alle indicazioni del Piano del colore adottato dalla Commissione Comunale di arredo Urbano.

Il responsabile del competente ufficio, sentito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di mura di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimidazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, (le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o estetico) non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, del caso, senza il consenso della competente Soprintendenza e altri uffici competenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il responsabile del competente ufficio, può prescrivere che gli oggetti di cui al precedente comma, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico. Per la manutenzione straordinaria degli edifici di valore storico-ambientale o all'interno del tessuto edilizio storico, l'Amministrazione Comunale, tramite la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, definisce criteri e normative di indirizzo che regolano l'uso di materiali non tradizionali o l'impiego di tecnologie innovative.

*art. 43
Coperture*

Le coperture a capanna, a padiglione o miste dovranno essere ricoperte con manti di coppi o tegole coppi di colore rosso. La tipologia delle coperture è disciplinata per le diverse zone urbanistiche dalle norme di edificabilità.

*art. 44
Tipologie edilizie nelle zone "E"*

Sono ammesse nelle zone agricole: stalle, ovili, porcilaie, pollai, caseifici, concimaie.

La distanza dai confini interni non deve essere minore di mt. 5.00. La distanza fra edifici facenti parte dello stesso complesso aziendale, non deve essere minore di mt. 10.00.

Le stalle e gli ovili dovranno distare almeno mt. 10.00 dalle strade pubbliche e mt. 40.00 dalle altre abitazioni.

Le concimaie dovranno distare almeno 10 mt. dalle strade pubbliche e mt. 60.00 dalle abitazioni e mt. 20.00 dai pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile, se non siano necessarie distanze maggiori da stabilirsi caso per caso con le autorità comunali.

I porcili non possono essere tenuti a distanza minore di mt. 30 dall'abitazione del governante.

Nel caso di porcili ad uso familiare, fino ad un massimo di mq. 15 di pavimento, lordo dei divisori, dovranno distare non meno di mt. 15.00 dalle strade pubbliche e di mt. 40.00 dalle altre abitazioni.

Le porcilaie con oltre mq 15.00 di pavimento lordo si considerano di allevamento e, rimanendo valido il minimo di mt. 30.00 dalla abitazione del governante, dovranno distare dalle altre abitazioni almeno mt. 100 nel caso di allevamenti fino a 25 capi ed almeno mt. 200 nel caso di allevamenti con oltre 25 capi.

Dovranno distare almeno 30 mt. dalle strade pubbliche nel caso di allevamenti fino a 25 capi ed almeno 50 mt dalle strade pubbliche nel caso di allevamenti con oltre 25 capi.

I pollai a scopo commerciale, con oltre 50 capi, dovranno distare almeno 10 mt. dall'abitazione dell'allevatore ed almeno 20 mt. dalle strade pubbliche e dalle altre case della stessa proprietà ed almeno 60 mt. dalle abitazioni di altre proprietà.

Le distanze dalle strade pubbliche di stalle, ovili, porcilaie e concimaie solo se costruite con fabbricato edilizio, dovranno essere soggette alle indicazioni del Nuovo Codice della Strada, qualora ricadenti fuori dai centri abitati così come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada. Le distanze sono di 60 mt. da strade di tipo A (autostrade); 40 mt. per strade di tipo B (strade extraurbane principali, strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, prive di intersezioni a raso, riservate ad alcune categorie di veicoli a motore etc); 30 mt per strade di tipo C (strade a carreggiata unica, con almeno una corsia per senso di marcia e banchine) ; 20 mt per strade di tipo F, strade locali; 10 mt di distanza ai sensi del Nuovo Codice della Strada per strade vicinali di tipo F.

Per stalle esistenti alla data di vigenza della Legge Regionale n.31/97 deroghe alle distanze suindicate per eventuali concimaie, possono essere ammesse previo parere e prescrizioni particolari dell'autorità sanitaria competente.

*art. 45
Stalle, ovili, porcili e pollai*

Sopra e sotto le stalle è proibito costruire solai in legno qualora i locali sovrastanti alla stalla dovranno essere adibiti per abitazione, anche diurna, fra i solai ed il pavimento di tali ambienti dovrà essere interposto uno strato di calcestruzzo di cemento od altro materiale impermeabile.

Le stalle avranno un'altezza di almeno mt. 2,80 dal pavimento al soffitto e dovranno essere provviste di illuminazione elettrica appena vi sia a disposizione la fornitura.

Saranno provviste di finestra a vasistas con superficie totale pari almeno ad 1/15 di quella del pavimento e mai inferiore a mq. 1,20.

Le stalle dovranno avere una cubatura di almeno mc. 30,00 per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 20,00 per ogni capo di bestiame minuto.

Il pavimento sarà costruito con materiale impermeabile e munito di necessari scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in appositi ed idonei involucri, verranno convenientemente allontanate, ed avviate alla concimaia mediante tubi impermeabili.

Le pareti delle stalle dovranno essere intonacate con malta cementizia.

Le mangiatoie e gli abbeveratoi saranno costruite con materiali facilmente lavabile, ad angoli lisci e rotondi:

Gli abbeveratoi non saranno mai alimentati dallo stesso rubinetto che fornisce acqua alle persone.

Le vasche per la lavatura del bucato devono essere isolate dagli abbeveratoi dei quali raccoglieranno le acque che sopravanano o di vuotatura.

Porcili e porcilaie avranno sempre aperture sufficienti al rinnovamento dell'area e i pavimenti debbono essere ben connessi, di materiale impermeabile.

Il pavimento sarà inclinato per facilitare lo scolo delle urine nel pozzetto di raccolta e raccordato con angoli arrotondati alle pareti.

Il pozzetto deve rispondere alle norme costruttive dei pozzi neri.

I pollai debbono essere distaccati dalle case; dovranno essere arcati e costruiti in modo da permettere una facile pulizia.

*art. 46
Concimaie e depositi*

Le concimaie dovranno corrispondere alle condizioni stabilite dal T.U. delle Leggi sanitarie del 27 Luglio 1934 n. 1265 e a quelle prescritte dall'autorità competente.

I depositi di pozzo nero per uso agricolo e gli ammassi di letame fuori della concimaia non saranno permessi che in aperta campagna, limitatamente ai bisogni del podere e purché siano collocati a non meno di mt. 50,00 dai pozzi, acquedotti, serbatoi d'acqua potabile e dalle case e pubbliche vie.

*art.46 bis
Pozzi e sorgenti*

Come previsto dall'art.21 del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni, nelle aree di rispetto dei pozzi e delle sorgenti utilizzati per l'attingimento delle acque destinate al consumo umano è vietato l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- d) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- e) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati

alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 f) gestione di rifiuti;
 g) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 h) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 i) pozzi perdenti;
 l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Qualora per i pozzi esistenti, tali aree di rispetto non risultino individuati in cartografia, ovvero nel caso di individuazione di nuovi pozzi, le disposizioni di cui sopra si applicano ad una fascia avente raggio pari a mt.200.

art. 47

Edilizia cimiteriale

L'edilizia cimiteriale, pubblica e privata, cappelle funebri, sepolcri e monumenti potranno essere eretti a confine o a qualsiasi distanza dal confine dell'area cimiteriale, come pure a confine o a qualsiasi distanza dai confini delle aree cimiteriali, in concessione ai privati, sentito il parere del Medico Provinciale.

La distanza dai cimiteri per la costruzione di fabbricati è stabilita dal Codice Civile in mt. 200; per Cascia capoluogo è stata ridotta a mt.50 con delibera di Consiglio n. 18 del 21/02/96; per tutte le frazioni la fascia di rispetto e inedificabilità è pari a m.100; per la frazione di Poggioprimeso è ridotta con deroga a mt.50.

All'interno delle aree di rispetto dei cimiteri, indipendentemente dalle classificazioni in esse presenti, è vietata qualsiasi edificazione; è ammessa la realizzazione di parcheggi e di modeste costruzioni al servizio delle attività cimiteriali.

Per gli edifici esistenti sono consentiti soltanto gli interventi di cui all'art. 9 punti 1), 2) e 3) nonché quelli di cui al punto 4) nel limite della volumetria esistente; è altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi dei vani accessori.

In ogni caso valgono le norme di cui all'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 e 17 ottobre 1937 n. 983, la legge 4 dicembre 1956 n.1428 e il D.P.R. 10 settembre 1990.

art. 48

Tutela degli alberi

Sono state adottate le norme regolamentari della Regione dell'Umbria disposte con L.R. 28 del 19 novembre 2001 e relativo regolamento di attuazione n. 7 del 17 dicembre 2002, in tutto il territorio del comune.

E' vietato l'abbattimento, la recisione, l'estirpamento e sradicamento di alberi, specie erbacee e arbustive sottoposte a tutela dalla citata normativa, ricadenti nelle zone A, B, C, D ed F di cui al D.M. 1444/1968, senza la preventiva autorizzazione rilasciata dal Comune di Cascia. L'autorizzazione è concessa nei casi e nelle forme elencate nella Legge Regionale e relativo regolamento di attuazione;

Gli organi chiamati all'approvazione dei progetti, devono verificare e comprovare l'impossibilità di soluzioni tecnicamente valide diverse da quelle comportanti l'abbattimento delle piante.

Chiunque abbatta direttamente o faccia abbattere alberi sotto la tutela delle normative vigenti è soggetto alle sanzioni previste;

art. 49

Zone verdi

Dalle zone a verde pubblico o a verde paesistico non si possono rimuovere le piante esistenti senza preventiva autorizzazione dell'Autorità Comunale.

Nelle zone a verde pubblico sono concesse unicamente le costruzioni che ne integrino la destinazione, come attrezzature da gioco, sportive e ricreative, chioschi all'aperto. E' consentito il passaggio di strade di servizio, purché dette strade non occupino più di 1/20 della superficie vincolata.

art. 50

Terreni insalubri

Le costruzioni, su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie locali.

Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia uguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto se tale livello non sia necessariamente rialzato. Le abitazioni presso i rilievi montani ed i terrapieni sostenuti da muri devono essere completamente con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

CAPO II

PARTI INTERNE DEI FABBRICATI

art. 51

Cortili

Per cortili si intendono le aree scoperte di un lotto nella zona ove sia ammessa la costruzione edilizia (cioè non solo dependance, servizi etc.) in confine di proprietà.

art. 52

Locali abitabili

1. I locali abitabili sono quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento per poter essere destinati alla permanenza di persone a fini abitativi.

Ogni alloggio deve essere dimensionato in modo che:

- l'altezza minima interna dei vani abitabili sia pari a m. 2,70 e l'altezza minima interna degli spazi funzionali sia di m. 2,40. L'altezza interna di un locale è data dalla distanza netta tra il pavimento ed il soffitto (oppure il controsoffitto, ove presente, o l'orditura minuta nel caso di strutture in legno o analoghe) misurata senza tener conto delle travi principali.

Nel caso di soffitti, orditure e controsoffitti non piani la misura è data dalla media tra l'altezza massima e l'altezza minima presenti nel locale. Non sono comunque considerate altezze inferiori a m. 2.20 per i vani abitabili e a m. 1,80 per gli spazi funzionali.

Per il calcolo delle altezze dei vani ubicati in edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 1 del 18 febbraio 2004, si applicano le disposizioni degli art. 34, 35 e 36 della medesima normativa, così come ulteriormente esplicitati dalla D.G.R. n. 452 del 16 marzo 2005;

La superficie di un locale o di un alloggio è calcolata sulla superficie calpestabile del medesimo con altezza interna non inferiore a quanto stabilito per i vani abitabili e per gli spazi funzionali misurata al netto di murature, pilastri, fondellature o simili.

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

- abbia almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico, e ove non monolocale, da un soggiorno e una camera da letto.

- La superficie minima dei singoli vani abitabili sia pari a mq 9 per le stanze da letto, se per una persona, e mq. 14, se per due persone, il soggiorno sia pari a mq. 14, la cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo sia pari a mq. 9 e il locale studio ed ogni altro locale adibito a vano abitabile sia pari a mq. 9.

In luogo del vano destinato a cucina, può essere adibito a funzione di preparazione dei cibi uno spazio del soggiorno, indistinto da esso oppure un locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno, avente superficie minima di mq. 4.00 e dotato dei requisiti di aerazione ed illuminazione di cui al successivo punto.

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

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

L'altezza minima dei parapetti di balconi, terrazze, ballatoi, etc., non deve essere inferiore a ml.1,00.

Soppalchi

Può essere realizzata la costruzione dei soppalchi 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) l'altezza delle parti abitabili o agibili non risulti inferiore a ml. 2,20;
- b) la superficie del soppalco non superi 2/5 della superficie del vano da soppalcare;
- c) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed aerazione diretta
- d) la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga i requisiti di agibilità prescritti dal presente regolamento;
- e) il soppalco e lo spazio ad esso sottostante, siano essi destinati a vano abitabile o a spazio funzionale, abbiano altezza interna non inferiore a m. 2,40 e possiedano gli ulteriori requisiti prescritti dal presente regolamento in relazione alla specifica funzione cui sono destinati. A tal fine la verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione è compiuta considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale sul quale esso si affaccia.
- f) il soppalco abbia almeno un lato completamente aperto, sia munito di parapetto avente altezza non inferiore a ml. 1,00 e sia privo di vuoti di conformazione tali da essere attraversabili da una sfera del diametro di cm 10,00.

art. 53

Locali interrati e seminterrati

1. E' vietato, anche nei fabbricati già esistenti, adibire ad abitazione, negozi ed uffici i locali dei piani interrati.

2. Può essere consentito, nei piani seminterrati, l'uso di abitazione diurna (zona giorno) ovvero di attività commerciali o terziarie, purché i locali abbiano i seguenti requisiti:

- a) il pavimento provvisto di sottostante vespajo e di fognatura adatta per allontanare le acque freatiche del sottosuolo;
- b) intercapedine ventilata, tramite cunicolo perimetrale ovvero apposite prese d'aria, di altezza minima cm. 50 sotto il

pavimento, adeguatamente protetto da materiali adatti (asfalto, intonaci di cemento, lamiere metalliche, etc.) contro l'umidità del sottosuolo;

c) l'altezza media libera fuori terra del locale, o del piano in cui è inserito il locale, di almeno 1,30 per ogni lato;

d) Le finestre con apertura di superficie non inferiore ad 1/20 dell'area del pavimento e non minore a mq. 0,80 con almeno ml. 0,30 di altezza sul livello del marciapiede;

e) altezza netta non inferiore a ml. 3,00 nel caso di attività commerciali o terziarie.

art. 54

Piani terreni

1. I piani terreni possono essere adibiti ad uso negozio, laboratorio e pubblico esercizio, purché l'attività non sia in contrasto con la residenza e sia consentita dal Piano Regolatore Generale. In tal caso, salvo le altre norme vigenti in materia, devono avere i seguenti requisiti:

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

b) per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 1 del 18 febbraio 2004, al di fuori del centro storico, si applicano le disposizioni degli art. 34, 35 e 36 della medesima normativa, così come ulteriormente esplicitati dalla D.G.R. n. 452 del 16 marzo 2005;

c) per gli edifici esistenti del centro storico si applicano le disposizioni della L.R. 12 del 10 luglio 2008. Nelle zone A e negli edifici di rilevante importanza storica, architettonica e ambientale e purché il P.R.G. non disciplini diversamente, i locali destinati a negozio o pubblico esercizio, dovranno avere ingresso e vetrine prospicienti direttamente sulla pubblica via senza interferire con cortili, androni e altri interni.

d) servizio igienico con lavabo e antibagno (solo nei casi di pubblici esercizi e laboratori).

2. Nei casi di nuova edificazione, i piani terreni destinati ad abitazione debbono essere sopraelevati dal piano di campagna di almeno ml. 0,30 e soprastare, in tutta la loro estensione, a sotterranei o solai muniti di camera d'aria o vespajo ben ventilati.

3. Possono essere utilizzati ad uso abitazione piani terreni posti a quota del piano di campagna purché siano realizzati idonei cunicoli perimetrali di aerazione e vespai ben ventilati per l'intera superficie.

4. Nei centri abitati i piani terreni destinati ad abitazione, qualora prospettino su suolo pubblico o di pubblico transito, devono essere sopraelevati rispetto al piano stradale di almeno ml. 0,60 e l'eventuale aperture, esclusi gli ingressi, non possono avere la soglia a quota inferiore a ml. 1,80 dal piano di campagna o dal marciapiede.

5. Le autorimesse private possono essere anche a livello del piano stradale o di campagna ed avere altezza minima netta di ml. 2,40.

art. 55

Requisiti di illuminazione ed aerazione

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

- per ciascun vano abitabile l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento e comunque la superficie finestrata apribile non potrà essere

inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento; per quanto riguarda l'aerazione deve comunque essere garantito un ricambio d'aria di almeno 0,5 volumi orari;

- nel caso di finestre interne ad una loggia o porticato sporgenti di oltre m. 2 dalla facciata in cui si aprono le finestre, la minima superficie finestrata apribile è pari a 1/6 della superficie del pavimento e comunque non inferiore a mq. 2,40;

- qualora la permeabilità degli infissi non assicuri un adeguato ricambio d'aria finalizzato alla igienicità e salubrità dell'ambiente (presenza di inquinanti, fenomeni di condensa superficiale o altro) è necessario fare ricorso alla ventilazione integrativa mediante sistemi naturali o meccanizzati.

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

- nel caso di aerazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento;

- nel caso di finestrate insufficienti o inesistenti, deve essere installato un adeguato impianto di aerazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, garantendo un ricambio non inferiore a 5 volumi orari;

- la ventilazione meccanica è assicurata mediante idonei elettroaspiratori confluenti su condotti di aerazione che sfociano sulla copertura, singoli per ogni locale, oppure unico condotto collettivo ramificato distinto per ciascun tipologia di locale (spazio di cottura o servizio igienico); gli elettroaspiratori dovranno avere, relativamente ai servizi igienici, accensione automatica collegata con l'interruttore dell'illuminazione e, relativamente agli spazi di cottura, modalità di attivazione conformi a quanto previsto dalle norme vigenti (UNI - CIG 7129, foglio 1, aggiornamento 1).

3. Non è mai ammesso conseguire i livelli di aerazione ed illuminazione prescritti dal presente articolo mediante aperture realizzate su rientranze, cavedi o cortili qualora non siano presenti le condizioni che ne escludono la rilevanza ai fini delle distanze fra facciate ai sensi del regolamento edilizio, né su scale comuni di tipo chiuso, ancorché aerate ed illuminate direttamente.

art. 56

Usa dei vani degli edifici esistenti

1. Oltre a quanto sopra, negli edifici esistenti destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi sono consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani, sostanzialmente corrispondenti, posti al piano sottotetto e terreno nel rispetto delle seguenti condizioni minime:

a) gli edifici oggetto di intervento devono essere esistenti o risultare in costruzione e già completi delle opere relative alle parti strutturali alla data del 25 febbraio 2004 (L.R. 1/2004).

b) in caso di vani con coperture inclinate, l'altezza massima interna deve essere non inferiore a metri lineari 2,40 e l'altezza minima interna non inferiore a metri lineari 1,20 e, nel caso di vani con coperture in piano, l'altezza interna non inferiore a metri lineari 2,20, al netto delle necessarie strutture atte all'isolamento termico dei locali;

c) tutti i vani interessati dall'intervento debbono essere provvisti di finestra apribile, la cui superficie non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie di pavimento, ovvero, in caso di superfici inferiori, debbono avere un ricambio d'aria favorito dall'impiego di appositi impianti di ventilazione meccanizzata e un'adeguata illuminazione artificiale;

d) per i vani posti al piano terreno o parzialmente al di sotto del livello dello stesso, devono essere previste idonee soluzioni per l'isolamento e la ventilazione delle pareti interrato e dei pavimenti;

e) per i vani sottotetto debbono essere previste idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'edificio.

2. I limiti di cui al comma 1 possono essere derogati su specifico parere della ASL che comunque accerti l'idoneità dei vani alla destinazione prevista, compresi i servizi igienici.

3. Ai fini del contributo di costruzione gli interventi di cui al presente capo sono equiparati alla ristrutturazione edilizia. 4. Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del d.m. 5 luglio 1975 gli interventi di recupero, con o senza cambiamento d'uso, sono consentiti in deroga ai rapporti tra la superficie di pavimento e le superfici finestrate, fermo restando quanto previsto al comma 1;

4. Gli interventi di cui all'articolo 34 possono comportare l'apertura di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aereoilluminazione, a condizione che siano particolarmente curate le possibili soluzioni progettuali in funzione dell'aspetto e della qualità architettonica e tipologica dell'edificio.

5. Ai soli fini del raggiungimento delle altezze interne minime di cui al comma 1 lettera b) è consentita la modifica, anche parziale, delle quote di imposta e del colmo delle falde di copertura purché la loro pendenza, in valore percentuale, sia contenuta tra il venticinque e il trentacinque per cento.

6. Gli interventi di cui al comma 5 sono consentiti anche in deroga ai limiti di densità edilizia e di altezza massima previsti dagli strumenti urbanistici generali o attuativi, purché tali incrementi siano compresi entro il limite del cinque per cento rispetto al totale dell'edificio esistente e a condizione che gli interventi medesimi siano compatibili con le caratteristiche storiche e architettoniche dell'edificio, nonché con le limitazioni imposte da specifici vincoli di carattere monumentale e/o paesistico o da norme in materia di sicurezza, in base ai quali il comune può disporre il diniego degli interventi del presente articolo.

art. 57

Scale e abbattimento delle barriere architettoniche

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

Negli edifici residenziali plurifamiliari i locali di abitazione, le cucine, le latrine ed i bagni non possono ricevere luce dal vano scale; negli stessi edifici le scale devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno.

Negli edifici unifamiliari, costituiti da non più di due piani o negli alloggi che si sviluppano su più piani, la larghezza delle scale può essere ridotta a 90 cm.

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

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

Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, la realizzazione ed il dimensionamento delle scale, degli accessi, degli ascensori e degli apparecchi elettrici di comando e di

segnalazione, devono essere conformi a quanto previsto dalla Legge n. 13/1989 e relative norme tecniche di attuazione.

TITOLO III NORME GENERALI E DEFINIZIONI PER L'EDIFICABILITA' E L'USO DEL SUOLO

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

art. 58

Parametri edilizi ed urbanistici

Ai fini dell'edificabilità del territorio casciano si indicano i seguenti parametri edilizi ed urbanistici

1. V Volume fuoriterra edificabile o volume legale di un fabbricato: è il volume degli edifici computato ai fini delle densità previste dallo strumento urbanistico generale.

2.A Altezza fuoriterra ed altezza massima edificabile di un fabbricato: è l'altezza massima utile da computare ai fini delle densità previste dallo strumento urbanistico generale e ai fini del rispetto delle norma di edificabilità e carattere degli edifici.

3. SC Superficie coperta per piano del fabbricato: è l'area coperta per ciascun piano di un fabbricato, misurata al lordo dei muri perimetrali del volume chiuso. Sono esclusi dal computo della SC le aree coperte aperte per ciascun piano.

4. SCF Superficie coperta di un fabbricato: è l'area di sedime di un fabbricato, misurata al lordo dei muri perimetrali dei volumi chiusi e della proiezione al suolo dei volumi aperti coperti.

art. 59

Computo delle volumetrie

Il computo del volume ammesso dallo strumento urbanistico di previsione generale si opera sulla base della superficie calcolata e della relativa densità edilizia prevista dallo strumento urbanistico generale.

Il volume degli edifici, ai fini del rispetto delle densità previste dallo strumento urbanistico è quello fuori terra. Il volume fuoriterra (V) è conteggiato moltiplicando la superficie coperta dei singoli piani (SC) per la relativa altezza (A) ponderale.

In questo computo è sempre compreso il solaio sovrastante e, nei casi con piano terra a destinazione agricola, metà del solaio sottostante.

art. 60

Altezze dei fabbricati

L'altezza di un fabbricato utile al calcolo della volumetria fuoriterra dell'edificio è quella misurata in ogni punto dell'edificio sulla verticale della parete esterna dal terreno o

marciapiede a contatto dell'edificio a sistemazione avvenuta fino alla linea d'incontro della facciata dall'intradosso del solaio di copertura, ferma restando l'inclinazione massima di 22° sull'orizzontale dei piani passanti per la gronda.

Qualora l'accesso ad eventuali piani interrati avvenga con una rampa e corsia esterna inclinata o coplanare sviluppata su più lati dell'edificio e comunque con lunghezza maggiore del 50 % del perimetro della SCF dell'edificio, l'altezza utile al calcolo della volumetria fuoriterra sarà misurata a partire dalla quota di accesso ai locali interrati.

Nel caso di piani terra aperti o porticati l'altezza (A) ponderale sarà misurata a partire dalla metà del primo solaio del volume chiuso dell'edificio.

Per le coperture a terrazzo l'altezza viene misurata fino alla linea superiore (estradosso) del piano del solaio di copertura; in questi casi i parapetti di protezione non possono avere l'altezza superiore a ml 1,20.

Possono superare l'altezza massima consentita solo camini, centrali di riscaldamento e condizionamento. Nel caso di volumi tecnici su terrazzo i parapetti possono raggiungere l'altezza dei volumi tecnici per un'altezza totale non superiore a m. 1,80. Tutti i volumi tecnici, le misure e gli ingombri effettivi, debbono essere indicati negli elaborati di progetto.

art. 61

Parti degli edifici non computate

Il volume delle parti interrate e quelle fuori terra in dipendenza della rampa di accesso al piano interrato e/o seminterrato qualora la rampa o corsia di accesso sia sviluppata con lunghezza minore o uguale al 50% del perimetro della SCF. Per sviluppo maggiore del perimetro della SCF il computo della volumetria legale è esteso a tutta l'altezza dei locali.

Il volume dei sottotetti sovrastante la linea orizzontale passante per il punto d'intersezione tra la parete esterna e l'intradosso della falda di copertura, purché la pendenza non superi i 22° (40%) e l'altezza interna al colmo, misurata all'intersezione dell'intradosso delle falde non superi i ml 2,60: qualora i due requisiti sopradetti non siano rispettati il volume del sottotetto sarà conteggiato interamente.

Il volume corrispondente ad intercapedine di isolamento sia per le coperture piane (con un'altezza non superiore ai 50 cm.), sia per le sopraelevazioni di 50 cm del primo solaio abitabile su vespaio o intercapedine; tale ultima disposizione non trova applicazione in presenza di sottostanti vani seminterrati.

Il volume di tettoie, diverse dall'art. 37, logge, porticati, terrazze e balconi con una superficie complessiva lorda non superiore al 30% della SC (superficie coperta per piano), è sempre escluso dal computo.

Per i parametri urbanistici e edilizi, le grandezze edilizie e le distanze finalizzate a regolamentare l'attività edilizia per le distanze relative all'edificazione, e quanto altro non contenuto nel presente REC si fa espreso riferimento a quanto contenuto nel Regolamento Regionale n. 9 del 3 novembre 2008 pubblicato sul supplemento ordinario n. 1 del Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria n. 50 del 12 novembre 2008;