

Comune di
CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI

REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ATTIVITÀ EDILIZIA
(APRILE 2014)



Il Tecnico

(Arch. Ettore Chelazzi)

CAPITOLO I

NATURA E OGGETTO DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art.1 Natura del Regolamento Comunale per l'attività edilizia.

Il **Regolamento Comunale per l'attività edilizia**, redatto ai sensi dell'art.4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n 380 e successive modifiche ed integrazioni e art.5 bis della Legge Regionale 18 febbraio 2004 n.1 e successive modifiche e integrazioni, è atto normativo le cui disposizioni, nell'obiettivo di pubblico interesse e di tutela dei valori architettonici e ambientali, regolano l'ordinato sviluppo edilizio e disciplinano le modalità costruttive degli immobili e delle relative pertinenze, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità.

Art.2 Oggetto del Regolamento Comunale per l'attività edilizia.

Il presente Regolamento disciplina, nell'ambito del territorio comunale, l'esecuzione degli interventi urbanistici ed edilizi e ogni attività o intervento di modificazione e trasformazione dell'ambiente urbano ed extraurbano, connessi con l'attività edilizia, nel rispetto della normativa statale e regionale in materia ed in attuazione e connessione con la disciplina di pianificazione urbanistica generale e attuativa. In osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento, le Norme Tecniche di Attuazione del PRG dettano le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di piano.

Art.3 Contenuto del Regolamento Comunale per l'attività edilizia.

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

- a) disposizioni e riferimenti di carattere generale derivanti da norme di livello nazionale o regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale, norme obbligatorie ed operanti che possono essere modificate solo da atti di livello pari o superiore al provvedimento che le ha istituite. Anche in assenza di esplicito atto di rettifica da parte del Comune le norme di livello nazionale e regionale richiamate nel presente Regolamento si intendono automaticamente modificate nel caso in cui vengano modificate o sostituite da conformi disposizioni di livello nazionale e regionale.
- b) disposizioni desunte da norme di livello nazionale o regionale che non prevalgono direttamente sulle norme locali; dette norme sono da considerarsi a tutti gli effetti norme locali la cui modifica od integrazione a livello nazionale o regionale non ha pertanto alcun effetto sulle norme del presente Regolamento, fino al momento in cui, il medesimo non sia modificato od integrato al fine di recepirle esplicitamente.
- c) disposizioni di natura ed interesse eminentemente locali, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie proprie del territorio comunale alla sua organizzazione, gestione e sviluppo; dette norme rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con Deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.
- d) linee guida finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di attività edilizie, in specifici ambiti territoriali; dette linee hanno valore di indirizzo ed assumono valore prescrittivo solo nei casi in cui ciò sia espressamente disposto dal presente Regolamento. Esse rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con Deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.
- e) allegati relativi a specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica. Rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con Deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.

CAPITOLO II

TITOLI ABILITATIVI E PROCEDIMENTO EDILIZIO

Art.4 Titoli Abilitativi - Atti abilitativi alla esecuzione di opere edilizie.

- 1 L'esecuzione di interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, a seconda della loro natura ed entità, è soggetta a:
 - **Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)** prevista e disciplinata dall'art.22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 N.380 e successive modifiche ed integrazioni e artt. 20 e 21 della L.R. 18 febbraio 2004 N.1 e successive modifiche ed integrazioni;
 - **Permesso di costruire** previsto e disciplinato dall'art.10 e succ. del del D.P.R. 6 giugno 2001 N.380 e successive modifiche ed integrazioni e art.13 e succ. della L.R. 18 febbraio 2004 N.1 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2 Il presente Regolamento stabilisce al successivo art.25, i casi in cui è obbligatorio richiedere, per il rilascio del Permesso di costruire, il parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, secondo le modalità stabilite ai successivi articoli.
- 3 Non sono soggetti a **Permesso di costruire**, né a **Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**, gli interventi di cui al successivo art.10, costituenti attività edilizia libera, in forza dell'art.6 del D.P.R. n.380/2001 e art.7 della L.R. n.1/2004 e s.m.i..

Art.5 Sportello Unico per l' Edilizia (SUAPE)

- 1 Il Comune istituisce uno Sportello, operante anche con l'intervento coordinato di più uffici e/o in forma associata con altri Enti, il quale cura i rapporti tra il privato, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto di Permesso di costruire o di Segnalazione certificata di inizio attività.
- 2 Lo sportello unico per l'edilizia provvede in particolare:
 - a) alla ricezione delle Segnalazioni certificate di inizio attività, delle domande per il rilascio di Permesso di costruire, delle comunicazioni di cui all'articolo 7 L.R. n.1/2004, commi 2 e 3, delle dichiarazioni di cui all'articolo 29 L.R. n.1/2004, comma 3 e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia e del certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla competente soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del D.Lgs. n. 490/1999;
 - b) all'adozione, nelle materie di cui alla lettera a), dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi, in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
 - c) alla consegna dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo, comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, ivi compreso il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001;
 - d) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni coinvolte nel procedimento relativo all'intervento edilizio oggetto dell'istanza di permesso di costruire, della denuncia di inizio attività o concernente il certificato di agibilità;
 - e) al rilascio della certificazione preventiva sulla esistenza e sulla qualità dei vincoli di cui all'articolo 10.
- 3 Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità lo sportello di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
 - a) il parere della competente azienda sanitaria locale (ASL), nel caso in cui non possa essere sostituito da un'autocertificazione ai sensi di legge;
 - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- 4 Lo sportello di cui al comma 1) acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente, i documenti, i pareri, assensi, autorizzazioni e nulla-osta comunque denominati, nonché i pareri che debbono essere resi dagli uffici comunali, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.
- 5 Lo sportello cura le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. n.241/1990, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
- a) i pareri di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo;
 - b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue a opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
 - c) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale, in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;
 - d) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24 e 151 del D.Lgs. n. 490/1999, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del D.Lgs. n. 490/1999;
 - e) il parere dell'autorità competente in materia idraulica;
 - f) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;
 - g) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, nonché le autorizzazioni di cui alla legge regionale 3 marzo 1995, n. 9, in tema di aree naturali protette.
- 6 La conferenza di servizi è obbligatoriamente convocata nel caso di progetti di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica che riguardano una superficie utile coperta superiore a metri quadrati duemila, nonché quando la convocazione è richiesta dall'interessato in sede di istanza del titolo abilitativo. I responsabili dello Sportello unico per le attività produttive e per l'attività edilizia SUAPE, di seguito Sportello unico SUAPE, concordano con i Soprintendenti competenti il calendario mensile delle riunioni delle conferenze di servizi che coinvolgono atti di assenso o consultivi comunque denominati di competenza del Ministero per i beni e le attività culturali.
- 7 I comuni nell'ambito della propria autonomia organizzativa, affidano, entro e non oltre il 30 giugno 2005, allo sportello unico per l'edilizia anche i compiti e le funzioni dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447.
- 8 I comuni individuano autonomamente i soggetti, le forme e le metodologie per la istituzione e il funzionamento dello sportello unico.
- 9 La Giunta regionale, al fine di incentivare la costituzione in forma associata di sportelli unici per l'edilizia, corrisponde contributi o altri benefici ai comuni associati, con priorità a quelli costituiti in unione dei comuni ai sensi dell'art. 32 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.
- 10 I comuni, attraverso lo sportello unico, forniscono informazioni sulle materie di cui al comma 2, lettera a), nonché sui contenuti degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi, anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso, anche in via telematica, a tutte le possibili informazioni utili disponibili.
- 11 Il comune è tenuto a comunicare immediatamente alla Regione ed alla provincia l'avvenuta costituzione dello sportello unico per l'edilizia.
- 12 Nei casi in cui la presente legge prevede l'acquisizione di pareri, autorizzazioni o assensi di organi o enti, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi possono essere sostituiti da autocertificazioni,



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

attestazioni, asseverazioni o certificazioni del progettista di cui all'articolo 17, comma 1 e all'articolo 21, comma 1 della L.R. n.1/2004 o di altri tecnici abilitati, salve le verifiche successive degli organi o amministrazioni preposti.

- 13 All'istanza di titolo abilitativo è obbligatoriamente allegata copia della ricevuta di trasmissione dei documenti di cui al comma 10 bis dell'art.5 L.R. n.1/2004 alle amministrazioni e agli organi preposti alle verifiche. Le verifiche sono effettuate entro e non oltre trenta giorni dal ricevimento e gli esiti sono comunicati all'interessato e al comune entro e non oltre lo stesso termine.

Art.6 Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

1 INTERVENTI SUBORDINATI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

- 1.1 Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività obbligatoria tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 7, 10 della L.R. N.1/2004, ed inoltre:
- a) gli interventi sottoposti a permesso di costruire di cui all'articolo 7 DEL PRESENTE REGOLAMENTO, se sono specificatamente disciplinati da piani attuativi o dal piano regolatore generale (PRG), parte operativa, mediante precise disposizioni relative alla consistenza planovolumetrica, alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di destinazione d'uso, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata nella dichiarazione del progettista di cui al seguente comma 2.1;
 - b) le varianti a permessi di costruire, presentate anche in corso d'opera o prima dell'ultimazione dei lavori, che non incidono sui parametri urbanistici e sulla superficie utile coperta, che non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, comunque non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 7 DELLA L.R. N.1/2004. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono integrazione del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale;
 - c) le opere pertinenziali di cui al seguente articolo 41, comma 18.
 - d) gli interventi di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 10 seguente, con esclusione della manutenzione ordinaria, riguardanti gli edifici di interesse storico artistico o classificabili come edilizia tradizionale integra.
- 1.2 Le opere sottoposte a segnalazione certificata di inizio attività di cui al comma 1.1 precedente sono assoggettate al contributo di costruzione secondo i criteri e i parametri definiti in applicazione delle disposizioni vigenti in materia.
- 1.3 L'esecuzione delle opere di cui al presente articolo è subordinata al rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, sia vigenti che adottati, dei regolamenti per l'attività edilizia, dei piani di settore e della disciplina urbanistico-edilizia e paesaggistica vigente, attestata dal tecnico progettista o da altri tecnici abilitati, con le modalità di cui ai seguenti commi 2.1 e 2.2.

2 DISCIPLINA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

- 2.1 Il proprietario dell'immobile, o chi ne ha titolo, è tenuto a presentare allo Sportello unico SUAPE la segnalazione certificata di inizio attività, accompagnata da una dichiarazione a firma di un progettista abilitato e corredata dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento per l'attività edilizia o da altri documenti previsti dalla vigente normativa nonché da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione.
- La segnalazione certificata di inizio attività è corredata, altresì, dalla quantificazione, certificata dal progettista, del contributo di costruzione e dal versamento del relativo importo, secondo quanto previsto dalle corrispondenti normative e ad essa è allegata, ove necessaria, la documentazione di cui agli articoli 5, commi 10 bis, 22, 22 bis e 22 quater della L.R. n.1/2004 e s.m.i., nonché gli assensi eventualmente necessari di cui all'articolo 5, comma 5 della L.R. n.1/2004 e s.m.i. e la ricevuta della richiesta di parere agli organi competenti per quanto previsto agli articoli 22 ter e 22 quinquies della L.R. n.1/2004 e s.m.i., ovvero copia dei relativi pareri. Gli elaborati progettuali, nel caso di interventi sugli edifici ricadenti negli ambiti e nelle aree di cui all'articolo 4, comma 2 della L.R. n.1/2004 e s.m.i., o negli altri ambiti territoriali previsti dalla normativa comunale, contengono anche la classificazione degli edifici stessi in attuazione della d.g.r. che disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- 2.2 La dichiarazione di cui al comma 1 assevera la conformità del progetto agli strumenti urbanistici sia vigenti che adottati, ai piani di settore, alle disposizioni in materia di dotazioni territoriali e funzionali, alle norme del regolamento edilizio comunale, accertando il rispetto dei requisiti e presupposti richiesti da leggi o da atti amministrativi a contenuto generale. Essa deve inoltre attestare la conformità alle norme di sicurezza e igienicosanitarie di cui all'articolo 6, comma 7 bis della L.R. n.1/2004 e s.m.i., o riportare il parere della ASL nei casi in cui non possa essere sostituito dalla certificazione, a quelle concernenti l'abbattimento delle barriere architettoniche, nonché la sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento proposto o previste dalla convenzione oppure dall'atto d'obbligo per la loro realizzazione e la fattibilità dei collegamenti ai servizi pubblici e tecnologici.
- 2.3 Lo Sportello unico SUAPE, al momento della presentazione della segnalazione, verifica la completezza formale della segnalazione stessa e dei relativi allegati e in caso di verifica positiva rilascia la ricevuta consegnando copia degli elaborati presentati a corredo del progetto, opportunamente vistati. Qualora lo Sportello unico SUAPE accerti l'incompletezza formale della segnalazione e dei relativi allegati ne dichiara l'irricevibilità.
- 2.4 Lo Sportello unico SUAPE comunica al proprietario dell'immobile o a chi ne ha titolo, entro dieci giorni dal ricevimento della segnalazione, il nominativo del responsabile del procedimento, ai sensi degli articoli 4 e 5 della l. 241/1990, nonché la eventuale necessità della procedura di valutazione di impatto ambientale ai sensi della l.r. 12/2010 o della valutazione di incidenza ai sensi del d.p.r. 357/1997 e in tali casi la segnalazione è priva di effetti.
- 2.5 Fatto salvo quanto previsto ai commi 2.7, 2.8, 2.9 e 2.10 l'attività oggetto di segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione stessa e comunque dopo la presentazione della documentazione di cui all'articolo 6, comma 7 quater della L.R. n.1/2004 e s.m.i., ove necessaria. In caso di mancata presentazione di tale documentazione, la segnalazione è priva di effetti.
- 2.6 La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a **quattro anni**, decorrenti dalla data di presentazione della segnalazione stessa. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. La data di effettivo inizio dei lavori, con l'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori medesimi, inclusi i dati di cui all'articolo 90, comma 9 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), è comunicata al comune da parte del direttore dei lavori e lo stesso, congiuntamente all'impresa, è responsabile che l'inizio dei lavori intervenga successivamente agli adempimenti e decorsi i termini di cui ai commi 2.5, 2.7, 2.8 e 2.9. L'eventuale variazione del direttore dei lavori e dell'impresa è comunicata al comune a cura dell'interessato. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo Sportello unico SUAPE la data di ultimazione dei lavori.
- 2.7 Qualora per l'intervento sia obbligatorio acquisire il parere della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio ai sensi dell'articolo 4, commi 1 e 2 della L.R. n.1/2004 e s.m.i., il termine per l'inizio dei lavori decorre dal relativo provvedimento rilasciato dal responsabile dell'ufficio preposto, da adottare entro e non oltre trenta giorni dalla presentazione della segnalazione. Ove tale provvedimento non sia favorevole, la segnalazione è priva di effetti.
- 2.8 Qualora per l'intervento sia obbligatorio acquisire l'assenso o l'autorizzazione in materia di beni culturali o di beni paesaggistici ai sensi del d.lgs. 42/2004 e dell'articolo 22 della L.R. n.1/2004 e s.m.i., il responsabile del procedimento o lo Sportello unico SUAPE acquisiscono il parere della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, ai sensi dell'articolo 4, comma 3 della L.R. n.1/2004 e s.m.i. e il termine per l'inizio dei lavori decorre dalla data di efficacia delle relative autorizzazioni e pareri in materia paesaggistica e di beni culturali. Ove tali provvedimenti non siano favorevoli, la segnalazione è priva di effetti.
- 2.9 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 segnalazione, ovvero gli assensi stessi non siano soggetti a certificazione ai sensi di legge, spetta allo Sportello unico SUAPE, entro dieci giorni dalla presentazione della segnalazione stessa, richiederne all'autorità preposta il rilascio. Lo Sportello unico SUAPE può convocare, 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 per l'inizio dei lavori decorre



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- dal rilascio dell'atto richiesto ovvero dall'esito favorevole della conferenza. La conferenza di servizi è obbligatoriamente convocata nel caso previsto all'articolo 5, comma 5 bis della L.R. n.1/2004 e s.m.i. o su richiesta dell'interessato da effettuare al momento della presentazione della segnalazione. Ove tali provvedimenti ovvero l'esito della conferenza non siano favorevoli, la segnalazione è priva di effetti.
- 2.10 In caso di esito non favorevole degli assenti e provvedimenti richiesti di cui ai precedenti commi 2.7, 2.8 e 2.9, il responsabile del procedimento effettua l'immediata comunicazione all'interessato che la segnalazione è priva di effetti.
- 2.11 La sussistenza del titolo è provata dalla copia della segnalazione certificata di inizio attività e dalla relativa ricevuta rilasciata dallo Sportello unico SUAPE, dagli elaborati presentati a corredo del progetto opportunamente vistati dallo Sportello unico SUAPE, dalle attestazioni, asseverazioni o certificazioni del progettista o di altri tecnici abilitati di cui ai precedenti commi 2.1 e 2.2, nonché dagli atti di assenso eventualmente necessari.
- 2.12 Il dirigente o il responsabile della competente struttura comunale, ove, entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione, riscontri, sulla base della proposta formulata dal responsabile del procedimento, l'assenza di una o più delle condizioni stabilite ai commi 2.1 e 2.2, previa applicazione dell'articolo 10 bis della l. 241/1990, adotta e comunica all'interessato, tramite lo Sportello unico SUAPE, un motivato provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività e dell'eventuale rimozione degli effetti dannosi prodotti, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente il progetto o le opere eventualmente eseguite e i loro effetti entro un termine non inferiore a trenta giorni, fissato dal dirigente o responsabile della competente struttura comunale. La proposta del responsabile del procedimento comprende anche la conferma della classificazione degli edifici stessi in attuazione della d.g.r. che disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. È comunque salva la facoltà di ripresentare la segnalazione certificata di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia. Se l'attività di controllo sulla SCIA non dà esito favorevole con il provvedimento di divieto si dispone altresì la restituzione del contributo di costruzione versato.
- 2.13 Decorso il termine di cui al primo periodo del precedente comma 2.12, il comune può disporre la cessazione dell'attività solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale, e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente. È fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21 quinquies e 21 nonies della L. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni. In caso di false attestazioni dei professionisti abilitati, il dirigente o responsabile della competente struttura comunale informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine o collegio di appartenenza fatto salvo quanto previsto all'articolo 19, comma 3 ultimo periodo e comma 6 della L. 241/1990. L'attività viene immediatamente cessata e viene fatto obbligo al proprietario dell'immobile di ripristinare a suo carico lo status ante l'inizio dell'attività.
- 2.14 Il titolo abilitativo acquisito con la segnalazione certificata di inizio attività, decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di efficacia di cui al precedente comma 2.6.
- 2.15 Gli estremi della segnalazione certificata di inizio attività sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.
- 2.16 L'interessato può in ogni momento del procedimento rinunciare alla segnalazione certificata di inizio attività e, in tal caso, lo Sportello unico SUAPE provvede alla restituzione del contributo di costruzione versato.

Art.7 Permesso di costruire.

1 INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE.

- 1.1 Sono subordinati a permesso di costruire, salvo quanto previsto all'articolo 6 precedente, gli interventi di:
- a) nuova costruzione;
 - b) ristrutturazione urbanistica;
 - c) ristrutturazione edilizia di edifici ricompresi negli insediamenti di cui agli articoli 18 e 19 del r.r.7/2010;



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- d) interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole di cui all'articolo 35, comma 9 della l.r. 11/2005 con le modalità ivi previste.

2 PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

- 2.1 Il permesso di costruire è subordinato alla esistenza delle 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.
- 2.2 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 ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico. La sospensione non si applica per i procedimenti conclusi con esito positivo di cui sia stata data comunicazione all'interessato ai sensi dell'articolo 17, comma 9 della L.R. n.1/2004 e s.m.i..

3 COMPETENZA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

- 3.1 Il Permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o dallo Sportello Unico per l'Edilizia.

4 PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

- 4.1 Il Permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale, del Regolamento Comunale per l'attività edilizia e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, con le procedure di cui all'art.20 del D.P.R. N.380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e art.17 della L.R. n.1/2004 e s.m.i.
- 4.2 La domanda è redatta su apposito modulo scaricabile dal sito web del Comune ed è sottoscritta dal soggetto legittimato e da tecnico progettista abilitato.
- 4.3 Contestualmente al deposito della domanda deve essere prodotta una attestazione concernente il titolo, idonea a provare la legittimazione del titolare a chiedere il provvedimento abilitativo all'attività edilizia.
- 4.4 Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla corresponsione del contributo di cui all'art.16 e succ. del D.P.R. N.380/2001 e art.23 e succ. della L.R. N.1/2004, salvo i casi di gratuità, ai sensi dalla legislazione vigente in materia
- 4.5 Il Permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
- 4.6 L'atto deve contenere i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, rispettivamente pari ad un anno decorrente dalla data del rilascio del titolo e quattro anni decorrenti dalla data di inizio lavori.
- 4.7 Con provvedimento motivato, su istanza del richiedente, da presentare anteriormente alla data di scadenza, il termine per l'esecuzione dei lavori può essere prorogato per un periodo non superiore ad anni due, esclusivamente in considerazione di fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico - costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
- 4.8 Il Permesso di costruire non può essere rilasciato se prima non sia stato acquisito il parere della Azienda Sanitaria in ottemperanza a quanto disposto dalle normative vigenti. Il parere deve essere acquisito all'atto della presentazione della richiesta di Permesso di costruire e allegato alla domanda., salvo i casi in cui lo stesso possa essere sostituito da asseverazione ogni altro parere, autorizzazione o nulla-osta necessario per la esecuzione delle opere progettate può essere acquisito separatamente e non costituisce condizione per il rilascio del titolo abilitativo.
- 4.9 Ove i pareri necessari al rilascio del Permesso di costruire non siano già stati allegati alla domanda, l'Ufficio Competente può, anche mediante Conferenza di servizi ai sensi dell'art.14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. N.241/1990 e art.29 del presente Regolamento, acquisire gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.
- 4.10 Ove il titolare non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio del Permesso di costruire, lo stesso viene a perdere ogni validità e per l'esecuzione delle medesime opere dovrà essere richiesto nuovo titolo abilitativo.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- 4.11 All'eventuale nuova richiesta si applicano le norme generali in materia edilizio - urbanistica, vigenti al momento del rilascio del nuovo atto abilitativo.
- 4.12 Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti norme urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di quattro anni dalla data di inizio dei lavori.
- 5 ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.*
- 5.1 Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla corresponsione del contributo di cui all'art.16 del D.P.R. N.380/2001 e art.23 della L.R. N.1/2004, salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'art.26 della stessa L.R. N.1/2004 e ogni altra disposizione stabilita in merito dalla normativa statale, regionale e comunale.
- 5.2 L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilita con Deliberazione del Consiglio Comunale, in applicazione dei parametri stabiliti con provvedimento regionale e corrisposti dal titolare del Permesso di costruire mediante versamento effettuato secondo le disposizioni emanate dall'Amministrazione stessa.
- 5.3 A scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta ai sensi di legge, l'intestatario del titolo abilitativo può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'art.2, comma 5, della L. 11 febbraio 1994, N.109, allegando all'istanza idonea progettazione esecutiva di dette opere, con conseguente cessione gratuita al Comune delle aree e/o delle opere realizzate. Le opere di urbanizzazione, devono essere realizzate contestualmente all'esecuzione dei lavori oggetto di Permesso di costruire, prestando congrue garanzie finanziarie. Le opere di urbanizzazione da realizzarsi con le modalità e garanzie stabilite nell'atto abilitativo, sono conseguentemente acquisite al patrimonio indisponibile del Comune.
- 5.4 La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio del titolo abilitativo con l'indicazione delle modalità di pagamento e le eventuali garanzie dovute dal titolare.
- 6 ADEMPIMENTI CONSEGUENTI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.*
- 6.1 Dell'avvenuto rilascio del Permesso di costruire viene data pubblicità mediante affissione periodica all'Albo Pretorio per un periodo di giorni 15 e tale affissione non determina la decorrenza dei termini di decadenza per l'impugnativa del titolo in sede giurisdizionale.
- 6.2 Chiunque interessato ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali del titolo abilitativo e dei relativi atti di progetto e può richiederne copia, previo pagamento delle spese di produzione, salvo i casi espressamente esclusi dalle leggi in materia e dal Regolamento Comunale approvato in materia di accesso ai documenti amministrativi.
- 6.3 Quando i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità del Permesso di costruire, a secondo del caso ricorrente, può procedersi alla proroga del termine di ultimazione, al rinnovo del permesso oppure al rilascio di un nuovo Permesso di costruire.
- 6.4 Il termine di ultimazione dei lavori indicato nell'atto abilitativo può essere prorogato nei casi di cui al precedente comma 4.7 e per fatti estranei alla volontà del titolare. Sono tali (e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione) i seguenti fatti:
- il provvedimento di sospensione dei lavori;
 - il sequestro del cantiere;
 - il fallimento dell'originario concessionario in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
 - impedimenti derivanti da calamità naturali.
- 6.5 Ricorrendo uno dei casi di cui al comma precedente, il titolare può avanzare, entro i termini di validità del Permesso di costruire, apposita istanza di proroga, alla quale dovranno essere necessariamente allegati i documenti atti ad attestare la natura di fatto determinante il ritardo e la estraneità alla volontà del titolare. Alla istanza dovrà essere allegata relazione tecnica e documentazione fotografica attestante lo stato di esecuzione dei lavori.
- 6.6 Il Permesso di costruire è inoltre prorogabile, anche non ricorrendo alcuno dei casi di cui al comma 4.7 precedente, quando le opere ancora da eseguire abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria. In tale eventualità i termini temporali di validità del Permesso di costruire non possono essere prorogati oltre sei mesi dalla originaria scadenza, salvo che le opere da eseguire non rientrino tra quelle realizzabili tramite Segnalazione certificata di inizio attività.
- 6.7 Per l'esecuzione delle opere non ultimate nei termini di validità del permesso occorre inoltrare istanza di



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

rinnovo, prima del termine di decadenza del titolo abilitativo. Il rilascio del nuovo Permesso di costruire è subordinato all'accertamento di conformità alla normativa urbanistico – edilizia, vigente al momento della domanda di rinnovo e, se necessario, previa conformazione delle opere non ultimate alla normativa medesima.

- 6.8 Il nuovo titolo abilitativo comporta, ove necessario, e qualora l'intervento non sia strutturalmente ultimato, l'aggiornamento e/o l'integrazione del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite, in conformità alle disposizioni di cui al D.P.G.R. N.373/1998 e N.374/1998 e succ. e art.16, comma 4, della L.R. N.1/2004.

Art.8 Modalità e documentazione da allegare alla domanda di Permesso di costruire.

- 1 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE.*
- 1.1 La domanda di Permesso di costruire è inoltrata dal soggetto proprietario dell'area ove è localizzato l'intervento o da chi abbia titolo per richiederlo.
- 1.2 La domanda di Permesso di costruire o la Segnalazione certificata di inizio attività è redatta su apposito modulo scaricabile dal sito web del Comune ed è sottoscritta dal soggetto legittimato a norma del primo comma del presente articolo e da uno o più progettisti iscritti all'Ordine o all'Albo professionale.
- 1.3 Contestualmente al deposito della domanda deve essere prodotta documentazione idonea a provare la legittimazione del titolare a chiedere il provvedimento abilitativo all'attività edilizia. La domanda deve essere corredata dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dal presente Regolamento in funzione di ciascun tipo di intervento. I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità al P.R.G., al presente Regolamento ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica.
- 1.4 Il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto, contestualmente, dal titolare e dagli interessati.
- 2 ACQUISIZIONI DI PARERI, VISTI, CERTIFICAZIONI, DICHIARAZIONI, NN.OO. E SIMILI.*
- 2.1 L'acquisizione di pareri, visti, autorizzazioni, nulla osta, assensi, intese, previsti dalle vigenti norme e dal presente regolamento ai fini abilitativi dell'attività edilizia deve avvenire prima della presentazione della richiesta di Permesso di costruire o Segnalazione certificata di inizio attività. Ogni altro parere, autorizzazione o nulla - osta necessario per l'esecuzione delle opere progettate può essere acquisito separatamente e non costituisce condizione per il rilascio dell'atto abilitativo.
- 2.2 I progetti delle opere da eseguire negli edifici dichiarati di interesse storico ed artistico ai sensi degli artt. 10 e succ. del D.Lgs. N.42/2004 (già artt. 2 e succ. del D. Legs. N.490/99) debbono ottenere la approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici dell'Umbria
- 2.3 Per i progetti relativi ad opere ricadenti in zone vincolate ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs. N.42/2004 (già artt 139 e 146 D.Lgs. N.490/99) si applicano le disposizioni di cui al Capo V della L.R. 18.02.2004 n. 1 e del presente Regolamento.
- 2.4 I progetti relativi o comprensivi di interventi di allaccio di strade o lotti privati, a strade pubbliche, di competenza dell'ANAS, dell'Amministrazione Provinciale o di altri Enti, devono conseguire la preventiva autorizzazione degli enti titolari.
- 2.5 Per le opere ricadenti in zone sottoposte a vincolo idrogeologico la preventiva autorizzazione è concessa dal Comune ai sensi dell'art.16 della L.R. 8.6.1984 n. 29, con le modalità e termini previsti dalla disciplina regolante la materia, fermo restando le competenze delle C. Montane previste dalla L.R. 19 Novembre 2001, N.28 e R.R. 17 Dicembre 2002, N.7.
- 2.6 Qualora prescritto dalle normative vigenti, i progetti devono essere sottoposti all'approvazione preventiva del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 2.7 Alla domanda per il rilascio del Permesso di costruire deve essere allegata autocertificazione sottoscritta dal progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale o ad essa assimilabile, ovvero il parere della Azienda Sanitaria



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

Locale, nei casi prescritti dalle norme vigenti.

3 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA.

- 3.1 Devono essere allegati al progetto, le seguenti certificazioni, dichiarazioni, nullaosta:
- documentazione che dimostri la legittimazione del richiedente o autocertificazione.
 - dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora "in itinere" o già evasa, relativa a richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione.
 - relazione asseverata attestante le caratteristiche e la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie, salvo i casi in cui necessiti il preventivo parere;
 - dichiarazione sul contenimento dei consumi energetici, ai sensi della legislazione vigente.
 - dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente.
 - dichiarazione di conformità del progetto alla legislazione esistente in materia di scarichi, inquinamento atmosferico e acustico.
 - relazione attestante gli interventi da eseguire relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi, polveri, rumore ecc....
 - eventuale parere sanitario;
- 3.2 La presentazione della documentazione di cui ai precedenti commi è da porre in relazione alla natura dei singoli interventi edilizi. Il progettista, sotto propria responsabilità, può attestare che il progetto non incide sugli elementi di cui alle precedenti elencazioni.

4 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA.

- 4.1 Il progetto deve essere corredato dalla seguente documentazione:
- a) Relazione tecnica illustrativa dei criteri seguiti nella progettazione contenente l'illustrazione del progetto, la dimostrazione della conformità del medesimo al presente Regolamento, alle prescrizioni del P.R.G e alle altre norme in materia edilizio - urbanistica; dovrà contenere inoltre, tutti gli elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene ai suoi valori formali e di inserimento nel contesto ambientale. La stessa relazione dovrà inoltre illustrare le caratteristiche dei materiali da costruzione e di finitura interna ed esterna, nonché, per interventi ricadenti negli ambiti interessati, esaustiva dimostrazione di conformità alle prescrizioni e norme di particolare tutela di cui ai Capitoli XIX e XX del presente Regolamento.
- Nel caso di interventi ricadenti in zone vincolate, la relazione tecnica di cui al punto precedente dovrà contenere analisi atte a definire i caratteri e le qualità degli elementi che costituiscono l'ambiente tutelato e l'incidenza dell'intervento sugli stessi.
- 4.2 Nei casi previsti dalla normativa vigente in materia, il progetto dovrà contenere le seguenti ulteriori relazioni:
- b) Relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, corredata della relativa documentazione illustrativa e di esplicita dichiarazione di conformità, in tutti i casi in cui l'intervento, per sua natura sia soggetto alla normativa in questione ovvero dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
- c) Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente in materia, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima.
- d) Relazione di carattere idraulico, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente in materia, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima.
- e) Relazione agro - forestale, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima.
- f) Piano di sviluppo aziendale redatto da tecnico abilitato nei casi previsti al Capo II della L.R. N.11/2005 e dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - Parte Strutturale, di disciplina generale dell'ambito territoriale rurale.
- g) Piano di inserimento paesaggistico delle opere di trasformazione edilizia ed agraria, nei casi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - Parte Strutturale, di disciplina generale dell'ambito territoriale rurale.
- h) Analisi storico - critico - stilistica, ogni qualvolta ciò sia prescritto dal presente Regolamento.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

5 *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA GENERALE E DI DETTAGLIO.*

- 5.1 La documentazione fotografica dovrà essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione dell'opera progettata in rapporto al contesto in cui si inserisce. La documentazione fotografica di dettaglio dovrà essere estesa a tutti gli elementi significativi, ai fini della valutazione della qualità del progetto, comprensivi delle preesistenze vegetazionali.
- 5.2 La documentazione fotografica dovrà riportare la data e la firma del richiedente e del tecnico progettista. Alla stessa dovrà essere allegata apposita planimetria con i relativi punti di vista.

6 *ELABORATI RELATIVI ALLO STATO ATTUALE*

- 6.1 La rappresentazione grafica dello stato attuale deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:
- Estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento, per un raggio di almeno 200 ml. e esatta campitura della superficie fondiaria sulla quale è computato il volume edificabile.
 - Planimetria relativa all'estratto del P.R.G..
 - Planimetria quotata d'insieme con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, con indicazione delle strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi.
 - Rilievo quotato degli edifici esistenti interessati dall'intervento, in scala non inferiore a 1:200 con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso e delle superfici utili riferite ai singoli vani, relative a tutti i piani, e le sezioni più significative, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio, o dell'unità immobiliare interessata dal progetto, con indicazione dell'altezza dell'edificio e della altezza interna netta di ciascun piano.
 - Eventuali particolari architettonici e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione.
 - Rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto.

7 *ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI PROGETTO*

- 7.1 La rappresentazione dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:
- Planimetria estratta dall'eventuale strumento attuativo con l'indicazione degli elementi fondamentali per la redazione del progetto (massimo ingombro, distacchi, consistenza planovolumetrica, destinazioni d'uso ammesse).
 - Planimetria generale comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, e, come già indicato al comma precedente, contenente indicazioni delle posizioni delle eventuali costruzioni confinanti, con relative distanze ed altezze (scala non inferiore a 1:500), delle distanze dai confini, dalla viabilità pubblica e privata; prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione e gli edifici circostanti (scala non inferiore a 1:500).
 - Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti.
 - Piante, prospetti, sezioni, con tavole di confronto fra stato di fatto e stato di progetto. Le planimetrie in scala idonea, dovranno contenere l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle superfici utili dei singoli vani. La pianta del piano terreno dovrà contenere inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza. L'elaborato dovrà contenere indicazioni sulle pavimentazioni esterne, sulle specie arboree ed arbustive, sugli elementi di arredo e di illuminazione.
 - Eventuali particolari architettonici e decorativi.
 - Scheda sinottica di calcolo e di confronto, riportante gli indici di PRG per la zona omogenea interessata dall'intervento e gli indici edilizi di progetto, con esplicitazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti e verifica di questi ultimi rispetto a quelli ammessi dal P.R.G., dal presente Regolamento o dalle altre norme di riferimento vigenti.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- Verifica delle dotazioni di spazi di sosta e parcheggio previsti dalle vigenti disposizioni, in relazione alla natura dell'intervento e alle destinazioni d'uso finali.
- Verifica dei requisiti igienico - sanitari da documentare tramite planimetrie in scala opportuna contenenti la verifica dimensionale dei locali interni, dei rapporti aeroilluminanti, approvvigionamento idrico e planimetrie relative alla progettazione dello schema di fognatura; nel caso di attività produttive il progetto dovrà contenere relazione attestante il genere di industria, il numero degli addetti, le lavorazioni effettuate, i materiali trattati, prodotti o depositati, numero dei servizi igienici, rumore diffuso all'esterno, emissioni in atmosfera, rifiuti prodotti, ovvero dichiarazione che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
- Verifica dei requisiti degli impianti nei casi e secondo le disposizioni previsti dalla corrispondente disciplina.
- Verifica dei requisiti di fruibilità documentati tramite piante e sezioni dell'intervento con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative sopra indicate.
- Verifica dei requisiti di sicurezza delle strade, secondo la corrispondente disciplina, documentati tramite planimetria in scala adeguata del piano terreno relativa agli accessi sulla strada e alla verifica delle fasce di rispetto del confine stradale in funzione del manufatto e del tipo di strada su cui fronteggia tale manufatto.
- Progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando ciò sia prescritto.

8 ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI SOVRAPPOSIZIONE

- 8.1 La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve avvenire, di norma, mediante elaborati sovrapposti dello stato attuale e stato di progetto con colorazione convenzionale in giallo e rosso per, rispettivamente, gli interventi di demolizione e costruzione.

9 ULTERIORE DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL PROGETTO

- 9.1 Nei casi di onerosità del titolo abilitativo, a corredo del progetto, dovrà essere allegata la seguente ulteriore documentazione:
- calcolo delle superfici e dei volumi controfirmato dal progettista, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, su apposito modulo scaricabile dal sito web del Comune;
 - calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione, su apposito modulo scaricabile dal sito web del Comune.
- 9.2 In caso di intervento di nuova edificazione o ampliamento, a corredo del progetto, dovrà essere allegata la seguente ulteriore documentazione:
- modello ISTAT, debitamente compilato.

10 ULTERIORI PRESCRIZIONI IN MERITO AL PROGETTO

- 10.1 Gli elaborati costituenti il progetto devono essere nel formato da cm. 21x29,7 a cm. 21x31 o ad esso ridotti mediante piegatura. Essi devono essere prodotti in duplice copia. Tutti gli elaborati devono essere sottoscritti dal richiedente avente titolo e riportare la firma ed il timbro professionale del progettista che deve necessariamente essere abilitato alla redazione del progetto per quel tipo di opera.
- 10.2 Nel caso di interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. N.42/2004 dovrà essere prodotta una ulteriore duplice copia sia degli elaborati grafici che della documentazione fotografica.

11 PROGETTI INCOMPLETI

- 11.1 Qualora il Responsabile dell'Ufficio preposto a ricevere la domanda, accerti l'incompletezza degli elaborati tecnico - amministrativi prescritti dal presente Regolamento o da specifiche normative e disposizioni, dichiara, con apposito atto, l'irricevibilità della domanda, ai sensi e per gli effetti dell'art.17 comma 2 della L.R. N.1/2004.
- 11.2 Entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile può formulare motivata richiesta



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

di integrazione esclusivamente per documenti che integrino o completino la documentazione già prodotta. Nel caso in cui l'interessato non provveda alla integrazione del progetto entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta, si procederà all'archiviazione della pratica. Qualora la natura o complessità degli atti richiesti ad integrazione lo giustificino, su motivata richiesta dell'interessato, potranno essere assegnati termini temporali maggiori.

Art.9 Procedimento Edilizio Abbreviato.

- 1.1 Per il rilascio di Permesso di costruire, relativo ad interventi ricadenti nelle zone omogenee B, C, D, F, l'interessato può, su specifica richiesta, avvalersi del procedimento edilizio abbreviato di cui al presente articolo.
- 1.2 La domanda di procedimento edilizio abbreviato è redatta su apposito modulo scaricabile dal sito web del Comune ed è sottoscritta dal soggetto legittimato e da uno o più progettisti iscritti all'Ordine o all'Albo professionale.
- 1.3 Contestualmente al deposito della domanda deve essere prodotta documentazione idonea a provare la legittimazione del titolare a chiedere il provvedimento abilitativo all'attività edilizia.
- 1.4 La domanda deve essere corredata dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dal presente Regolamento, in funzione di ciascun tipo di intervento. I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità al P.R.G., al presente Regolamento ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica.
- 1.5 La domanda di procedimento edilizio abbreviato è accompagnata da relazione asseverata, e cioè da dichiarazione con la quale il progettista abilitato attesta la conformità del progetto da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, ai piani di settore, alle disposizioni in materia di standard urbanistici, alle norme del Regolamento Comunale per l'attività edilizia Comunale nonché il rispetto delle norme igienico - sanitarie e di sicurezza, di quelle concernenti l'abbattimento delle barriere architettoniche, nonché la sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria e la fattibilità dei collegamenti ai servizi pubblici e tecnologici, sostituendosi in questo accertamento di conformità all'Amministrazione Comunale
- 1.6 La domanda deve essere corredata dei necessari pareri, autorizzazioni o atti di assenso, nonché della quantificazione, certificata dal progettista, del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dalla specifica normativa, e la attestazione del versamento del contributo.
- 1.7 Il procedimento edilizio abbreviato è disciplinato dall'art.18 della L.R. N.1/2004.

Art.10 Obbligo di comunicazione per alcune opere non soggette a specifici adempimenti preliminari.

- 1 Non sono soggette a Permesso di costruire o Segnalazione certificata di inizio attività, la realizzazione delle opere richiamate all'art.7 della L.R. n.1/2004 e s.m.i. In particolare **sono eseguibili senza titolo abilitativo** i seguenti interventi:
 - a) la manutenzione ordinaria;
 - b) l'eliminazione di barriere architettoniche che non comporta la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, non riguarda elementi strutturali e non comporta la realizzazione di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che hanno carattere geognostico e sono eseguite in aree esterne al centro abitato, con esclusione delle attività di ricerca di idrocarburi;
 - d) le opere pertinenziali degli edifici nei limiti di cui all'articolo 21, comma 2, lettere a) e b) del regolamento regionale 3 novembre 2008, n. 9 (Disciplina di attuazione dell'articolo 12, comma 1, lettere a) e d-bis) della L.R. n.1/2004 e s.m.i. (Norme per l'attività edilizia) - Criteri per regolamentare l'attività edilizia e per il calcolo delle superfici, delle volumetrie, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione) con esclusione delle opere di cui alla lettera b) numeri 3 e 9;
 - e) le opere interne alle unità immobiliari, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera g) L.R.1/2004;
 - f) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola effettuati con compensazione tra scavo e riporto e senza asportazione di terreno o di altro materiale al di fuori dell'azienda agricola interessata dagli interventi, da effettuare comunque nel rispetto dell'assetto



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- morfologico e paesaggistico locale;
- g) le pratiche agro silvo-pastorali, da parte dell'impresa agricola, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, relative alla realizzazione di sentieri, percorsi didattici attrezzati, chiudende per le attività zootecniche, cisterne interrato, abbeveratoi o fontanili e condotte idriche;
- h) le serre mobili e i tunnel stagionali, sprovviste di struttura in muratura e ancorate al terreno senza strutture fondali fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola da parte dell'impresa agricola, di cui alla specifica deliberazione della Giunta regionale con altezza massima al colmo di ml. 4,50.
- 2 I seguenti ulteriori interventi sono eseguiti senza titolo abilitativo, previa comunicazione al comune competente, da parte dell'interessato, anche in via telematica, secondo le modalità di cui al comma 3 L.R.1/2004, prima dell'inizio dei lavori o delle attività:
- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui al seguente articolo 45, purché non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici, tranne quanto previsto per le opere interne di cui al comma 8.1 dell'articolo 45 che segue;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, purché non utilizzate come abitazioni o ambienti di lavoro e purché non compromettano lo stato dei luoghi in modo irreversibile;
- c) la realizzazione, nel rispetto della normativa antisismica, di intercapedini e locali tombati completamente interrati, non accessibili, raggiungibili dall'interno degli edifici, nonché vasche di raccolta delle acque, con l'esclusione degli insediamenti di cui all'articolo 18 del r.r. 7/2010 e del sottosuolo pubblico;
- d) gli interventi di cui all'articolo 33, comma 6 della L.R. n.1/2004 e s.m.i.
- 3 Alla comunicazione degli interventi di cui al comma 2 sono allegati:
- a) le autorizzazioni previste come obbligatorie dalle normative di settore, con le modalità previste all'articolo 5, comma 10/bis della L.R. n.1/2004 e s.m.i.;
- b) le necessarie certificazioni rese da tecnici abilitati a termini di legge;
- c) relativamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a), b) e c) i dati identificativi dell'impresa alla quale si intendono affidare i lavori, l'eventuale direttore dei lavori e i documenti in materia di regolarità contributiva delle imprese, nonché la dichiarazione di un tecnico abilitato che asseveri, sotto la propria responsabilità, con la esclusione delle opere di cui al comma 2, lettera b) pubbliche o di pubblica utilità, la conformità agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti per l'attività edilizia vigenti;
- d) una relazione tecnica corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato il quale assevera, sotto la propria responsabilità, il rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico-sanitarie sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti, il rispetto delle norme in materia di dotazioni territoriali e funzionali minime, nonché per gli aspetti di compatibilità previsti dall'articolo 22 bis della L.R. n.1/2004 e s.m.i..
- 4 Sono esclusi dagli interventi di cui ai commi 1 e 2, fatta salva la manutenzione ordinaria, quelli riguardanti gli edifici di interesse storico artistico o classificabili come edilizia tradizionale integra ai sensi dell'articolo 45 comma 1, lettera b) della L.R. n.1/2004 e s.m.i..
- 5 Gli interventi relativi all'installazione di impianti solari termici senza serbatoio di accumulo esterno e fotovoltaici realizzati sugli edifici o collocati a terra al servizio degli edifici per l'autoconsumo, da realizzare al di fuori delle zone di cui all'articolo 18 del r.r. 7/2010, sono eseguiti senza titolo abilitativo.
- 6 La realizzazione di strutture a copertura di parcheggi sia pubblici che privati, pertinenziali di edifici residenziali, produttivi e per servizi, non costituisce superficie utile coperta, purché le strutture siano realizzate con copertura in pannelli solari termici o fotovoltaici e siano aperte su tutti i lati. La realizzazione è soggetta a comunicazione ai sensi dei commi 2 e 3. La distanza minima delle suddette strutture dai confini di proprietà e dalle strade interne ai centri abitati è di ml. 3,00.
- 7 L'autorizzazione unica per la costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione, come definiti dalla normativa vigente, nonché le opere connesse e le infrastrutture



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

indispensabili alla costruzione e l'esercizio degli impianti stessi, di cui all'articolo 12, comma 3 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n.387 così come modificato dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244, è delegata alla Provincia competente per territorio. La Giunta regionale stabilisce, con proprio atto, criteri e modalità per lo svolgimento del procedimento unico di cui all'articolo 12, comma 4 dello stesso d.lgs.387/2003.

- 8 Negli interventi di cui ai commi precedenti devono 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, autorizzazioni comunque denominati e in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative alla efficienza energetica, nonché delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004 e nell'atto di indirizzo di cui all'articolo 45, comma 1, lettere b) e g) della L.R.18 febbraio 2004 n.1, nonché gli eventuali adempimenti fiscali e tributari, compresi gli atti di aggiornamento catastale nei termini di legge.
- 9 Il direttore dei lavori, se previsto, o l'interessato può autocertificare gli interventi di cui al presente articolo, ai fini della comunicazione a terzi dei lavori eseguiti.

Art.11 Varianti in corso d'opera o varianti minori.

1 DEFINIZIONE

- 1.1 Sono varianti minori, e possono essere presentate anche in corso d'opera o prima dell'ultimazione dei lavori:
- le varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non alterino la sagoma, non violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di costruire, e non rientrino nelle categorie di intervento di cui al precedente art.6.

2 ADEMPIMENTI.

- 2.1 Fermo restando le limitazioni imposte dalla legge, per le varianti in oggetto, non è necessario alcun adempimento preliminare, salvo, ove necessario, quanto previsto al comma 11.2.3, e le medesime sono eseguibili sotto la diretta responsabilità del Direttore dei Lavori, fermo restando l'obbligo di richiederne l'approvazione prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
- 2.2 Ai fini dell'attività di vigilanza, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, le denunce di inizio attività per varianti in corso d'opera costituiscono integrazione del procedimento relativo al Permesso di costruire..
- 2.3 La presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività per varianti in corso d'opera non comporta la sospensione dei lavori ed ha immediata efficacia a condizione che, ove necessari, siano già acquisiti i dovuti nulla osta, autorizzazioni o atti di assenso comunque denominati.
- 2.4 Per ogni variante che ecceda i limiti di cui al presente articolo, trova applicazione il successivo art.12.

Art.12 Varianti ordinarie.

1 DEFINIZIONE

- 1.1 Costituiscono varianti ordinarie le modificazioni quantitative o qualitative dell'originario progetto che, siano tali da non alterare le linee ordinarie dell'intervento edilizio, riguardanti in particolare la superficie coperta, l'altezza dell'edificio, il numero dei piani, la volumetria, la distanza dalle proprietà confinanti
- 1.2 Rientrano tra le varianti ordinarie, le modificazioni quantitative o qualitative dell'originario progetto, che siano tali da non costituire variante essenziale di cui al successivo art.13.

2 ADEMPIMENTI.

- 2.1 È necessario avanzare apposita istanza di Permesso di costruire nei casi in cui le varianti non rientrino nei limiti stabili dalla legge e dal precedente art.11.
- 2.2 Le opere non potranno essere eseguite prima dell'avvenuto rilascio del provvedimento richiesto.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

Art.13 Varianti essenziali.

1 *DEFINIZIONE*

- 1.1 Si definiscono e costituiscono variazioni essenziali, in conformità alle disposizioni contenute nella L.R. N.1/2004, una o più delle seguenti modifiche al progetto approvato:
- il mutamento della destinazione d'uso nelle zone agricole di annessi rurali a fini residenziali, ovvero il mutamento della destinazione d'uso assentita, qualora risulti in contrasto con la disciplina urbanistica ovvero implichi incremento degli standard di cui alla L.R. N.27/2000 e L.R. N.11/2005. Rientra, inoltre, nella variazione essenziale il mutamento della destinazione d'uso che comporti pregiudizio sotto il profilo igienico sanitario.
 - Un aumento della cubatura di oltre il 15% per edifici sino a 1000 mc, di oltre il 10% per edifici da 1001 a 5000 mc., di oltre il 5% per edifici eccedenti i 5000 mc., ovvero un aumento della superficie utile coperta di oltre il 15% di edifici sino a 300 mq., di oltre il 10% per edifici da 301 a 1500 mq., di oltre il 5% di edifici eccedenti i 1500 mq..
 - Un incremento superiore al 15% della superficie coperta, del rapporto di copertura e dell'altezza dell'immobile.
 - La localizzazione dell'area di sedime della costruzione significativamente diversa in relazione all'area di pertinenza, tale da recare pregiudizio alle caratteristiche della zona sotto il profilo igienico-sanitario e degli allineamenti prescritti dal titolo abilitativo, da strumenti urbanistici o da atti di assenso, o comunque una riduzione non superiore al dieci per cento delle distanze minime dalle costruzioni e dai confini.
 - Il mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito, di cui alla L.R. N.1/2004 E S.M.I., art.3 comma 1, lettera b. (manutenzione straordinaria), lett. c. (restauro e risanamento conservativo), lett. d. (ristrutturazione edilizia), tale da configurare l'intervento stesso in una tipologia superiore rispetto a quella originaria.
 - La violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
 - L'aumento del numero dei piani e delle unità abitative dell'edificio.
- 1.2 Le variazioni di cui ai punti b) e c), pur con aumenti inferiori a quelli indicati, qualora comportino aumento del numero dei piani o delle unità abitative, costituiscono in ogni caso variazioni essenziali.
- 1.3 Non costituiscono variazioni essenziali quelle che incidono sulle entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità immobiliari.

2 *ADEMPIMENTI.*

- 2.1 Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante essenziale, secondo le normative relative.
- 2.2 Ove una o più varianti essenziali interessino esclusivamente interventi relativi a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante essenziale.
- 2.3 Nei casi di opere eseguite in difformità dal Permesso di costruire o dalla Segnalazione certificata di inizio attività, rientranti nelle fattispecie di cui al precedente comma 13.1, eseguite su beni e/o immobili sottoposti a tutela ai sensi del titolo primo e secondo del D.Lgs. N.42/2004, nonché su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerate in totale difformità dal titolo abilitativo, ai sensi e per gli effetti degli artt. 31 e 44 del D.P.R. N.380/2001. Le difformità non rientranti nelle fattispecie di cui al precedente comma 13.1, ma eseguite sui medesimi immobili sono considerate variazioni essenziali.
- 2.4 Non costituiscono difformità rispetto al titolo abilitativo il mancato completamento degli interventi o la realizzazione di minori superfici o volumetrie o altezze o parziali riduzioni dell'area di sedime, purché sulla base della valutazione del Dirigente o Responsabile del competente Ufficio Comunale, gli interventi non comportino difformità dalle prescrizioni del titolo abilitativo medesimo o del piano attuativo. Le suddette variazioni sono comunicate con la dichiarazione di cui all'art.30 comma 1 lett. b) della L.R. N.1/2004 E S.M.I., nell'ambito del procedimento di rilascio del certificato di agibilità, allegando alla stessa



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

elaborati idonei a rappresentare l'esatta consistenza delle opere.

Art.14 Autorizzazione e provvedimenti in materia ambientale.

- 1 PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO PER IL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA*
- 1.1 Per l'esecuzione degli interventi ricadenti in zone sottoposte a vincolo di cui al D.Lgs. 22 Gennaio 2004 N.42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), l'autorizzazione ambientale di cui all'art.146 di detto Decreto legislativo deve essere rilasciata con atto distinto e precedente al provvedimento abilitativo degli interventi medesimi.
- 1.2 L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dal Comune dopo specifica istruttoria e previo parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio; l'istruttoria deve contenere congrua motivazione giustificativa sulla compatibilità delle modificazioni introdotte dalle opere previste con gli specifici valori paesistici dei luoghi tutelati dal vincolo, nonché sulla conformità alle prescrizioni ambientali contenute nella normativa di P.R.G. e P.T.C.P., e a quelle contenute nel presente Regolamento.
- 1.3 L'autorizzazione paesaggistica è regolamentata dall'art. 146 del Codice dove si sancisce che i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili o aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, non possono distruggerli né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto della protezione (art. 146, c. 1). Dunque nel caso di interventi in aree soggette a tutela paesaggistica sussiste l'obbligo di sottoporre al Comune i progetti delle opere da eseguire affinché ne sia accertata la compatibilità paesaggistica e sia rilasciata l'autorizzazione
- 1.4 I soggetti di cui al comma 1.3 hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione (art. 146, c. 2). L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.
- 1.5 Fuori dai casi di cui all'articolo 167 del Codice, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione (art. 146, c. 4 così come modificato DL 70/2011). Qualora i lavori siano iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione, possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo (art. 146, c. 4 così come modificato dalla Legge 112/2013).
- 2 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA 'ORDINARIA'*
- 2.1 L'Amministrazione comunale riceve la domanda di autorizzazione e il progetto delle opere, svolge le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari acquisendo il parere della locale commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (art. 148). Successivamente il Comune, entro quaranta giorni dalla data di ricezione della domanda, trasmette alla competente Soprintendenza la proposta di autorizzazione paesaggistica corredata dagli elaborati tecnici (art. 146, c. 7), dandone contestualmente comunicazione al soggetto interessato. La Soprintendenza verifica la completezza e la corrispondenza della documentazione inoltrata con quanto previsto dal DPCM 12/12/2005. Qualora ritenesse insufficiente quanto trasmesso, ha facoltà di richiedere integrazioni, sospendendo i termini del procedimento.
- 2.2 Il Soprintendente comunica il parere di competenza entro il termine perentorio di 45 giorni dalla data di ricezione della proposta decorsi i quali, in assenza di parere espresso, viene indetta una conferenza dei servizi, prolungando i termini del procedimento di ulteriori 15 giorni. Il parere del Soprintendente - che può contenere prescrizioni - è vincolante poiché la norma così dispone fino a che non sia intervenuto l'adeguamento al Piano Paesaggistico degli strumenti urbanistici comunali.
- 2.3 Entro il termine di 20 giorni dalla ricezione del parere del Soprintendente, l'Amministrazione procedente rilascia l'autorizzazione, che diviene immediatamente efficace (art. 146, c. 11, così come modificato dal DL 70/2011). In caso di parere negativo da parte della Soprintendenza, quest'ultima comunica agli interessati il preavviso di provvedimento negativo ai sensi dell'art. 10-bis della legge 7 agosto 1990, n.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

241 e smi (così come modificato dal DL 70/2011). Entro venti giorni dalla ricezione del parere negativo, l'amministrazione procedente provvede in conformità.

3 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA 'SEMPLIFICATA'

- 3.1 Il DPR 139/2010 ha individuato una serie di interventi di lieve entità (art. 1, c. 1, allegato I a cui si rimanda per l'elenco completo) per i quali è prevista una procedura di autorizzazione paesaggistica semplificata, sempre che comportino un'alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici.
- 3.2 Il Comune riceve la domanda di autorizzazione e il progetto delle opere, svolge le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari e in caso di valutazione positiva inoltra l'istanza alla Soprintendenza competente entro 30 giorni. Quest'ultima esprime il proprio parere entro 25 giorni dalla ricezione dell'istanza.
- 3.3 A fronte di parere favorevole del Soprintendente, l'Amministrazione competente adotta il provvedimento in conformità al parere della Soprintendenza - che può contenere prescrizioni - e rilascia l'autorizzazione paesaggistica entro 5 giorni. L'autorizzazione diventa immediatamente efficace. In caso di parere negativo da parte della Soprintendenza, quest'ultima comunica agli interessati il preavviso di provvedimento negativo ai sensi dell'art. 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e smi.

4 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA. ACCERTAMENTO COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

- 4.1 Fermo restando il principio sancito dall'art. 146, c.4 secondo il quale l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi, il Codice prevede in alcuni particolari casi (art. 167, commi 4 e 5) l'accertamento della compatibilità paesaggistica da parte dell'autorità amministrativa competente anche a seguito della realizzazione degli interventi:
- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
 - b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
 - c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
- 4.2 L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni.
- 4.3 Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria, stabilita dall'ente competente, è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria.

5 INTERVENTI PER I QUALI NON È RICHIESTA L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

- 5.1 L'art. 149 elenca gli interventi per i quali non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, quali:
- a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
 - b) interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
 - c) il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, c. 1, lett. g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

6 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE

- 6.1 La documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti è stata individuata dal DPCM 12/12/2005 (autorizzazione ordinaria) e dal DPR 139/2010 (autorizzazione semplificata), a cui si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

Art.15 Accertamento di conformità.

- 1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ AI SENSI DELL'ART.17 DELLA L.R. 21/2004.*
- 1.1 Le opere edilizie eseguite in assenza di Permesso di costruire, in totale difformità da esso o con variazioni essenziali, ovvero in assenza di Segnalazione certificata di inizio attività, nei casi di cui all'art.20 comma 1 lett. a) della L.R. N.1/2004 E S.M.I. (interventi disciplinati da piano attuativo), possono costituire oggetto di richiesta di accertamento di conformità, ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della L.R. 21/2004, ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.
- 1.2 Per i fini di cui al comma precedente si applicano le procedure e le disposizioni di cui al richiamato art.17 della L.R. 21/2004.
- 1.3 La medesima procedura è applicabile alle opere soggette a S.C.I.A., quando vengano eseguite in assenza della medesima e sempre che la denuncia non venga depositata prima della ultimazione dei lavori.
- 1.4 Alla Segnalazione certificata di inizio attività a sanatoria si applicano le procedure previste dall' art.21 della L.R. N.1/2004 E S.M.I.. Qualora il Responsabile della competente struttura comunale, accerti l'assenza di una o più delle condizioni stabilite al comma 7 dallo stesso art.21 della L.R. N.1/2004 E S.M.I., notifica all'interessato la non sanabilità degli interventi effettuati e la conseguente applicazione delle relative sanzioni.
- 2 OPERE SANABILI AI SENSI DELL'ART.17 DELLA L.R. 21/2004.*
- 2.1 Sono sanabili ai dell'art.17 della L.R. 21/2004 le opere che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e non risultino in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.
- 2.2 Il titolo abilitativo in sanatoria per violazioni relative a mutamenti di destinazioni d'uso di cui all'art.33 della L.R. N.1/2004 E S.M.I. e art.10 della L.R. N.21/2004, è rilasciato con la sola condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.
- 2.3 Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria per opere eseguite su immobili o aree vincolati a norma di legge è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

Art.16 Interventi ammissibili con procedura di urgenza.

- 1 In caso di assoluta necessità o di immediato pericolo alla incolumità delle persone e/o alla integrità dei beni, potranno essere iniziate in assenza di atto abilitativo:
- tutte le opere da eseguirsi a seguito di ordinanza per la tutela della pubblica incolumità;
 - tutte le opere che, anche in assenza di ordinanza sindacale, presentino, comunque, carattere di necessità ed urgenza.
- 2 Nei casi previsti al comma precedente, entro 48 ore deve essere data comunicazione all'Ufficio competente, mediante lettera raccomandata, dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle stesse ed attestando gli elementi di fatto che hanno determinato la necessità di procedere con le modalità previste dal presente articolo. Entro i successivi 15 giorni gli interessati sono tenuti a produrre tutta la documentazione prevista dal presente Regolamento in relazione alla natura e entità delle opere iniziate con procedura di urgenza e a perfezionare tutti gli ulteriori adempimenti necessari per il completamento delle stesse.
- 3 In casi di calamità naturali, salve le disposizioni impartite dagli organi istituzionalmente preposti, sono autorizzabili 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 abilitativo. 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.

Art.17 Permessi in deroga.

- 1 Il rilascio dei permessi di costruire in deroga alle norme del P.R.G. e del presente Regolamento è



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- consentito con le procedure previste dall'art.3 della legge 21.12.55, n. 1357, nel caso di edifici pubblici e di interesse pubblico di cui all'elenco contenuto nella circolare del M.L.P. n. 3210 del 28/10/67.
- 2 Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alle norme del presente regolamento e alle norme di attuazione del piano regolatore, ove si tratti di opere riguardanti edifici, impianti, attrezzature pubblici o di interesse pubblico, opere pubbliche o di interesse generale, ovvero riguardanti opere di urbanizzazione.
- 3 Non sono comunque derogabili:
- le disposizioni derivanti da leggi o normative nazionali o regionali o Comunitarie;
 - le destinazioni di zona (azzonamento) previste dagli strumenti urbanistici generali.
- 4 Nei casi previsti dal precedente comma 17.2, previa deliberazione del Consiglio Comunale, il Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente adotta specifico provvedimento di permesso in deroga.

Art.18 Interventi Edilizi in deroga.

- 1 Possono essere rilasciati titoli abilitativi alla esecuzione di interventi edilizi in deroga alle norme del presente Regolamento, ed in deroga alla normativa urbanistico-edilizia vigente ove ciò sia espressamente consentito dalla legge ovvero lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ed in materia di realizzazione di volumi tecnici.
- 2 Nel rispetto delle norme di sicurezza e delle previsioni legislative in materia di deroga alle prescrizioni tecniche di attuazione delle disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche, gli interventi sugli edifici esistenti consistenti in opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere interne alle costruzioni e alle singole unità immobiliari, purché comportanti miglioramento della situazione igienica preesistente e dei requisiti di accessibilità, possono essere avviate mediante Segnalazione certificata di inizio attività anche nel caso in cui i locali o gli edifici non risultassero rispondenti ai requisiti igienico-prestazionali definiti dal Capitolo XIV del presente Regolamento.
- 3 Nei casi di cui al precedente comma, a corredo della Segnalazione certificata di inizio attività dovrà essere prodotta relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per determinare il miglioramento delle condizioni igieniche preesistenti. Non potrà in ogni caso essere consentita una riduzione degli indici di aerazione e illuminazione naturali maggiore del 30% e una riduzione dei limiti di superficie dei locali di abitazione maggiore del 5% rispetto ai valori prescritti dal presente Regolamento.

Art.19 Deliberazioni su opere pubbliche.

- 1 Le deliberazioni del Consiglio Comunale ovvero della Giunta Comunale con le quali vengano approvati progetti di opere pubbliche producono gli effetti di titolo alla esecuzione delle opere, e costituiscono, pertanto, Permesso di costruire.
- 2 I progetti di opere pubbliche, sin dalla fase preliminare della localizzazione, dovranno essere preventivamente sottoposti all'esame degli organi competenti in materia di tutela archeologica, architettonica ed ambientale.
- 3 I progetti di opere pubbliche dovranno essere corredati da una relazione a firma di progettista abilitato che attesti la conformità delle opere da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei requisiti di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.
- 4 Gli Accordi di Programma adottati con Decreto del Presidente della Giunta regionale producono gli effetti dell'intesa di cui all'art.81 D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, e successive modifiche ed integrazioni, sostituendo i relativi titoli abilitativi.



CAPITOLO III

COMMISSIONE COMUNALE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Art.20 Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio.

- 1 La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.A.P.), è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico, edilizio ed ambientale. Essa esprime il proprio parere, obbligatorio ma non vincolante sulle opere pubbliche e private nei casi stabiliti dalla normativa statale e regionale, e dal presente Regolamento. La C.Q.A.P. svolge funzioni consultive in materia ambientale ed esprime parere sulla qualità architettonica e compositiva degli interventi e sul loro inserimento nel contesto urbano, rurale, paesaggistico - ambientale.
- 2 Il presente Regolamento stabilisce quali progetti devono essere obbligatoriamente sottoposti al parere della Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio, e quali siano rimessi alla esclusiva valutazione dell'Ufficio Competente, fermo restando che, detto parere, anche quando favorevole o contrario, non costituisce presunzione del rilascio o rigetto del provvedimento amministrativo che è riservato al Dirigente competente, il quale può assumere determinazioni difformi dandone adeguata motivazione.

Art.21 Competenze.

- 1 La Commissione comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio si esprime in materia edilizia, sotto il profilo della valutazione estetica, morfologica, della qualità architettonica delle opere e del loro inserimento nel contesto urbano, naturale e paesaggistico. La C.Q.A.P. 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.
- 2 La Commissione comunale per la Qualità architettonica e il Paesaggio, in materia urbanistica, valuta la sostenibilità dell'intervento e la compatibilità con il contesto urbanistico - ambientale, in relazione all'estetica urbana, alla riqualificazione urbanistica, ponendo quali elementi fondamentali la tipologia edilizia, la viabilità, l'arredo urbano, il verde, in relazione all'edificato esistente, alle emergenze ambientali e culturali presenti, alle peculiarità geo-morfologiche del sito e ad ogni altro elemento significativo del contesto urbanistico-ambientale.

Art.22 Composizione e nomina.

- 1 La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è così composta:
 - a) il Sindaco o suo delegato, con il ruolo di presidente e coordinatore, senza diritto di voto;
 - b) il Responsabile dell'Ufficio Urbanistico Edilizio, senza diritto di voto;
 - c) cinque esperti nominati dalla Giunta, nel modo che segue:
 - due esperti in materia di beni ambientali ed architettonici, uno quale membro effettivo e uno quale membro supplente, scelti nell'apposito elenco costituito dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art.12, comma 1 lettera c) della L.R. N.1/2004 E S.M.I..
 - Due geologi, uno quale membro effettivo e uno quale membro supplente, per le competenze previste dall'art.4 comma 4 lett. c) della L.R. N.1/2004 E S.M.I. scelti sulla base di terne fornite dall'Ordine professionale.
 - un agronomo – forestale per l'esame delle pratiche per i casi previsti dalla normativa relativa alle zone agricole, senza diritto di voto scelto sulla base di terne fornite dall'Ordine professionale.
- 2 I componenti della C.Q.A.P., durano in carica per tutta la durata del mandato del Sindaco, e comunque sino alla nomina dei nuovi membri, fatta salva la facoltà di revoca motivata dall'inosservanza degli obblighi e doveri previsti dal presente R.E.C., o di cessazione dalla carica per rinuncia da parte dello stesso membro.
- 3 I componenti esperti della C.Q.A.P. che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- consecutive decadono dalla carica. La decadenza è dichiarata dalla Giunta Comunale che, contestualmente, procede alla sostituzione per il solo periodo residuo del mandato e con gli stessi criteri e procedure della nomina iniziale. Analogamente si procede in caso di dimissioni volontarie dalla carica.
- 4 Qualora la Commissione risultasse incompleta per dimissioni dei membri elettivi, o per la stessa variazione della sua composizione, la Giunta Comunale provvederà a deliberare immediatamente la nomina dei membri mancanti per completare la Commissione in carica.
- 5 Per l'esame di aspetti di particolare rilevanza, e comunque in ogni caso in cui, a parere del Presidente della C.Q.A.P. o del Responsabile del Servizio preposto, si renda necessario acquisire l'apporto di esperti in materie specifiche, esterni alla Amministrazione Comunale, il Presidente o il Responsabile del Servizio Urbanistico Edilizio hanno la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto, che in base a proprio curriculum, garantiscano adeguata competenza ed esperienza a fornire la consulenza richiesta.

Art.23 Dichiarazione di indirizzi di qualità architettonica e urbana.

- 1 La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, all'atto dell'insediamento, può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri di propria competenza.
- 2 Il Documento Guida, sottoscritto da tutti i componenti la Commissione, viene trasmesso alla Giunta Comunale per la presa d'atto e reso pubblico, nelle forme ritenute più idonee. Qualora le Commissioni successive a quella proponente il documento, non adottino una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella adottata dalla Commissione precedente.
- 3 Nell'esame dei progetti, la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime le proprie valutazioni sulla base della rispondenza agli indirizzi e criteri di riferimento approvati.

Art.24 Funzionamento.

- 1 La Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio si riunisce di norma nella sede municipale.
- 2 Le sedute si tengono ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario o sulla base della richiesta del Responsabile del Servizio. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Responsabile del Servizio e deve pervenire ai membri della Commissione, nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute, di norma, almeno tre giorni prima dalla data stabilita per la seduta.
- 3 Per la regolare costituzione della Commissione devono intervenire la metà più uno dei componenti in carica aventi diritto di voto, oltre il Presidente, che esercita il proprio ruolo senza diritto di voto.
- 4 Le deliberazioni sono validamente espresse con il voto favorevole della maggioranza assoluta (della metà più uno) dei membri aventi diritto di voto.
- 5 Il Presidente, qualora lo ritenga necessario, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, ha facoltà di ammettere alle sue adunanze il professionista autore del progetto, per avere chiarimenti sullo stesso. Il progettista deve comunque allontanarsi prima dell'inizio della lettura della relazione istruttoria e dell'inizio della discussione. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.
- 6 Qualora la Commissione tratti argomenti ai quali sia interessato direttamente o indirettamente uno dei suoi componenti, questi ha l'obbligo di astenersi dall'esame della pratica e dal giudizio relativo. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.
- 7 I processi verbali delle riunioni sono scritti in apposito registro e devono contenere i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto sul parere dato.
- 8 I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo in presenza del parere igienico-sanitario, se necessario ai fini del procedimento.
- 9 I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario. Il segretario riporta nel verbale il parere della commissione per ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto il timbro con la data e la firma del presidente e di un commissario di volta in volta designato.
- 10 Il parere della Commissione Comunale è consultivo e non costituisce presunzione di rilascio o rigetto del provvedimento abilitativo che è riservato esclusivamente al Dirigente della competente struttura comunale, il quale può assumere determinazioni difformi dandone adeguata motivazione.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- 11 Qualora il Dirigente preposto al rilascio degli atti abilitativi intenda adottare determinazioni difformi dal parere espresso dalla Commissione Comunale, deve indicare nel provvedimento i motivi di fatto e di diritto che hanno determinato il mancato recepimento del parere dell'organo consultivo.

Art.25 Progetti che devono essere sottoposti al parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

- 1 Sono sottoposti al parere consultivo della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, gli interventi che interessino:
- zone sottoposte a vincolo di cui al D.Lgs. N.42/2004, qualora incidenti sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela, così come individuati nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo.
 - siti di interesse naturalistico di cui all'art.13 della L.R. N.27/2000, così come recepiti e delimitati in ambiti dal P.T.C.P. e dal P.R.G..
 - siti di interesse naturalistico ambientale di cui all'art.14 della L.R. N.27/2000, così come delimitati in termini fondiari nel P.R.G..
 - aree di particolare interesse geologico e caratterizzate da singolarità geologiche di cui all'art.16 della L.R. N.27/2000, così come delimitate in termini fondiari nel P.R.G.
 - aree contigue alle aree naturali protette di cui all'art.17 della L.R. N.27/2000.
 - centri storici e tutti i siti di interesse storico architettonico e tutti gli ambiti interessati dagli elementi del paesaggio antico e dall'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico, ancorché ricadenti in zone diverse dalla zona omogenea A.
 - aree agricole.
- 2 Sono sottoposti, inoltre, al parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, tutti i progetti ricadenti in altre zone per le quali la legislazione vigente prescrive il rilascio della autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. N.42/2004 (già art.151 del D.Lgs. N.490/99), sempre che i progetti medesimi incidano sui valori tutelati dalla legislazione istitutiva del vincolo.
- 3 In relazione alle zone e siti specificati al precedente punto 1) sono sottoposti al parere consultivo della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, progetti relativi ai seguenti tipi di intervento:
- ristrutturazione edilizia RE, per interventi ricadenti in zona A e zona E.
 - ristrutturazione urbanistica RU.
 - nuova costruzione.
 - ampliamento.
- 4 Sono inoltre obbligatoriamente sottoposti al parere della C.Q.A.P.:
- qualsiasi progetto che comporti deroga rispetto alle prescrizioni del presente Regolamento o delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..
 - qualsiasi progetto per il quale il presente Regolamento prescrive obbligatoriamente il parere della Commissione Comunale.
 - l'annullamento o revoca dei permessi di costruire già rilasciati.
 - la sospensione dei permessi, per misure di salvaguardia, o la loro decadenza a seguito dell'adozione di contrastanti previsioni urbanistiche.
- 5 Sono inoltre obbligatoriamente sottoposti al parere della C.Q.A.P.:
- gli strumenti urbanistici generali, ai fini del parere di cui all'art.89 del D.P.R. N.380/2001.
 - i Piani Attuativi di cui agli artt. 20, 21, 22 della L.R. 22 febbraio 2005 N.11, ai fini del parere di cui all'art.89 del D.P.R. N.380/2001 ed ai fini idrogeologici ed idraulici. La C.Q.A.P. si esprime anche sulla qualità architettonica e sull'inserimento nel paesaggio degli interventi previsti nei piani.

Art.26 Progetti che non devono essere sottoposti al parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

- 1 Non sono sottoposti al parere della C.Q.A.P. gli interventi che ai sensi delle vigenti disposizioni risultino dall'istruttoria non conformi alla normativa nazionale, regionale o comunale che regola l'attività urbanistica ed edilizia, e quelli che, per legge o per le norme di cui al presente Regolamento, non



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- necessitano del preventivo parere della Commissione, salvo che il Presidente o il Dirigente o Responsabile del Servizio competente, non ritenga opportuno acquisirlo comunque in relazione alle competenze consultive in materia di norme e di estetica edilizia che sono proprie della Commissione stessa.
- 2 Per l'emissione dell'atto di definizione della istanza edilizia, non è richiesto il parere della C.Q.A.P. nei seguenti casi e per le seguenti categorie di intervento:
- Interventi di manutenzione straordinaria che non alterino lo stato dei luoghi e che non comportino modifiche all'aspetto esteriore degli edifici.
 - Interventi di restauro e risanamento conservativo.
 - Interventi di ristrutturazione edilizia, ad esclusione di quelli ricadenti in zona A e zona E.
 - Opere pubbliche di competenza comunale, salvo gli interventi ricadenti in aree sottoposte a vincolo.
 - Varianti non essenziali.
 - Interventi che prevedano:
 - opere di urbanizzazione (ivi compresi i parcheggi privati quando conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico e del presente Regolamento).
 - opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche (quando conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico e del presente Regolamento).
 - ogni altro intervento per il quale il parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio non sia espressamente prescritto dal presente Regolamento.
- 3 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i progetti di cui al comma precedente sono sottoposti a verifica di conformità alle prescrizioni del presente Regolamento, delle N.T.A. del P.R.G. e della restante normativa nazionale e regionale in materia edilizia ed urbanistica, ad esclusiva valutazione dell'Ufficio Competente. E' fatto comunque obbligo l'ottenimento dei pareri di altri Uffici, Organi od Enti, ove richiesti dalle normative vigenti.
- 4 I suddetti interventi sono autorizzati o negati d'ufficio, previa istruttoria che ne attesti la conformità alle norme vigenti. La proposta, con le eventuali prescrizioni da inserire nell'atto abilitativo o la motivazione del diniego è controfirmata dal Dirigente o Responsabile del Servizio.
- 5 Per l'esame dei progetti, qualora lo si ritenga necessario, è possibile avvalersi della Conferenza di cui ai successivo art.29.

Art.27 Progetti in aree vincolate.

- 1 Sono sottoposti al parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio tutti i progetti ricadenti in zona sottoposte a vincolo, qualora incidenti sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela, così come individuati nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo.
- 2 Sono inoltre sottoposti al parere della C.Q.A.P. i progetti ricadenti in altre zone per le quali la legislazione vigente prescrive il rilascio della autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. N.42/2004 (già art.151 del D.Lgs. N.490/99), sempre che i progetti medesimi incidano sui valori tutelati dalla legislazione istitutiva del vincolo.
- 3 Non sono sottoposti al parere della C.Q.A.P, i progetti degli interventi, ricadenti in zona vincolata, che non comportino modifiche esterne nonché i progetti degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici; si considerano tali, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni all'edificio quali cortili, e simili, di immobili ricadenti in aree urbane periferiche, ad esclusione degli interventi nelle zone classificate **A**.
- 4 Non sono sottoposti al parere della Commissione le opere di manutenzione straordinaria delle coperture, comportanti sostituzione del manto, il rifacimento delle tinteggiature, con metodologie conformi alle Norme di Tutela Speciale di cui al successivo CAP. XIX.
- 5 Gli interventi per i quali la legislazione vigente non prescrive il rilascio della autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. N.42/2004, non sono sottoposti al parere della C.Q.A.P.. In particolare, in conformità a quanto stabilito dall'art.149 del D.Lgs. N.42/2004, non è richiesta l'autorizzazione di cui all'art.146:
- per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e restauro



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;

- per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- per il taglio culturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi, purché previsti ed autorizzati in base alla relativa normativa in materia.

Art.28 Ordine del giorno dei lavori.

- 1 L'ordine dell'esame da parte della Commissione Comunale deve seguire l'ordine cronologico di presentazione delle domande.
- 2 Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti, su proposta del Presidente o per motivate ragioni dal Responsabile del Servizio.
- 3 Si ritengono sempre ragioni motivate i seguenti casi:
 - procedure di sfratto;
 - finanziamenti in corso;
 - minaccia di crollo o dissesto di edificio esistente;
 - interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
 - altre situazioni che, seppure non riconducibili a quelle in precedenza indicate, siano suscettibili di produrre documentabili disagi di analoga entità;
 - opere che rivestano interesse pubblico.

Art.29 Conferenza dei Servizi.

- 1 Ai fini del rilascio del titolo abilitativo in tutti i casi in cui l'acquisizione di pareri e nullaosta può comportare aggravamento del procedimento, è indetta conferenza dei servizi, ai sensi e per gli effetti degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. 7.8.1990, n. 241.
- 2 Previa istruttoria tecnica degli Uffici Competenti viene indetta Conferenza dei Servizi alla quale sono invitati a partecipare gli Enti e i soggetti competenti ad esprimere pareri e nullaosta necessari ai fini del rilascio del titolo abilitativo. La conferenza può essere convocata anche per progetti di particolare complessità, sulla base di uno studio di fattibilità, prima della presentazione dell'istanza al rilascio del titolo abilitativo o prima della presentazione del progetto definitivo.



CAPITOLO IV

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.

Art.30 Piani Attuativi (P.A.).

- 1 Le leggi statali e regionali disciplinano i piani attuativi quali strumenti urbanistici di attuazione delle previsioni del P.R.G.. I Piani Attuativi sono quegli strumenti che, in accordo con le previsioni dello strumento urbanistico generale (P.R.G.) e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.
- 2 I Piani Urbanistici Attuativi concernono ambiti spaziali limitati dal P.R.G. e costituiscono lo strumento attuativo degli interventi di nuovo impianto, nonché degli interventi di ristrutturazione urbanistica, quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del P.R.G. e dalle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia.
- 3 La redazione del piano attuativo, in base alle disposizioni statali e regionali è obbligatoria nelle zone di tipo **A**, C e D di cui al D.M. 2 Aprile 1968 e nelle zone dove sono previsti nuovi insediamenti commerciali o ampliamenti di quelli esistenti con superficie lorda complessiva di calpestio pari o superiore a 1500 mq. E' inoltre obbligatoria nelle zone di tipo F, nei casi previsti dalle N.T.A. del P.R.G.. E' necessario, inoltre, procedere tramite permesso di costruire con atto d'obbligo nel caso di interventi in zona agricola, di cui all'art.35 comma 9° della L.R. 22 febbraio 2005 N.11
- 4 La Legge Regionale 22 febbraio 2005 n.11 disciplina le modalità di redazione ed approvazione dei piani attuativi.
- 5 Nelle zone di tipo D, che riguardino ambiti di completamento già in parte edificati e/o urbanizzati, non è necessario, in linea generale, procedere tramite piano attuativo e l'intervento diretto è consentito purché sia garantita la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e degli standard urbanistici al servizio del nuovo insediamento, da definire con convenzione o atto d'obbligo. E' facoltà dell'Amministrazione richiedere l'approvazione di piano attuativo o di piano planovolumetrico in ambiti già parzialmente edificati, in relazione alle particolari caratteristiche dell'ambito e alla specifica dotazione di opere di urbanizzazione.
- 6 I P.A. possono essere di iniziativa pubblica, di iniziativa privata od iniziativa mista, qualora promossi congiuntamente da soggetti privati e soggetti pubblici. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia nonché dalle N.T.A. del P.R.G. e dal presente Regolamento.
- 7 I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del P.R.G., ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio, aventi i contenuti e l'efficacia di:
- Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art.13 della L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.
 - Piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate) di cui all'art.28 della L.1150/42 come modificato dalla L.765/67 e successive modifiche ed integrazioni.
 - Piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni.
 - Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art.27 della L. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni.
 - Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.28 della L. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni.
 - Piani di recupero urbano di cui all'art.11 del D.L. N.398/93 convertito con L. N.493/93 e successive modifiche ed integrazioni.
 - Programmi integrati di intervento di cui all'art.16 della L.179/92 e successive modifiche ed integrazioni;
 - ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
- 8 I Piani Attuativi sono adottati con deliberazione del Consiglio Comunale, previa istruttoria da parte del

Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

Responsabile della Sezione Urbanistica, e successivamente approvati dal comune previa valutazione delle osservazioni, delle opposizioni, delle repliche presentate. Il Consiglio comunale approva il progetto di piano attuativo ad iniziativa privata o ad iniziativa mista entro novanta giorni dalla presentazione della richiesta completa di tutta la documentazione prescritta dal presente Regolamento. Qualora vi sia necessità di preventivi pareri o nulla osta, il termine di novanta giorni decorre dalla data in cui tali atti sono acquisiti.

9 Limitatamente alle zone sottoposte ai vincoli di cui al D.Lgs. N.42/2004 e a quelle richiamate all'art.4 comma 2 della L.R. N.1/2004 E S.M.I., il piano attuativo, ai sensi e per gli effetti dell'art.24 comma 11 della L.R. N.11/2005, è approvato previo parere vincolante della competente Provincia, da rendersi entro il termine perentorio di trenta giorni dalla richiesta.

10 Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione di cui al successivo art.37 la delibera di approvazione del piano attuativo costituisce titolo abilitativo alla esecuzione delle opere stesse nei termini stabiliti dalla stessa Convenzione.

Art.31 Piani Attuativi di iniziativa privata o mista.

1 L'attuazione dello strumento urbanistico generale avviene mediante l'approvazione di piani particolareggiati o altri piani attuativi che consentono successivi interventi edilizi diretti. In mancanza di piani attuativi redatti ad iniziativa del comune, i privati possono presentare progetti di piani di lottizzazione da convenzionarsi ai sensi di legge. I piani particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti nelle aree specificatamente indicate dal P.R.G. nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto dalle N.T.A. del P.R.G. e dalle disposizioni nazionali o regionali.

2 E' facoltà del Comune, con apposita deliberazione di Giunta, invitare i proprietari degli immobili compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano Particolareggiato. Entro il termine stabilito dal Comune, i proprietari o gli aventi titolo dovranno predisporre il progetto del Piano nonché lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune, di cui al successivo art.37. Se entro i termini stabiliti i proprietari non provvedono a presentare il Piano, il Comune può procedere alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, all'interno dei perimetri di cui al primo comma.

3 Il Comune, in sede di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, può permettere lo scorporo dal perimetro dell'intervento di aree e/o edifici con le modalità e limitazioni prescritte dalle N.T.A. del P.R.G..

4 Il rilascio del titolo abilitativo nell'ambito dei singoli lotti è subordinato alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali ai lotti stessi e alla trascrizione della convenzione a cura del comune e a spese dei lottizzanti sui registri immobiliari.

5 Qualora, scaduto il termine di validità del Permesso di costruire, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultassero inferiori allo 80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione. La Convenzione stabilisce le modalità di acquisizione delle aree e di completamento delle opere, sulla base delle disposizioni di legge.

6 I proprietari di almeno il cinquantuno per cento del valore catastale degli immobili e delle aree comprese in un comparto definito nel P.R.G. possono presentare una proposta di piano attuativo di iniziativa privata nei casi e secondo le modalità previsti dalle leggi vigenti e di iniziativa mista purché riferita ad un comparto funzionale e purché la proposta contenga la sistemazione complessiva delle aree perimetrate dal P.R.G., in maniera tale da consentire la corretta e razionale attuazione anche della parte restante del comparto in termini planovolumetrici, di utilizzo delle aree e degli assetti viari, nonché di allaccio ai servizi tecnologici.

7 Qualora i proprietari rappresentino almeno il settantacinque per cento del valore catastale degli immobili e delle aree comprese in un comparto definito nel P.R.G. possono presentare una proposta di piano attuativo di iniziativa privata con le modalità previste dall'art.27, comma 5 della L. 1 agosto 2002, N.166.

Art.32 Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

1 L'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica, equivale a dichiarazione di pubblica utilità.

2 La disciplina statale e regionale in materia, e le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale stabiliscono i casi nei quali l'esecuzione delle opere infrastrutturali e dei servizi è subordinata



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

all'approvazione di Piani attuativi di iniziativa pubblica.

Art.33 Piani di Recupero.

- 1 I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'art.27 della L. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni, nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto dalla normativa regionale, dalle N.T.A. del P.R.G. o dal presente Regolamento.
- 2 I Piani di Recupero possono essere presentati dai proprietari di singoli immobili o complessi immobiliari, compresi nelle UMI, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno il 75% (3/4) del valore degli immobili interessati.
- 3 Il progetto del Piano di Recupero, costituito dagli elaborati di cui all'art.35, è istruito dai competenti Uffici Comunali. Successivamente la proposta di Piano di Recupero viene sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale, secondo le procedure stabilite dagli artt. 24 e 25 della L.R. N.11/2005.
- 4 Prima di procedere alla redazione di un Piano di Recupero, è facoltà degli interessati chiedere l'approvazione preventiva di un progetto preliminare che sintetizzi finalità, contenuti ed impostazione progettuale del Piano di Recupero.
- 5 Il progetto preliminare di Piano di Recupero viene istruito dall'Ufficio Urbanistica, anche tramite preliminare conferenza dei servizi, di cui all'art.14-bis della L. N.241/1990, e sottoposto al parere della Giunta Comunale. Le relative determinazioni vengono notificate agli interessati specificando, qualora occorra, le prescrizioni e gli indirizzi a cui dovrà conformarsi la progettazione definitiva.

Art.34 Elaborati dei piani urbanistici attuativi (P.A.).

- 1 I P.A., sono costituiti dai seguenti elaborati:
 - a) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:1000;
 - b) Stralcio dello strumento urbanistico vigente e della relativa normativa;
 - c) Rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti;
 - d) Progetto planovolumetrico, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, di eventuali porticati di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali del piano terreno e dei piani superiori, corredato dal computo delle aree pubbliche e di uso pubblico, delle superfici coperte, delle superfici utili lorde, suddivise per usi e dai confronti dei dati suddetti con le prescrizioni del P.R.G. e dal presente Regolamento;
 - e) Planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 del sistema di viabilità veicolare, pedonale ed eventualmente di quella ciclabile, delle piazze, parcheggi e degli altri spazi pubblici destinati alla mobilità ed alla sosta, nonché alle altre aree pubbliche e di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici da cedere al Comune; le rappresentazioni grafiche dovranno, inoltre, indicare dettagliatamente gli elementi di arredo edilizio ed urbano, comprese le sedi necessarie per la raccolta dei rifiuti.
 - f) La definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planovolumetriche;
 - g) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal P.A., con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera e);
 - h) Planimetrie con microreticolo di drenaggio idrico superficiale, sue modifiche in relazione all'intervento e di valutazione della compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti - Progetti di minimizzazione delle superfici impermeabilizzate e sviluppo di opere che favoriscano l'evaporazione dell'acqua e l'assorbimento delle acque nel sottosuolo.
 - i) Planimetrie con individuazione del sistema del verde pubblico e privato con la tipologia e quantità delle alberature da scegliere tra quelle autoctone;
 - j) Relazione agroforestale, che indirizzi nelle aree destinate a verde, la scelta e la collocazione delle specie da utilizzare in base alle caratteristiche specifiche degli ambiti interessati;
 - k) Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica relativa alle aree interessate, redatta secondo le



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- direttive nazionali e regionali;
- l) Relazione tecnica illustrativa degli interventi, delle motivazioni e dei criteri seguiti dal piano, con riferimento alle previsioni di P.R.G.;
 - m) Norme tecniche di attuazione;
 - n) Tabella dimostrativa del rispetto degli standard urbanistici;
 - o) Documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assonometriche o studi planovolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;
 - p) Dichiarazione del tecnico abilitato attestante la conformità delle previsioni del piano al P.R.G., al presente Regolamento Comunale per l'attività edilizia ed alla pianificazione comunale di settore vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie, relative a approvvigionamento idrico, smaltimento reflui, eventuale presenza di elettrodotti, antenne di telefonia cellulare e/o radiotelevisive, di quelle previste per l'abbattimento delle barriere architettoniche e per il contenimento dei consumi energetici, ove applicabili;
 - q) Computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;
 - r) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento;
 - s) Schema della Convenzione, per disciplinare i rapporti connessi all'attuazione del piano attuativo, come previsto dall'art.8 della Legge 6 Agosto 1967, N.765 e successive modifiche ed integrazioni, anche in riferimento alle previsioni di massima dei costi delle opere occorrenti per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano e di quelle per l'acquisizione delle aree, con i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Lo schema di convenzione è obbligatorio nel caso in cui debbano essere regolati i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione o per la costituzione di eventuali vincoli, servitù, impegni relativi alle aree od ai servizi previsti dal piano attuativo.
- 2 Il Piano Attuativo di interventi ricadenti in zone vincolate ai sensi del D.Lgs. N.42/2004, e negli ambiti sottoposti comunque a tutela in base alle vigenti disposizioni, dovrà avere i contenuti previsti all'art.23 comma 3° della L.R. N.11/2005, in particolare:
- a) analisi ed indagini conoscitive atte a definire i caratteri e le qualità degli elementi che costituiscono l'ambiente tutelato;
 - b) la definizione degli interventi consentiti, nonché delle caratteristiche tecniche e delle modalità di esecuzione, nel rispetto dei relativi provvedimenti di tutela.

Art.35 Elaborati dei Piani di Recupero.

- 1 Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:
- a) Relazione generale contenente:
 - le finalità del Piano e delle modalità di attuazione;
 - descrizione delle caratteristiche fisiche, ambientali, storiche e socio-economiche delle singole zone di intervento;
 - la descrizione del patrimonio edilizio esistente e gli interventi di recupero previsti;
 - le linee essenziali delle norme tecniche di attuazione;
 - indicazione delle categorie di intervento previste e definizione degli interventi edilizi proposti per ogni immobile;
 - individuazione dei soggetti operatori.
 - b) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
 - c) Rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi ai fini della valutazione della proposta di Piano, nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura e dell'intervento;
 - d) Documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio;
 - e) Planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le carenze igienico-sanitarie, strutturali e tecnologiche;
 - f) Schede di isolato riportanti la superficie territoriale, la consistenza demografica ed edilizia, i dati planovolumetrici; schede di rilevamento degli elementi costruttivi e di finitura dei singoli fabbricati



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- e del relativo livello di degrado;
- g) Progetto planivolumetrico nel rapporto 1:500 o 1:200 costituito da planimetrie, sezioni e profili, con l'indicazione degli edifici e delle categorie di intervento previste. Il progetto comprenderà planimetrie in scala adeguata con l'indicazione delle unità minime di intervento, delle nuove unità abitative e funzionali, delle destinazioni d'uso, degli spazi pubblici e di uso pubblico. Lo stesso progetto dovrà inoltre essere corredato dal computo delle superfici coperte e delle superfici utili lorde, suddivise per destinazioni d'uso, e dal confronto di detti dati con le prescrizioni di P.R.G.;
- 2 Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti ulteriori elaborati:
- a) Planimetria d'inquadramento estratta dal P.R.G. vigente con individuazione della zona di recupero;
- b) Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano, con analisi storico-critico-stilistica degli edifici e dei tessuti;
- c) Planimetria quotata nel rapporto 1:1000 o 1:500 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici, nonché delle altre aree di uso pubblico;
- d) Planimetria catastale aggiornata dell'area interessata dal Piano, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoporre a particolari vincoli;
- e) Programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il Piano;
- f) Norme tecniche di attuazione;
- g) Schema di convenzione con i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora occorrenti;
- h) Relazione di previsione delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano;
- i) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento.
- 3 Nel caso in cui il Piano interessi immobili soggetti a vincolo diretto, al progetto dovrà essere allegata copia della richiesta avanzata agli Enti preposti alla tutela dei vincoli. Qualora il Piano interessi immobili ricadenti in zona vincolata ai sensi del D.Lgs. N.42/2004, esso dovrà essere redatto nelle forme di cui all'art.23, comma 3°, della L.R. 11/2005.

Art.36 Procedure ed elaborati per gli interventi in zona agricola per gli edifici di cui ai commi 5 e 8 art.35 L.R.22/02/2050 n.11.

- 1 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o cambiamento della destinazione d'uso per gli edifici di cui ai commi 5 e 8 della L.R. n.11/2005, nonché gli interventi di ampliamento di cui al comma 4 della L.R. n.11/2005, sono condizionati a permesso di costruire con atto d'obbligo per regolare i rapporti connessi all'intervento.
- 2 Il progetto relativo al titolo abilitativo di cui al comma precedente valuta l'entità dei manufatti da ricomprendere nell'intervento, in ragione degli obiettivi di riqualificazione da raggiungere per il miglioramento delle condizioni del territorio e dei manufatti edilizi presenti, con particolare riferimento alle aree sottoposte a vincolo di cui al D.Lgs. n. 42/2004 ed alla normativa paesistica. Il progetto dovrà inoltre tutelare gli edifici eventualmente presenti che rivestono interesse storico-architettonico, gli elementi del paesaggio antico, nonché l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico, anche in riferimento alle disposizioni regionali in materia. Il Comune, in caso di interventi di demolizione e successiva ricostruzione in sito diverso, è tenuto ad accertare che la demolizione dell'edificio preesistente avvenga preliminarmente agli interventi di ricostruzione.
- 3 Gli interventi concernenti il cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge. Il vincolo riguarda i terreni necessari e corrispondenti all'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per le nuove costruzioni, di cui all'articolo 34, comma 2 L.R. n.11/2005, considerando la superficie utile coperta degli immobili interessati dall'intervento. In carenza di terreno necessario ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale sono vincolati i terreni agricoli di proprietà del richiedente comunque disponibili nel territorio comunale.



Art.37 Convenzioni.

- 1 La Convenzione deve prevedere i seguenti elementi, intesi come contenuto minimo e necessario, salva la facoltà della Amministrazione di aggiungere ulteriori elementi, oneri o impegni, in relazione alla specifica natura del comparto interessato e alle caratteristiche dell'intervento:
- a) i termini entro i quali il piano deve essere attuato;
 - b) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle quantità minime fissate dalla normativa statale e regionale in materia;
 - c) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi e la quota parte di quelle di urbanizzazione secondaria;
 - d) le modalità di controllo delle opere da eseguire, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - e) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
 - f) le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
 - g) l'individuazione delle opere di urbanizzazione funzionali ai singoli lotti e le fasi temporali di esecuzione degli stessi; la Convenzione dovrà stabilire che lotti successivi al primo potranno essere realizzati solo se completate le opere di urbanizzazione relative e funzionali allo stesso;
 - h) la previsione di congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione;
 - i) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione;
 - j) eventuali diverse o alternative modalità, nei casi contemplati dalle leggi vigenti e dal P.R.G., di reperimento dello standard, definendone e disciplinandone la tipologia e la localizzazione sulla base delle esigenze e caratteristiche dei singoli ambiti territoriali, o il valore, economico alternativo alla sistemazione e cessione gratuita.
- 2 La convenzione può prevedere la cessione gratuita al Comune anche di aree da destinare ad attrezzature pubbliche.

Art.38 Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.), Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) e Programmi Urbani Complessi (P.U.C.).

- 1 *PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO*
- 1.1 I Programmi di Recupero Urbano di cui all'art.11 del D.L. 5 Ottobre 1993 n. 398, convertito con L. 4 Dicembre 1993 N.493 e successive modifiche ed integrazioni, sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti, dei servizi a rete e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici.
- 1.2 I programmi di recupero urbano da realizzare sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, sono proposti al Comune da soggetti pubblici e privati, anche associati tra loro.
- 1.3 Ai fini dell'approvazione dei programmi di recupero urbano può essere promossa la conclusione di un accordo di programma di cui al successivo art.39.
- 2 *PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO*
- 2.1 I Programmi Integrati di Intervento di cui all'art.16 della L. 17 Febbraio 1992 n. 179 e successive modifiche ed integrazioni, sono programmi finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale.
- 2.2 Come strumento attuativo dello strumento urbanistico generale, il programma integrato è finalizzato alla



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

riqualificazione e razionalizzazione del tessuto urbanistico ed edilizio esistente ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento e dalla dimensione dell'intervento tale da incidere sulla riorganizzazione urbana.

- 2.3 I programmi integrati di intervento da realizzare sulla base di una proposta unitaria, con il concorso di risorse pubbliche e private, sono proposti al Comune da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o anche associati tra loro.

3 PROGRAMMI URBANI COMPLESSI.

- 3.1 I Programmi Urbani Complessi sono progetti edilizi di carattere unitario, in applicazione della L.R. N.13/97 e promossi dalla Regione Umbria in applicazione della L.N.179/92 e L. N.493/93, tramite i quali può essere attuato il P.R.G..
- 3.2 I Programmi Urbani Complessi sono strumenti operativi di programmazione economica e territoriale, attuati mediante progetti unitari di interesse pubblico di dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana.
- 3.3 Il Programma Urbano Complesso da realizzare sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, ha valore di programma integrato o di programma di recupero urbano.
- 3.4 Il Programma è predisposto dal Comune, ovvero proposto al Comune da soggetti pubblici o privati, anche associati tra loro.

4 DISPOSIZIONI GENERALI.

- 4.1 Il Comune, al fine di favorire la partecipazione dei soggetti privati ai programmi di riqualificazione urbana, promuove e adotta le forme di pubblicità e di invito ritenute più idonee al conseguimento delle finalità di cui ai precedenti commi
- 4.2 Qualora soggetti privati siano interessati alla attuazione di un programma di cui ai precedenti commi, gli stessi possono presentare apposita istanza, sottoscritta da tutti i proprietari e corredata da una ipotesi di fattibilità urbanistica estesa all'intero comparto.
- 4.3 Il progetto preliminare viene istruito, per gli aspetti urbanistici, dal Servizio Gestione P.R.G. che valuta l'ammissibilità del progetto in base ai principi di unitarietà e completezza dell'intervento ed alla sua collocazione nel territorio, acquisendo inoltre il parere del Servizio Urbanistica e Edilizia Privata per quanto attiene la valutazione degli aspetti edilizi.
- 4.4 Qualora il Responsabile del Servizio Gestione P.R.G. non ritenga ammissibile il programma proposto ne dà formale comunicazione agli interessati, motivando la propria valutazione.

Art.39 Disciplina degli Accordi di Programma in Variante agli Strumenti Urbanistici Generali.

- 1 Il Consiglio Comunale individua gli interventi pubblici o privati finalizzati al perseguimento di rilevanti interessi pubblici da attuare mediante l'accordo di programma, in variante agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. 18.8.2000 N.267 (già art.27 della legge 8.6.1990 n. 142) e successive modifiche ed integrazioni, previa la Conferenza prevista dal 3° comma del medesimo articolo 34.
- 2 Lo schema di Accordo di Programma, la Deliberazione del Consiglio Comunale, il quadro economico finanziario degli interventi, nonché il progetto dell'opera corredato della documentazione tecnica e grafica prevista dalle vigenti disposizioni di legge e dal presente regolamento, sono pubblicati con le modalità e i tempi previsti dalle relative disposizioni regionali.
- 3 Gli atti di cui al comma 39.2 vengono trasmessi ai soggetti interessati all'accordo di programma, contestualmente all'inizio delle procedure di pubblicazione.
- 4 Entro e non oltre i 10 giorni successivi alla scadenza del termine, il Sindaco o suo delegato convoca la Conferenza di cui al comma 1, per le determinazioni da assumere anche sulle eventuali osservazioni e repliche pervenute e per la conclusione dell'accordo.
- 5 L'Accordo, qualora approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale, previa adozione della Deliberazione Consiliare di ratifica dell'adesione del Sindaco all'accordo medesimo, produce gli effetti dell'intesa di cui all'art.81 del D.P.R. N.616/1977 e successive modifiche, determinando le eventuali



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

variazioni allo Strumento Urbanistico Generale Comunale, limitatamente alle parti di territorio interessate dall'accordo medesimo, e sostituendo i relativi titoli abilitativi.



CAPITOLO V

NORME E PARAMETRI DI CARATTERE EDILIZIO ED URBANISTICO.

Art.40 Definizioni edilizie ed urbanistiche.

- 1 Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di cui ai successivi articoli.

Art.41 Parametri Urbanistici.

1 *St = SUPERFICIE TERRITORIALE*

- 1.1 Si definisce superficie territoriale la superficie di una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale, comprensivo delle aree già edificate o destinate all'edificazione e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per altre opere e servizi pubblici, sia esistenti che di progetto, nonché di eventuali aree di rispetto.
- 1.2. Si definisce territorio agricolo, la superficie di terreno nella disponibilità del richiedente il titolo abilitativo, secondo quanto previsto dalla legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 (Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale), fermo restando che l'edificazione è realizzata su terreno in proprietà o con altro diritto reale che conferisce titolo all'edificazione.
- 1.3. Alla superficie territoriale, misurata in metri quadrati si applica l'indice di utilizzazione territoriale di cui al presente articolo.
- 1.4. La potenzialità edificatoria viene calcolata applicando l'indice di utilizzazione territoriale, alla superficie territoriale. Tale potenzialità può essere incrementata considerando anche quella acquisita con atto registrato e trascritto di terreni di proprietà diverse.

2 *Sf = SUPERFICIE FONDIARIA*

- 2.1. Si definisce superficie fondiaria la superficie del terreno già edificato e/o destinato all'edificazione, al netto delle superfici destinate dallo strumento urbanistico generale e dal piano attuativo alle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti o previste.
- 2.2. Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie edificabile del lotto.
- 2.3. Eventuali previsioni d'uso di superficie fondiaria finalizzata al miglioramento degli spazi pubblici esistenti, contenute nel titolo abilitativo e regolate da convenzione o atto d'obbligo, qualora non prescritte dagli strumenti urbanistici non riducono la superficie fondiaria da computare ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria del lotto.
- 2.4. Alla superficie fondiaria, misurata in metri quadrati, si applica l'indice di utilizzazione fondiaria di cui al presente articolo.
- 2.5. In base alla superficie fondiaria viene calcolata la potenzialità edificatoria dei lotti.

3 *As = AREA DI SEDIME*

- 3.1. Si definisce area di sedime l'area, misurata in metri quadrati, ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale delle murature e delle strutture portanti esterne della costruzione sovrastante il piano di campagna e delle parti di costruzioni entroterra non ricoperte superiormente da terreno vegetale di idoneo spessore così come definito dal punto 13 del presente articolo.
- 3.2. Sono escluse dalla misurazione le sole opere aperte aggettanti dal filo esterno delle murature quali: balconi, scale, pensiline, cornicioni, spioventi, gronde, fasce di coronamento ed elementi decorativi e rampe esterne richieste da specifiche normative di sicurezza o per l'abbattimento della barriere architettoniche. Sono altresì escluse le scale esterne se aventi altezza non superiore a metri lineari 2,00

Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

rispetto alla linea di spiccatto dell'edificio.

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

4 Ict = INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE

- 4.1. Si definisce indice di copertura territoriale il rapporto, espresso in mq/mq o in percentuale, tra l'area di sedime delle costruzioni edificate o realizzabili e la superficie territoriale di una porzione di territorio.

5 Icf = INDICE DI COPERTURA FONDIARIO

- 5.1. Si definisce indice di copertura fondiario il rapporto, espresso in mq/mq o in percentuale, tra l'area di sedime delle costruzioni edificate o realizzabili e la superficie fondiaria del lotto edificabile di pertinenza.

6 OUP = OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 6.1. Le opere di urbanizzazione primaria, definite dall'articolo 24, comma 7 della l.r. 1/2004, riguardano: strade locali e urbane, compresi i percorsi ciclo pedonali, spazi di sosta o di parcheggio di quartiere, fognature, rete idrica, reti di distribuzione tecnologiche e per le telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di quartiere e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi, piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale. Gli strumenti urbanistici prevedono, sulla base del regolamento regionale di cui all'articolo 62, comma 1, lettera b) della l.r. 11/2005 e dell'articolo 1, commi 258 e 259 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 2008), aree aggiuntive o immobili, quali opere di urbanizzazione primaria, destinate ad insediamenti per l'edilizia residenziale pubblica e sociale.
- 6.2. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione primaria è definita dagli strumenti urbanistici o dal piano comunale dei servizi o dal progetto delle opere.
- 6.3. Si definisce sede stradale l'area delimitata dai confini della proprietà stradale, che comprende la carreggiata, i marciapiedi, le piste ciclabili, le opere di sostegno e le fasce di pertinenza destinate alla viabilità, oltre a quanto indicato dalla legge regionale 16 dicembre 1997, n. 46 (Norme per la riqualificazione della rete di trasporto e viaria nel territorio regionale e procedure per l'attuazione dei relativi interventi) e relative disposizioni attuative.
- 6.4. Per spazi di sosta o di parcheggio, si intende la superficie dell'area destinata alla sosta degli autoveicoli con esclusione di una quota pari al trenta per cento della superficie delle corsie di distribuzione. L'area di sosta ha dimensione minima di metri lineari 2,50 per 5,50. Le corsie di manovra hanno dimensione minima pari a metri lineari 3,50 e metri lineari 6,00, rispettivamente per la sosta longitudinale e perpendicolare al bordo della carreggiata, ferme restando le normative in materia di prevenzione incendi. La corsia di manovra è resa indipendente dalle sedi stradali extraurbane ed urbane di scorrimento. Per quanto non espressamente disposto dal presente comma sono applicabili le possibilità di deroga previste dal decreto ministeriale 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).
- 6.5. La larghezza dei marciapiedi di pertinenza delle strade, delle aree di sosta o dei parcheggi deve garantire la completa fruizione della deambulazione senza nessun ostacolo che intralci il cammino (la larghezza orientativa di tali elementi deve attenersi ove possibile ad una quota pari a metri lineari 1,50; nei casi in cui ciò non sia possibile a causa di motivi morfologici comprovati va comunque garantita una larghezza pari al massimo disponibile).

7 OUS = OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- 7.1. Le opere di urbanizzazione secondaria, definite dall'articolo 24, comma 8 della l.r. 1/2004, riguardano:



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

asili nido e scuole d'infanzia, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, verde in parchi urbani e territoriali e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi, centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie, costruzioni cimiteriali, nonché quelli previsti dalla legge 1 agosto 2003, n. 206 (Disposizioni per il riconoscimento della funzione sociale svolta dagli oratori e dagli enti che svolgono attività simili e per la valorizzazione del loro ruolo). Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti speciali pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. Tra le opere di urbanizzazione secondaria sono comunque incluse, ove non sopra precisato, le aree per dotazioni territoriali e funzionali destinate ad attrezzature di interesse sovracomunale.

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

8 Suc = SUPERFICIE UTILE COPERTA

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

- a. nel caso in cui l'altezza utile interna dei piani o parti di essi di edifici ecceda i metri lineari tre e cinquanta, la superficie utile coperta è conteggiata dividendo il relativo volume per tre e cinquanta. Nella medesima fattispecie, per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale situati all'interno delle zone specificamente previste dal PRGI e per i piani completamente interrati di qualsiasi edificio, lo strumento urbanistico può prevedere un divisore maggiore;
- b. la superficie utile coperta dei piani interrati e seminterrati è ottenuta moltiplicando la superficie utile coperta complessiva del piano per il rapporto tra la superficie delle pareti fuori terra o comunque scoperte del piano medesimo e la superficie complessiva delle pareti del piano stesso escludendo dal computo le superfici delle pareti per l'accesso al piano indicate all'art.42.13. La superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto alla linea di spiccatto;
- c. non costituisce incremento della superficie utile coperta l'inserimento di nuovi piani all'interno di edifici esistenti a destinazione artigianale e industriale, fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie, di quelle in materia di dotazioni territoriali e funzionali, nonché di contributo di costruzione;
- d. per gli interventi da effettuare nelle zone agricole la superficie utile coperta è misurata con le modalità previste dalla normativa regionale di riferimento oltre a quanto previsto ai seguenti commi 3 e 5, ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 69, comma 9 della l.r. 11/2005.

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

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

- a. gli extra spessori murari, finalizzati al comfort ambientale ed al risparmio energetico, nei limiti e con le modalità previste dall'articolo 37, comma 1, lettera a) della l.r. 1/2004;
- b. i vani e gli spazi connessi alle soluzioni di architettura bioclimatica, di cui all'articolo 38, comma 1, lettere a) e b) della l.r. 1/2004, nei limiti e con le modalità ivi previste;
- c. le superfici relative agli interventi di prevenzione sismica di edifici esistenti, di cui all'articolo 41, comma 1, lettera a) della l.r. 1/2004, nei limiti e con le modalità previste dallo stesso articolo, ottenibili dividendo il relativo volume di incremento consentito (10 per cento) per tre;
- d. i locali strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le parti emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (vani scala, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche anche per la produzione di acqua calda o energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento e simili) purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione;



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- e. le superfici per porticati, logge, cavedi, passaggi pedonali, gallerie, atri, nonché le superfici coperte da tettoie anche se risultano aperte lateralmente su un solo lato:
- 1) senza limitazioni per quelle da rendere pubbliche, su richiesta del comune o se previste dagli strumenti urbanistici ovvero per scelta progettuale, purché la loro utilizzazione sia vincolata a mezzo di atto pubblico registrato e trascritto;
 - 2) secondo le modalità stabilite dal regolamento comunale per l'attività edilizia o dallo strumento urbanistico per quelle da realizzare negli edifici al di fuori delle zone agricole;
 - 3) nelle zone agricole, entro il limite del dieci per cento della superficie utile coperta del primo piano fuori terra a protezione degli accessi di edifici residenziali o per attività extralberghiere o per alloggi agrituristici, computando quelli esistenti alla data di entrata in vigore della l.r. 11/2005;
 - f. f) i vani per ascensori, le scale di sicurezza esterne e le opere per la eliminazione delle barriere architettoniche;
 - g. g) i vani scala, compresi gli androni e i pianerottoli, fino ad un massimo di mq. 20 per ogni piano;
 - h. h) le superfici dei locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura inclinato e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le sole parti aventi altezza utile inferiore a m. 1,80;
 - i. i) le nuove costruzioni per pertinenze edilizie fuori terra nei limiti di metri quadrati 30 di superficie utile coperta ovvero del cinque per cento della superficie utile coperta complessiva di ogni edificio;
 - j. j) le intercapedini ventilate completamente interrato, aventi una larghezza utile interna non superiore a metri lineari 1,50 esternamente alle murature perimetrali e portanti dell'edificio;
 - k. k) i locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati;
 - l. l) i locali necessari per l'alloggio di impianti o serbatoi di acqua calda sanitaria prodotta da fonti energetiche rinnovabili;
 - m. m) le strutture leggere di sostegno di pannelli fotovoltaici o pannelli solari per la produzione di energia o acqua calda privi di sovrastante serbatoio, posti a copertura di aree per parcheggi pubblici o di interesse pubblico costituenti dotazioni territoriali e funzionali in attuazione delle relative normative, con esclusione delle zone A ed E.
- 8.4. Per i servizi pubblici la superficie utile coperta ammissibile e le relative modalità di calcolo sono stabilite dagli strumenti urbanistici.
- 8.5. Per le attività produttive, anche agricole, il regolamento comunale per l'attività edilizia o lo strumento urbanistico possono stabilire le tipologie e/o le superfici dei locali tecnologici per impianti idrici, di riscaldamento, di condizionamento, elettrici e pompaggio indispensabili all'attività aziendale, da non computare nella superficie utile coperta, ad integrazione di quelle elencate nel comma 3.

9 I_{ut} = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

- 9.1. Si definisce indice di utilizzazione territoriale il rapporto massimo consentito in una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale tra la superficie utile coperta, edificata ed edificabile e la superficie territoriale di tale porzione di territorio. Esso è espresso in mq/mq.
- 9.2. È fatto salvo quanto disposto da specifiche normative o dallo strumento urbanistico in materia di incrementi premiali dei diritti edificatori, compensazione e perequazione.

10 I_{uf} = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA.

- 10.1. Si definisce indice di utilizzazione fondiaria il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta massima edificata ed edificabile e la superficie fondiaria. Esso è espresso in mq/mq.
- 10.2. È fatto salvo quanto disposto da specifiche normative o dallo strumento urbanistico in materia di incrementi premiali dei diritti edificatori, compensazione e perequazione.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

11 Sa = SUPERFICIE ASSERVITA.

- 11.1. Si definisce superficie asservita la superficie territoriale o fondiaria, espressa in metri quadrati, necessaria a legittimare l'edificazione rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.
- 11.2. Le aree asservite ad un edificio per l'applicazione degli indici di cui al presente articolo, possono restare di proprietà diversa ovvero essere cedute a terzi, purché nell'atto pubblico di trasferimento, registrato e trascritto, risulti l'obbligo della loro inedificabilità in rapporto all'indice utilizzato.
- 11.3. Nel caso si intervenga su di un edificio esistente mediante aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, o si realizzino nuovi edifici nelle superfici territoriale o fondiaria di cui al presente articolo, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, devono essere considerati anche gli edifici già esistenti. È fatta salva l'ipotesi in cui le norme di attuazione del PRG consentano incrementi di superficie utile coperta indipendentemente dal rispetto dell'indice di zona o i casi in cui sono applicabili modalità premiali, compensative e perequative dei diritti edificatori in base a specifiche normative.
- 11.4. L'area asservita a costruzioni esistenti non può essere asservita ad altre costruzioni, fatto salvo il caso di incremento dell'indice di edificabilità o di una sua sottoutilizzazione, rispetto a quanto considerato al momento dell'asservimento o di modifica della destinazione e normativa urbanistica dell'area medesima.
- 11.5. Restano ferme le normative in materia di vincolo di asservimento dei terreni previste da normative di settore.

12 Vu = VOLUME URBANISTICO DI UN EDIFICIO

- 12.1. Qualora lo strumento urbanistico generale utilizzi indici volumetrici, il calcolo delle quantità urbanistiche ammesse si effettua applicando detti indici alla superficie fondiaria o territoriale.
- 12.2. Ai fini del rispetto della densità dello strumento urbanistico generale, il volume degli edifici è quello fuori terra e quello derivante dalle pareti laterali scoperte di piani seminterrati.
- 12.3. Il conteggio del volume di un edificio si effettua moltiplicando la superficie utile coperta dei singoli piani per la relativa altezza media ponderale.
- 12.4. L'altezza media ponderale di ogni piano è determinata dal rapporto tra la somma delle superfici delle pareti laterali scoperte ed il perimetro, calcolando le altezze come previsto all'art.42 comma 15.1.
- 12.5. La superficie utile coperta dei singoli piani è computata con le stesse modalità, limitazioni, criteri previsti al punto 8 del presente articolo.
- 12.6. Gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti possono essere ricondotti rispettivamente a indice di utilizzazione territoriale o fondiario, dividendo gli stessi indici volumetrici per 3, fatto salvo quanto previsto all'articolo 32, comma 2, lettera e) della L.R. 11/2005 con riferimento alle norme per il territorio agricolo;
- 12.7. Le opere o i manufatti non incidenti sulla valutazione dell'altezza non si computano nella superficie utile coperta e nel volume di un edificio.
- 12.8. Il coefficiente di conversione volumetrica per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della superficie utile coperta per ottenere il valore in metri cubi di un edificio viene stabilito pari a 3,00.

13 Sp = SUPERFICIE PERMEABILE – Sj = SUPERFICIE IMPERMEABILE

- 13.1. Si definisce superficie permeabile la parte di superficie di terreno priva di costruzioni sia fuori terra che interrate e di pavimentazione impermeabile, sistemata a verde o comunque con soluzioni filtranti alternative destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano, in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche.
- 13.2. A tal fine:
- a. sono considerate superfici permeabili, le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, quelle in terra, terra battuta, ghiaia; sono inoltre considerate tali quelle soluzioni che non compromettono la permeabilità del terreno quali le superfici finite con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso sovrastante il terreno naturale, non cementate con posa degli elementi con fuga permeabile, oltre a quelle che impiegano materiali idonei a garantire il passaggio dell'acqua almeno per il cinquanta per cento della superficie;
 - b. sono considerate altresì superfici permeabili le superfici aventi le caratteristiche di cui alla lettera a) realizzate a copertura di costruzioni interrate con terreno di riporto contiguo al terreno



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

naturale o a sistemazioni realizzate, di spessore non inferiore a metri lineari 0,50 rispetto al piano di copertura della costruzione.

- 13.3. Sono considerate superfici impermeabili quelle con caratteristiche diverse da quanto indicato al comma 2, per le quali vanno comunque previsti e realizzati opportuni sistemi di smaltimento o convogliamento delle acque meteoriche che evitino azioni di dilavamento e ruscellamento.

14 Definizione di EDIFICIO ESISTENTE

- 14.1. Si definiscono edifici esistenti quelli presenti sul territorio comunale e legittimati da titolo abilitativo o già esistenti alla data di entrata in vigore di normative che prevedevano l'obbligo di atti autorizzatori per realizzare interventi edilizi.
- 14.2. Ai fini di cui al comma 14.1 perché l'edificio possa essere considerato esistente è necessaria la presenza delle opere strutturali, tali da rendere bene individuabile la consistenza dell'edificio stesso.
- 14.3. La destinazione d'uso dell'edificio è determinata con le modalità previste all'articolo 33, comma 2 della l.r. 1/2004.
- 14.4. Quando l'edificio non è individuabile nella sua interezza originaria, perché parzialmente diruto o fatiscente, sempreché siano presenti gran parte degli elementi strutturali di cui al comma 14.2, la sua consistenza, in assenza di chiari elementi tipologici e costruttivi è definita dai seguenti elementi, sempreché sufficienti a determinare la consistenza edilizia e l'uso dei manufatti:
- a) studi e analisi storico-tipologiche supportate anche da documentazioni catastali o archivistiche;
 - b) documentazione fotografica;
 - c) atti pubblici di compravendita;
 - d) certificazione catastale.
- 14.5. Resta invariato quanto previsto:
- a) all'articolo 11 dell'allegato «A» della delibera della Giunta regionale 19 marzo 2007, n. 420 in merito alla ricostruzione di parte di edifici con valore storico ed architettonico;
 - b) dall'allegato «A» della delibera della Giunta regionale 14 settembre 1998, n. 5180 in materia di riparazione dei danni causati dagli eventi sismici.

15 Definizione di COMPARTO

- 11.1 Per comparto s'intende l'insieme di uno o più edifici e/o aree inedificate individuati e perimetrati nelle zone degli strumenti urbanistici destinate ad interventi di nuova edificazione, di conservazione, di risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi.

16 Definizione di UE = UNITÀ EDILIZIA.

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

17 Definizione di UMI = UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO.

- 17.1 Le Unità Minime di Intervento costituiscono gli ambiti spaziali, da assoggettare a PA, entro cui gli interventi edilizi debbono attuarsi unitariamente o quantomeno debbono essere coordinati in vista di un risultato architettonico ed ambientale prefigurato.
- 17.2 Le UMI comprendono unità edilizie di cui al precedente comma 16 e le relative pertinenze aggregate in



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- maniera tale da formare complessi prevalentemente omogenei.
17.3 E' possibile la realizzazione di interventi unitari per comparti o subcomparti comprendenti più UMI.

18 Op = OPERE PERTINENZIALI

- 18.1. Si definiscono opere pertinenziali i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:
- a) dalla oggettiva strumentalità;
 - b) dalla limitata dimensione;
 - c) dalla univoca destinazione d'uso;
 - d) dalla collocazione 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;
 - e) dal rapporto di proprietà o di altro titolo equipollente.
- 18.2. Le opere pertinenziali, ove siano verificate le caratteristiche di cui sopra e comunque fatte salve le disposizioni del regolamento comunale per l'attività edilizia o dello strumento urbanistico, sulle tipologie e sui materiali utilizzabili, sono così differenziate:
- a) opere pertinenziali di cui all'articolo 7, comma 1, lettera d) della l.r. 1/2004, eseguibili senza titolo abilitativo, fermo restando quanto disposto dal comma 3 del medesimo articolo:
 - 1) i manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali (quali acqua, telefono, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione, telecomunicazioni), se posti al di sotto del livello del terreno sistemato ovvero se emergenti da questo, purché aventi superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 3,00 ed altezza non superiore a metri lineari 1,80;
 - 2) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni anche per aree di sosta che siano contenuti entro l'indice di permeabilità, ove stabilito;
 - 3) pannelli solari senza serbatoio di accumulo da realizzare al di fuori delle zone di tipo A di cui al d.m. 1444/1968;
 - 4) elementi di arredo quali panchine, lampioni, giochi per bambini all'aperto, rivestimento di pozzi esterni, fontane, statue, fioriere;
 - 5) opere pertinenziali per l'eliminazione di barriere architettoniche da realizzare nei limiti e con le modalità di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b) della l.r. 1/2004 che, pertanto, non interessino immobili compresi negli elenchi di cui alla parte prima e seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché gli immobili di cui all'articolo 4, comma 2, della stessa l.r. 1/2004 e quelli di interesse storico, architettonico e culturale individuati dagli strumenti urbanistici. Tali opere non debbono riguardare elementi strutturali né comportare la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma di un edificio;
 - 6) manufatti per il ricovero di animali domestici o da compagnia o manufatti per ripostigli e barbecue di superficie utile coperta complessiva non superiore a mq. 4,00 e altezza non superiore a metri lineari 2,00;
 - 7) le serre che non comportano trasformazione permanente del suolo di cui alla 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;
 - 8) le tende installate in corrispondenza di aperture ovvero su terrazze, balconi, cavedi o logge, escluse quelle aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- 9) le strutture a carattere precario facilmente smontabili previste dal Progetto d'Area per la valorizzazione del paesaggio in territorio agricolo approvato ai sensi dell'articolo 32, comma 2, lettera i) della l.r. 11/ 2005;
 - 10) l'installazione di serbatoi di gpl, fino alla capacità di 13,00 metri cubi purché completamente interrati;
 - 11) i pergolati con struttura leggera, in ferro o legno, purché collocati a terra senza opere fondali e privi di qualsiasi copertura, destinati esclusivamente a sorreggere essenze vegetali o teli ombreggianti;
 - 12) opere di scavo e rinterro per la posa in opera di serbatoi prefabbricati per l'accumulo di acque piovane;
- b) opere pertinenziali ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), punto 6) della l.r. 1/2004, ma sottoposte a Segnalazione certificata di inizio attività:
- 2) recinzioni, muri di cinta e cancellate che non fronteggiano strade o spazi pubblici o che non interessino superfici superiori a metri quadrati tremila come previsto all'articolo 13, comma 1, lettera f) della l.r. 1/ 2004;
 - 3) opere per la eliminazione di barriere architettoniche quali scale, accessi, rampe, ascensori, apparecchiature elettriche e vani di servizio strettamente correlati, come previsto all'articolo 20, comma 1, lettera d) della l.r. 1/2004;
 - 4) parcheggi o autorimesse da destinare a servizio di singole unità immobiliari da realizzare nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati, di cui all'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 che non comportano deroga agli strumenti urbanistici;
 - 5) impianti sportivi e ricreativi al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo o agriturismo che non comportano una occupazione di superficie superiore a mq. 400,00 e nuova superficie utile coperta. Tali impianti possono comprendere locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati di superficie utile coperta non superiore a mq. 6,00, con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso, avente superficie non superiore a mq. 6,00;
 - 6) installazione di pannelli solari con serbatoio di accumulo esterno o, relativamente alle zone A, senza serbatoio di accumulo;
 - 7) installazione di serbatoi di gpl diversi da quelli di cui alla lettera a), numero 10), purché adeguatamente schermati con essenze vegetali autoctone;
 - 8) tende aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;
 - 9) strutture leggere aggettanti su terrazze, balconi, logge e cavedi;
 - 10) 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;
- c) opere pertinenziali ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), punto 6) della l.r. 1/2004 sottoposti a Permesso di costruire:
- 1) le tettoie, le pergole, i gazebo, i manufatti per barbecue e per il ricovero di animali domestici o di compagnia aventi caratteristiche superiori rispetto a quelle di cui alla lettera a), numeri 6) e 11), per una superficie utile coperta non superiore a mq. 20,00 e di altezza non superiore a metri lineari 2,40, di pertinenza di edifici residenziali e per attività di tipo ricettivo, agriturismo, sportive, ricreative e servizi;
 - 2) le cabine idriche, le centrali termiche ed elettriche o di accumulo di energia dimensionate in base alle esigenze dell'edificio principale;
 - 3) i parcheggi o autorimesse da destinare a servizio di singole unità immobiliari da realizzare nel



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati esistenti, ai sensi dell'articolo 9, comma 1 della l. 122/1989, che comportano deroga agli strumenti urbanistici, con esclusione delle zone agricole;

- 4) manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali emergenti dal terreno, aventi dimensioni eccedenti quelle di cui alla lettera a), numero 1);
- 5) i muri di sostegno;
- 6) recinzioni, muri di cinta e cancellate di qualunque tipo che fronteggiano strade o spazi pubblici o recinzioni necessarie alle imprese agricole, che interessino superficie superiore a mq. 3.000, purché esclusivamente a protezione di attrezzature, impianti o allevamenti anche allo stato brado o semibrado;
- 7) i locali strettamente necessari per i serbatoi, per le cisterne per l'accumulo di acque piovane completamente interrati con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso avente superficie non superiore a metri quadrati 6,00;
- 8) gli impianti sportivi e ricreativi al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agrituristico o servizi di dimensione eccedenti quelle previste alla lettera b), numero 4);
- 9) nelle zone agricole, i servizi igienici a servizio delle aree di sosta dei campeggiatori per le attività agrituristiche di cui all'articolo 4, commi 3 e 4 della legge regionale 14 agosto 1997, n. 28, nei limiti di metri quadrati 20,00 di superficie utile coperta.

Art.42 Parametri Edilizi.

Ai fini della applicazione del presente regolamento si definiscono i seguenti elementi edilizi:

1 ORGANISMO EDILIZIO - EDIFICIO

- 1.1 Organismo edilizio è l'insieme degli spazi progettati unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e autonomia funzionale. Esso può coincidere con una unità immobiliare o con più unità immobiliari aggregate; solitamente coincide con l'edificio.
- 1.2 Si definisce, pertanto, edificio, qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o altri spazi liberi, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondazioni al tetto, e che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e di una o più scale autonome.

2 Pe = PERIMETRO DI UN EDIFICIO

- 2.1. Si definisce perimetro di un edificio il perimetro delimitato da qualunque struttura edificata fuori terra o entroterra, con la esclusione delle opere di cui al punto 3 comma 2 dell'art.41 e di eventuali intercapedini aventi le caratteristiche di cui al punto 8 dell'art.41.

3 Qs = QUOTA DI SPICCATO

- 3.1. Si definisce quota di spiccatto la quota del terreno sistemato nel punto di contatto con la parete del prospetto dell'edificio, rappresentato dal piano stradale o dal piano del marciapiede o dal piano del terreno a sistemazione definitiva.
- 3.2. Per sistemazione definitiva si intende la modifica motivata dell'andamento della linea naturale del terreno, dedotta dal piano quotato a corredo del progetto, mediante sbancamenti e/o rilevati.
- 3.3. Il regolamento comunale per l'attività edilizia può stabilire, in base alla presenza di terreni pianeggianti o in pendenza, tenendo conto dell'atto d'indirizzo di cui alla delibera della Giunta regionale 27 aprile 2006, n. 674 dello strumento urbanistico, nonché delle diverse situazioni idrogeologiche, idrauliche, paesaggistiche e di assetto territoriale, le limitazioni per la formazione di scavi o di rilevati rispetto alla linea naturale del terreno ante operam ai fini della realizzazione delle quote di spiccatto.

4 Ls = LINEA DI SPICCATO

- 4.1. Si definisce linea di spiccatto la linea, sulla quale giacciono i punti coincidenti con le quote di spiccatto, di



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

cui al punto precedente, lungo il perimetro esterno dell'edificio.

5 Se = SAGOMA DI UN EDIFICIO

- 5.1. Si definisce sagoma di un edificio la figura planovolumetrica ottenuta dal contorno esterno dell'edificio escluse le opere previste al punto 3, comma 2 dell'art.41.
- 5.2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera c) della l.r. 1/2004, la sagoma di un edificio esistente può essere modificata, nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti dallo strumento urbanistico o dal regolamento comunale per l'attività edilizia, ferma restando la possibilità di mantenere il volume, le superfici e le altezze preesistenti, e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche.

6 Au = ALTEZZA UTILE DI UN PIANO DI UN EDIFICIO E ALTEZZA UTILE DI UN LOCALE

- 6.1. Si definisce altezza utile di un piano o di un locale la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari delle travi e delle capriate a vista.
- 6.2. Le altezze utili interne dei piani e dei locali con coperture inclinate sono computate, nel caso che le pareti interessate abbiano altezze variabili e non omogenee, calcolando l'altezza media ponderale di ogni singola parete, data dal rapporto tra la sua superficie e la rispettiva lunghezza.
- 6.3. Il regolamento comunale per l'attività edilizia stabilisce per gli edifici di nuova costruzione l'altezza dei locali per le diverse destinazioni d'uso o funzioni nel rispetto delle normative statali e regionali.

7 PIANO DI UN EDIFICIO

- 7.1. Si definisce piano di un edificio lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). L'altezza netta del piano è misurata tra pavimento e soffitto o tra pavimento e intradosso delle strutture orizzontali emergenti dal soffitto quando il loro interesse risulti inferiore a ml 0,60. Nel caso di soffitti inclinati o curvi si considera l'altezza media.
- 7.2. *Posizione del piano rispetto al terreno:*
Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno (naturale, come documentato dallo stato di fatto), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie.

8 PIANO FUORI TERRA

- 8.1. Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.
Sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a ml. 0.30 rispetto alla quota del terreno circostante.

9 PIANO INTERRATO

- 9.1. Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante.
Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a ml. 0.90.

10 PIANO SEMINTERRATO

- 10.1. Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a ml. 0.90 rispetto al terreno circostante.

11 PIANO AMMEZZATO.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

11.1 Si definisce piano ammezzato un piano interposto tra il primo piano fuori terra e i successivi, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani.

12 Ae = ALTEZZA DI UN EDIFICIO

12.1. Si definisce altezza di un edificio la distanza massima verticale, misurata in metri lineari, nel modo seguente:

- a) nel caso di edifici con coperture inclinate, è la distanza, misurata in gronda, intercorrente tra la linea di spiccato, di cui all'articolo 10 e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della falda della copertura, posta al livello più alto dell'edificio stesso considerando anche i corpi di fabbrica arretrati. Qualora l'inclinazione delle falde della copertura sia superiore al trentacinque per cento, l'altezza dell'edificio viene misurata con riferimento alla distanza media tra la linea di colmo e l'estradosso dell'ultimo solaio;
- b) nel caso di edifici con coperture piane, è la distanza intercorrente tra la linea di spiccato e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della parte strutturale del solaio di copertura posto al livello più alto dell'edificio stesso anche in caso di corpi di fabbrica arretrati, escludendo lo spessore delle eventuali coibentazioni fino ad un extraspessore massimo di 10 cm. Ove l'altezza del parapetto superi i metri 1,20 rispetto al piano di calpestio della copertura, l'altezza dell'edificio viene misurata con riferimento alla sommità del parapetto medesimo.

12.2. Per edifici con particolare articolazione plani-volumetrica e composizione architettonica o posti su terreni in pendenza a quote diverse, l'altezza è data dalla maggiore delle altezze di ogni facciata dei corpi di fabbrica in cui può essere scomposto l'edificio stesso, di cui al punto 5.18.

12.3. La misura dell'altezza non tiene conto:

- a) dei soli volumi tecnici emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (vani scala, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche destinate anche alla produzione di acqua calda o di energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati con la costruzione;
- b) degli impianti tecnologici e di servizio rispondenti a particolari esigenze di funzionalità dell'edificio in relazione alla sua destinazione;
- c) delle maggiori altezze in corrispondenza di bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o interrato, purché gli accessi stessi, realizzati al di sotto della linea di sistemazione definitiva, non siano di larghezza superiore a metri lineari 5, fatte salve maggiori dimensioni derivanti da normative sulla sicurezza. Per ogni piano potrà essere realizzato un solo accesso con tale tipologia, fatti salvi i casi in cui per motivi di sicurezza siano prescritti dagli organi competenti due accessi per entrata e uscita degli autoveicoli. Dette limitazioni non trovano applicazione nel caso di destinazione a dotazioni territoriali e funzionali dei piani seminterrati o interrati.

13 Af = ALTEZZA DI UNA FACCIATA DI UN EDIFICIO

13.1. Si definisce altezza di una facciata di un edificio, l'altezza di ogni prospetto del corpo di fabbrica omogeneo per forma e definizione architettonica in cui può essere scomposto l'edificio stesso. Tale altezza è data dalla media delle distanze misurate relativamente al prospetto considerato.

13.2. Nella media di cui al comma 1 non si tiene conto di parti di pareti rientranti o sporgenti rispetto al piano prevalente del prospetto.

13.3. Nel caso di pareti non verticali l'altezza è data dalla loro proiezione virtuale sulla verticale.

14 HMX = ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO

14.1 HMX è la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio e misura la distanza in metri lineari tra il riferimento di sommità e quello di base dell'edificio, secondo le seguenti quote:



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- in alto: la linea di intersezione tra il filo esterno della facciata e l'intradosso del solaio di copertura, piano od inclinato (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta della piccola orditura nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili);
 - in basso: la minima quota del piano di campagna in aderenza al perimetro dell'edificio, a terreno sistemato, o la quota del piano del marciapiede perimetrale, qualora non superi i cm. 15 di altezza.
 - In caso di copertura piana il limite superiore dell'altezza è definito dall'estradosso del solaio.
 - La modifica della quota del piano di campagna naturale di norma non può eccedere in rilevato ml. 2.00 e in sbancamento ml. 3.00.
- 14.2 L'altezza massima viene misurata con esclusione:
- della quota della rampa di accesso al piano interrato, quando questa non superi la larghezza di ml.4.50, misurata parallelamente al prospetto del fabbricato;
 - della quota dello scannafosso scoperto perimetrale all'edificio, quando questi non superi la larghezza di ml.1,50.
- 14.3 Ai fini della valutazione dell'altezza massima non sono conteggiati:
- i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml. 1.50;
 - i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici in genere;
 - gli extra spessori dei solai finalizzati al risparmio energetico.
- 14.4 Nel caso in cui il parapetto superi l'altezza di ml.1.50, questa verrà computata interamente ai fini della valutazione della altezza massima e del volume ammissibile.
- 14.5 Possono superare l'altezza massima consentita i volumi tecnici. Tali volumi, per i fabbricati con copertura orizzontale dovranno essere contenuti entro un'inclinata del 35%, generata all'estradosso dal filo esterno delle pareti degli edifici. L'inserimento di volumi tecnici dovrà rispettare la composizione architettonica unitaria prevista nel progetto.
- 15 HMP = ALTEZZA MEDIA PONDERALE.**
- 15.1 L'altezza media ponderale è rappresentata dal prodotto risultante dalla media ponderale delle lunghezze e delle altezze delle singole facciate ($h_i \times l_i$) e il perimetro (l_i), in applicazione della seguente formula:
$$HMP = h_i \times l_i / l_i$$
- 16 VI = VOLUME INTERRATO.**
- 16.1 Si definisce volume interrato, la porzione di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, del piano di campagna naturale o del piano di sistemazione di progetto.
- 16.2 Il volume interrato non viene computato, ai fini del calcolo della SUC ammissibili in base allo strumento urbanistico di previsione generale, nel rispetto delle restrizioni di cui al successivo art.42.16.4 e salve ulteriori specifiche disposizioni del presente Regolamento e specifiche prescrizioni del P.R.G. e della normativa regionale, riferite a singole zone.
- 16.3 In caso di accesso al piano interrato tramite rampa, se la rampa stessa non superi la larghezza di ml.4.50, misurata parallelamente al prospetto del fabbricato, e se il fabbricato è dotato di scannafosso perimetrale scoperto di larghezza inferiore a ml.1,50, la quota di tali elementi non viene considerata ai fini del calcolo della SUC e dell'altezza massima,.
- 16.4 I volumi interrati ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, o eccedenti la stessa nei limiti di seguito stabiliti, non sono computati ai fini del calcolo della SUC ammissibile, se destinati ad autorimessa o ad usi accessori. La potenzialità può essere limitata o condizionata dall'esistenza di vincoli di PRG o da altri vincoli discendenti da leggi nazionali o regionali, dalla presenza nelle aree di pertinenza di alberature e dal rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale. Locali interrati eccedenti la superficie coperta dell'edificio sono consentiti nel rispetto della percentuale minima di superficie permeabile stabilita dal presente Regolamento e dalla normativa di P.R.G. e nel rispetto delle alberature esistenti, salvaguardandone gli apparati radicali.
- 16.5 Per la realizzazione di locali completamente interrati eccedenti la superficie coperta del fabbricato, è prescrittivo il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade, nei termini stabiliti dal successivo art.45 e



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- 16.6 il rispetto, in rapporto all'area libera di pertinenza delle costruzioni, della percentuale di area permeabile. Fatta eccezione per la zona a destinazione agricola, in caso di realizzazione di fabbricati indipendenti costituiti da un solo piano interrato o seminterrato, la SUC verrà conteggiata al 100% della parte fuori terra e al 50% della parte interrata. La parte entro terra non viene conteggiata ai fini del calcolo della SUC se destinata ad autorimessa pertinenziale con vincolo di destinazione registrato e trascritto.
- 16.7 Si definisce superficie accessoria interrata la superficie che, in relazione alle varie categorie di usi, non sia utilizzata per le funzioni fondamentali (abitativa, produttiva e altre funzioni d'uso), quali magazzini, depositi, cantine, locali per impianti tecnologici e altre funzioni accessorie che non comportino la presenza continuativa di persone in attività lavorativa o di riposo.

17 VT = VOLUME TECNICO

- 17.1 Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità e sicurezza degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
- 17.2 Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici, i volumi destinati a contenere:
- Centrali termiche e di condizionamento dell'aria;
 - Cisterne, serbatoi di accumulo, pompe di sollevamento e trattamento delle acque per usi domestici e irrigui;
 - gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
 - i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento;
 - le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, coperte o scoperte, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
 - gli impianti tecnologici in genere;
 - verande e serre solari;
 - tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.
 - tutti gli altri impianti ed opere che il presente Regolamento assimila a tali categorie.
- 17.3 I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato con il resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

18 L = LOGGE E PORTICATI.

- 18.1 Si definiscono logge gli spazi accessori prospettanti direttamente all'esterno delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.
- 18.2 Si definiscono come porticati le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio, a sistemazione avvenuta.
- 18.3 Non sono qualificabili come logge né come porticati, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non siano aperti verso l'esterno per almeno ¼ del perimetro complessivo, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.
- 18.4 Si definiscono come porticati ad uso pubblico quelli prospettanti su strade o piazze pubbliche e accessibili dalle stesse.
- 18.5 La superficie coperta di logge e portici, ai fini delle definizioni precedenti e ai fini della verifica della SUC ammissibile, viene valutata al 100 %.
- 18.6 Ai fini del calcolo della SUC ammissibile, fatte salve disposizioni diverse contenute nelle norme di P.R.G. e nel presente Regolamento, per i fabbricati a destinazione residenziale, ricadenti in zona omogenea **E** non viene computata la SUC di logge e portici la cui superficie coperta non ecceda il 20% della superficie coperta del fabbricato.
La SUC relativa alla eccedenza del 20% rispetto alla superficie coperta del fabbricato medesimo viene computata al 100 %. Non viene computata, inoltre, la SUC di logge poste a copertura e raccordo di scale esterne, realizzate nel rispetto delle Norme di Tutela Speciale di cui al presente Regolamento.
- 18.7 Per i porticati e le logge da realizzare in zone diverse dalla zona omogenea **A** ed **E**, per funzioni residenziali o ad esse assimilabili, il calcolo della SUC ammissibile di cui al precedente punto, verrà riferito anziché alla superficie coperta del fabbricato, alla superficie coperta di ogni singolo piano. Non viene



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

computata, pertanto, la SUC di logge e portici la cui superficie coperta sia inferiore o uguale al 20% della superficie coperta del singolo piano. La eccedenza del 20% rispetto alla superficie coperta del piano medesimo viene computata al 100%.

- 18.8 Nel caso di logge esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G. e ricadenti nelle zone di completamento (zone **B** di P.R.G.), ai fini di recuperi volumetrici in funzione di interventi di ristrutturazione, è consentito, senza che ciò determini incremento di volume o di SUC, il tamponamento delle stesse, alla condizione che l'intervento non comporti alterazione delle sagome esterne esistenti e della caratteristiche unitarie del fabbricato. Tali interventi sono esclusi per le logge realizzate in oggetto.

Art.43 Parametri Ecologici e Ambientali.

- 1 Tra i parametri ecologici, vanno considerati, nel rispetto delle previsioni del PUT e del PTCP i seguenti elementi e requisiti essenziali:
- qualità dell'aria.
 - qualità dell'acqua.
 - contenimento acustico.
 - contenimento del consumo energetico
 - contenimento dell'inquinamento elettromagnetico.
 - permeabilità del terreno.
- 2 Nell'ottica di uno sviluppo compatibile con le risorse territoriali il bilancio degli effetti delle azioni di trasformazione territoriale sulle risorse essenziali del territorio deve comportare la valutazione e determinazione dei seguenti fattori:
- determinazione della qualità dell'aria, intesa come rapporto tra densità di traffico motorizzato e densità abitativa e tra quest'ultima e la densità degli spazi verdi e delle alberature nel rispetto del Piano regionale di risanamento e mantenimento della qualità dell'aria, approvato con Delibera di Consiglio Regionale N.466 del 09.02.2005, nonché al rispetto dei livelli di attenzione e di allarme di cui al D.M. 25.11.1994, qualora ne ricorrano le condizioni;
 - determinazione della qualità dell'acqua, nel rispetto del Piano regionale di risanamento delle acque, redatto ai sensi del D.Lgs. 11.05.1999 N.152 e successive modifiche ed integrazioni;
 - determinazione del contenimento dei rumori e delle vibrazioni, nel rispetto dei principi e parametri fondamentali in materia di tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico indicati dalla Legge Quadro 26.10.1995 n. 447 e D.P.C.M. 05.12.1997 e successivi provvedimenti attuativi sia nazionali che regionali (L.R. 6.06.2002 N.8 e R.R. 13.08.2004 N.1).
 - determinazione del contenimento del consumo energetico, con adozione di soluzioni tecniche che contribuiscano al miglioramento del comfort ambientale e alla riduzione delle emissioni inquinanti nell'ambiente;
 - determinazione del contenimento di inquinamento elettromagnetico, derivante da campi elettromagnetici di tipo indotto, come quelli generati dai processi di produzione, trasmissione ed uso dell'energia elettrica;
 - determinazione della superficie minima non pavimentabile, intesa come superficie non pavimentata, non bitumata e non impegnata da costruzioni fuori e dentro terra che comunque consenta l'assorbimento di parte delle acque meteoriche, ai fini della tutela degli interessi pubblici in materia di rischio idraulico e di prevenzione dei danni provocati da fenomeni di esondazione e ristagno.
- 3 Nell'ottica di uno sviluppo compatibile con le risorse territoriali il bilancio degli effetti delle azioni di trasformazione territoriale sulle risorse essenziali del territorio, consiste fondamentalmente in una analisi quali-quantitativa dei costi sostenuti e dei benefici indotti in termini di grado di compromissione delle risorse, di invariants ambientali paesaggistiche, di possibilità di recupero o ripristino ambientale.
- 4 Per valutazione ambientale degli interventi, si intende, pertanto, la "misurazione" con determinati parametri, degli impatti sul territorio e degli effetti sull'ambiente delle opere da realizzare e l'individuazione delle mitigazioni possibili per ridurre gli stessi, scegliendo tra le soluzioni alternative, derivanti dall'analisi dei costi/benefici e costi/efficacia, quelle più idonee.
- 5 Tale valutazione, ai fini della ammissibilità degli interventi, è obbligatoria nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento, fatte salve le specifiche disposizioni della strumentazione urbanistica



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- generale. In relazione al rispetto dei singoli parametri indicati, il presente Regolamento, stabilisce, in base al tipo di intervento e all'area funzionale, la documentazione necessaria per il rilascio dei titoli abilitativi o per l'approvazione della strumentazione attuativa.
- 6 Allo scopo di favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni per la loro fruizione, gli edifici sono progettati, realizzati e mantenuti secondo quanto prevede la disciplina vigente in materia, in modo da proteggerli dall'inquinamento elettromagnetico e da radiazioni, dall'inquinamento atmosferico e da vibrazioni, in modo da evitare che essi stessi siano fonte di inquinamento elettromagnetico, nonché fonte di inquinamento atmosferico e da vibrazioni.
- 7 Ai fini del presente Regolamento si danno le seguenti definizioni:
- a. **Indice di permeabilità fondiario (Ipf)**, espresso in %, è la percentuale di superficie fondiaria che deve rimanere permeabile. Per superficie fondiaria permeabile si intende quella libera da costruzioni, pavimentazioni impermeabili, marciapiedi perimetrali ed ogni altra opera edilizia che impedisca la permeabilità del terreno.
 - b. **Indice di permeabilità territoriale (Ipt)**, espresso in %, è la percentuale di superficie territoriale che deve rimanere permeabile. Per superficie fondiaria permeabile si intende quella libera da costruzioni, pavimentazioni impermeabili, marciapiedi perimetrali ed ogni altra opera edilizia che impedisca la permeabilità del terreno.
 - c. **Indice di piantumazione fondiario (Iaf)**, espresso in numero: definisce il numero di alberi di alto fusto di specie autoctona che devono essere posti a dimora per ogni 100 mq di superficie complessiva edificata (Scf). Si applica ai soli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o di ristrutturazione che preveda la demolizione e ricostruzione. Ai fini del rispetto del presente indice possono essere considerate anche le eventuali alberature preesistenti di analoghe caratteristiche, debitamente indicate e documentate negli elaborati di progetto.
 - d. **Indice di piantumazione territoriale (Iat)**, espresso in numero: definisce il numero di alberi di alto fusto di specie autoctona che devono essere posti a dimora per ogni 100 mq di superficie complessiva edificabile (Sct). Si applica a tutti i piani attuativi. Ai fini del rispetto del presente indice possono essere considerate anche le eventuali alberature preesistenti di analoghe caratteristiche, debitamente indicate e documentate negli elaborati di piano.
- 8 Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione produttiva, ferme restando le quantità di verde previste dal P.R.G. e dalle norme vigenti in materia di dotazione di standard pubblico, la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.
- 9 La realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 75% della area libera residua di pertinenza della costruzione.
- 10 I nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico – ambientale.
- 11 Nell'intero territorio comunale il rilascio o l'adozione di atti abilitativi alla realizzazione di nuove edificazioni o trasformazioni morfologiche d'uso di aree pubbliche o private, è subordinato alla individuazione degli interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione superficiale. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili sono soggetti alle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale.
- 12 Le disposizioni di cui al punto f), si applicano anche nel caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento o di ristrutturazione urbanistica che interessino aree od edifici che già presentino superficie permeabile inferiore a quella prescritta. In tali casi la superficie permeabile dovrà essere incrementata sino al raggiungimento di detta misura minima
- 13 Gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- 14 in materia di consumi energetici, tutela delle acque e requisiti acustici passivi.
Agli interventi edilizi che prevedano, dal punto di vista energetico, una elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale, si applicano gli incentivi economici e di carattere edilizio-urbanistico di cui al presente Regolamento.



CAPITOLO VI

NORME SULLE DISTANZE.

Art.44 Distanze tra edifici.

1 De = DISTANZE TRA EDIFICI

- 1.1. Per distanza tra edifici deve intendersi il minor segmento orizzontale congiungente le pareti fronteggianti in senso orizzontale. La distanza si applica quando le pareti sono fronteggianti per oltre metri lineari 1,00.
- 1.2. Negli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d) della l.r. 1/2004 le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
- 1.3. Nei centri e nuclei storici (zone di tipo A di cui al d.m. 1444/1968) per gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f) e all'articolo 13, comma 1, lettera c) della l.r. 1/2004, o per eventuali nuove costruzioni ammesse, le distanze tra gli edifici rispettano le disposizioni del codice civile.
- 1.4. Per tutti gli altri interventi edilizi diversi da quelli indicati ai commi 2 e 3 sono prescritte distanze minime tra edifici, con l'esclusione di muri di contenimento del terreno e di delimitazione del confine di proprietà, come di seguito indicati:
 - a) nelle zone di tipo B ed E, di cui al d.m. 1444/ 1968, metri lineari 10,00 tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate, salvo distanze maggiori previste dallo strumento urbanistico generale;
 - b) nelle zone di tipo C, D, F di cui al d.m. 1444/ 1968, la misura non inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a metri lineari 10,00, tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate, salvo distanze maggiori previste dallo strumento urbanistico generale;
 - c) nei casi di sopraelevazione di edifici esistenti, le distanze possono essere inferiori a metri lineari 10,00 purché non risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto;
 - d) nei casi di edifici pertinenziali della stessa proprietà dell'edificio principale, non sono previste distanze minime;
 - e) tra edifici di proprietà diversa che costituiscono opere pertinenziali di cui all'articolo 41.18.2. lettere b) e c), aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40, la misura di metri lineari 6,00. Dalle pareti di tali edifici non si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b).
- 1.5. Il regolamento comunale per l'attività edilizia stabilisce le distanze minime tra gli edifici residenziali o per attività ricettive, direzionali o servizi rispetto a edifici, strutture o infrastrutture che hanno rilevanza sotto il profilo del rischio ambientale, igienico sanitario e della sicurezza.
- 1.6. La distanza minima tra muri di contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali, rispetto a pareti di edifici di proprietà diversa non può essere inferiore all'altezza del muro di sostegno stesso, qualora questo superi metri lineari 2,00.
- 1.7. È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 41, comma 2 della l.r. 1/2004 in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza tra edifici esistenti non si computano gli extraspessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di cm 5.
- 1.8. Per le opere pertinenziali di cui all'articolo 41.18 comma 2, lettera a) e quelle di cui all'articolo 38, comma 1 della l.r. 1/2004, nonché per le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, trovano applicazione le disposizioni del codice civile.

Art.45 Distanze dai confini e dalle strade.

1 Dc = DISTANZE DAI CONFINI

- 1.1. Per distanza dai confini deve intendersi il segmento orizzontale valutato in senso radiale, tra il perimetro



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- dell'edificio ed il confine.
- 1.2. Per gli interventi edilizi sono prescritte le distanze minime come di seguito indicate:
- a) dai confini: metri lineari 5 nel caso di edifici con altezza superiore a 2,40 metri lineari;
 - b) dai confini: metri lineari 3,00 nel caso di edifici che costituiscono opere pertinenziali di cui all'articolo 41.18.2. lettere b) e c) aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40;
 - c) dai comparti o ambiti o zone edificabili a destinazione pubblica previste dallo strumento urbanistico: metri lineari 5,00;
 - d) nel caso di locali o strutture realizzati completamente al di sotto del livello del terreno sistemato debbono essere posti a distanza dal confine non inferiore a metri lineari 1,50, indipendentemente dall'altezza e dal numero dei piani interrati. Per i manufatti e gli impianti tecnologici a rete o puntuali, completamente interrati non è prescritta alcuna distanza dal confine di proprietà fatte salve normative in materia igienico-sanitaria e di sicurezza;
 - e) fatto salvo quanto previsto al comma 4, non sono previste distanze minime dai confini per la realizzazione di muri di contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali fino a m. 2,00 di altezza anche volti a delimitare confini di proprietà. Per la realizzazione dei muri di contenimento di cui sopra, aventi altezza superiore a ml. 2,00, è prevista una distanza minima dal confine pari all'altezza del muro eccedente i metri lineari 2,00, ferma restando la possibilità di realizzare recinzioni e ringhiere in struttura leggera alla sommità del muro medesimo.
- 1.3. Per gli edifici e manufatti realizzati entro e fuori terra la distanza dai confini di cui ai commi 1 e 2 e dai confini stradali, può essere definita da un accordo registrato e trascritto tra i proprietari, da presentare al comune, fermo restando il rispetto di quelle di cui all'articolo 44.
- 1.4. Le distanze dai confini indicate al comma 1 possono essere ridotte, rispetto a piazze o altri spazi pubblici o parcheggi, mediante approvazione di piano attuativo con previsioni planivolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate.
- 1.5. È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 41, comma 2 della l.r. 1/2004 in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza dai confini non si computano gli extraspessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico di edifici esistenti necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di cm 5.
- 1.6. Per le strutture a sbalzo non chiuse, quali balconi, terrazze, scale e simili, la sporgenza massima dovrà distare dal confine di proprietà non meno di metri lineari 3,00.
- 1.7. Per le opere pertinenziali di cui all'articolo 41.18 comma 2, lettera a) e quelle di cui all'articolo 38, comma 1 della l.r. 1/2004, nonché per le opere volte all'eliminazione della barriere architettoniche, trovano applicazione le disposizioni del codice civile.

2 Ds = DISTANZE DALLE STRADE

- 2.1. La distanza dalla strada è il segmento orizzontale, valutato in senso radiale, tra il perimetro dell'edificio ed il confine della sede stradale. Per sede stradale si deve intendere l'area delimitata dai confini della proprietà stradale che comprende la carreggiata, i marciapiedi, le piste ciclabili, le opere di sostegno e le fasce di pertinenza destinate alla viabilità, oltre a quanto indicato dalla legge regionale 16 dicembre 1997, n. 46 e relative disposizioni attuative.
- 2.2. All'interno dei centri abitati le distanze minime non derogabili tra edifici ed il confine stradale sono previste nel PRGI – parte Operativa e nel regolamento comunale per l'attività edilizia. La distanza minima è stabilita in metri lineari 5.
- 2.3. In caso di ampliamento, anche interrato, o sopraelevazione degli edifici esistenti a distanza dalla strada inferiore a quelle derivanti dalle disposizioni di cui al comma 2, le nuove opere non possono ridurre le distanze esistenti, salvo eventuale accordo con l'ente proprietario della strada.
- 2.4. Le opere di recinzione di ogni tipo e le opere di sostegno dei terreni o la realizzazione di manufatti di arredo di ogni tipo e dimensione nel caso in cui fronteggino strade pubbliche o di uso pubblico posti all'esterno dei centri abitati, debbono essere arretrate almeno metri lineari 6,00 dall'asse stradale e di metri lineari 4,50 in caso di strade vicinali fatte salve le maggiori distanze stabilite dal regolamento comunale per l'attività edilizia e da normative nazionali e regionali.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- 2.5. Le distanze di cui al comma 2 possono essere ridotte nel caso di edifici pubblici mediante approvazione di piano attuativo con previsioni planivolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate.
- 2.6. Il regolamento comunale per l'attività edilizia stabilisce le norme per l'arretramento delle opere di recinzione e di sostegno dei terreni da strade pubbliche o di uso pubblico, poste all'interno dei centri abitati o degli insediamenti, previsti dallo strumento urbanistico generale, salvo quanto previsto al comma 2.4.

Art.46 Distanze dai corsi d'acqua.

- 1.1 Per distanza dai corsi d'acqua s'intende la misura espressa in metri e frazione di metro, effettuata sul piano orizzontale del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi, le solette e terrazzi aggettanti, le gronde, le scale aperte ...) e il confine demaniale o il piede degli argini o loro accessori o, in assenza di arginatura, dal ciglio superiore della sponda del corso d'acqua, inteso come linea originata dal cambio di pendenza del piano di campagna fino al pelo dell'acqua.
- 1.2 Nei casi di corsi d'acqua arginati valgono le disposizioni vigenti in materia e le specifiche disposizioni regionali. Per tutti i corsi d'acqua appartenenti al demanio pubblico, la distanza minima da osservarsi dal ciglio non deve essere inferiore a ml. 3,00 per le recinzioni, siepi, piantagioni ecc.; per i fabbricati, ivi comprese le serre, anche stagionali, e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, si rinvia a quanto prescritto dalle disposizioni regionali e, in particolare dalla D.G.R. N.100 del 13.01.1993 e successiva D.G.R. N.3610 del 25.06.1998.



CAPITOLO VII

NORME E CRITERI GENERALI DI INTERVENTO

Art.47 Edifici di nuova costruzione.

1 CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEGLI INDICI

- 1.1 Il rispetto sia dell'indice di utilizzazione fondiaria che degli ulteriori indici e parametri stabiliti dal P.R.G., fatte salve le possibilità di deroga previste dalle N.T.A. del P.R.G. e dal presente Regolamento, è condizione essenziale per la conformità dell'intervento alle previsioni del P.R.G..
- 1.2 Nell'applicazione degli indici di zona la capacità edificatoria del terreno deve essere calcolata al netto della SUC degli edifici esistenti, calcolati come prescritto dal presente Regolamento.
- 1.3 Le modificazioni nella titolarità delle aree, intervenute successivamente alla data di adozione del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale, non influiscono sulla dimensione della superficie di pertinenza delle aree relative alle costruzioni esistenti od autorizzate, così come definito al precedente art.41.10, come pure le modifiche di carattere patrimoniale: la superficie di terreno già vincolata in quanto assoggettata all'indice di edificabilità non può essere successivamente computata per lo stesso fine.
- 1.4 Ai fini di cui al comma precedente, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, nel caso di richiesta di nuove volumetrie desumibili da indice fondiario o territoriale o da altro parametro edificatorio, queste, ai fini della volumetria di progetto, andranno depurate dei volumi che insistevano nella proprietà allo stato fissato dalla data di adozione del P.R.G., al fine di garantire il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi della zona. A tal fine il richiedente avente titolo, all'atto della presentazione della domanda, dovrà produrre adeguata documentazione attestante il rispetto delle presenti disposizioni.
- 1.5 Laddove la normativa di zona preveda ulteriori parametri e prescrizioni ai fini dell'ammissibilità degli interventi, l'area pertinente a costruzioni esistenti, eseguite o autorizzate, non può essere computata per il rilascio di altre concessioni quando ciò violi le ulteriori prescrizioni di P.R.G. (quali per esempio il lotto minimo previsto per le singole zone omogenee).

2 CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEGLI INDICI IN ZONA AGRICOLA.

- 2.1 Nell'applicazione degli indici della zona agricola la capacità edificatoria del terreno deve essere valutata al netto della Volumetria o della SUC degli edifici esistenti, calcolati come prescritto all'art.42 del presente regolamento e all'art.32 della L.R. N.11/2005, con riferimento al fondo originario, quale risultante alla data precedente all'atto di acquisizione, e documentato da certificazione catastale.

3 TOLLERANZE DI COSTRUZIONE

- 3.1 Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, costituiscono tolleranze di cantiere, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, gli scostamenti relativi alle misurazioni lineari, di cui al successivo comma.
- 3.2 Le costruzioni, devono rispettare integralmente gli indici e parametri urbanistici previsti dal P.R.G. Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto previsto dal comma precedente o diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto:
 - per altezze fino a ml. 10.00: $\pm 1\%$
 - per altezze oltre i ml. 10.00: $\pm 0.5\%$
 - per lunghezze fino a ml. 10.00: $\pm 1\%$
 - per lunghezze oltre i ml. 10.00: $\pm 0.5\%$
- 3.3 Le tolleranze di cui ai commi precedenti non sono cumulabili ed in ogni caso deve essere rispettata la congruenza tra le medesime.
- 3.4 Gli scostamenti relativi alle misurazioni lineari di cui al comma 47.3.2 costituiscono tolleranze di cantiere senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici; le tolleranze devono essere integralmente contenute negli indici e parametri urbanistici ammissibili in base alle previsioni di P.R.G., e rispettare ogni disposizione in materia di distanze.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

Art.48 Edifici esistenti.

- 1 Negli edifici e zone nelle quali il P.R.G. ammetta un incremento percentuale della SUC esistente o del Volume, la capacità edificatoria si determina applicando, una ed una sola volta, l'incremento ammesso dalle N.T.A. del P.R.G.
- 2 Al progetto relativo agli interventi di cui al comma precedente dovrà essere allagata Dichiarazione firmata dal progettista e dal richiedente attestante in ordine agli aspetti metrici e volumetrici del fabbricato, che per lo stesso, non si è già usufruito dell'incremento ammesso dalle N.T.A. del P.R.G..

Art.49 Ruederi o edifici parzialmente o totalmente crollati.

- 1 Gli eventuali interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da causa di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi zona del territorio comunale.
- 2 La ricostruzione potrà avvenire sulla base di adeguata documentazione, catastale e fotografica esauriente dello stato dei luoghi e della consistenza dei volumi, e/o di ogni ulteriore documentazione che attesti lo stato originario di consistenza dell'immobile, in particolare, laddove disponibili, atti e documenti in possesso dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti o Amministrazioni dello Stato, quotati e formanti parte integrante di atti autorizzativi rilasciati.
- 3 Tale documentazione integra quanto possa essere riscontrabile dallo stato dei luoghi.
- 4 In caso di ricostruzione di ruderi secondo i requisiti di cui ai precedenti commi, è consentita la concessione di aumenti volumetrici nei limiti e secondo le norme vigenti per ciascuna zona omogenea.

Art.50 Demolizioni e ricostruzioni.

- 1 Sono sempre consentiti, su tutto il territorio comunale, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, interventi di demolizione totale e parziale di immobili e ricostruzione nei seguenti casi:
 - esigenze di pubblico interesse;
 - tutela della incolumità pubblica;
 - calamità naturali;
 - esigenze di tutela ambientale e di pubblico decoro.
- 2 Per la ricostruzione valgono le norme di cui al precedente art.49.2.
- 3 Nel caso di edifici ricadenti nelle zone **A** e **E**, la ricostruzione potrà avvenire nel rispetto delle norme di tutela speciale contenute al Cap. XIX e Cap. XX del presente Regolamento.

Art.51 Impianti e stazioni di servizio.

- 1 Nelle aree limitrofe alla sede stradale specificatamente individuate dal P.R.G. come zone **D4** appositamente destinate a distributori e depositi di carburanti, è ammessa, previa verifica sulla compatibilità ambientale e urbanistica dei competenti Uffici Comunali e nullaosta degli Enti proprietari delle strade, la realizzazione di impianti e stazioni di servizio per il traffico veicolare, ed ogni attività comunque connessa, nel rispetto delle funzioni compatibili e dei parametri ammissibili stabiliti dalla specifica normativa di zona e dalle specifiche disposizioni regionali.
- 2 Gli impianti e le relative strutture e attrezzature, potranno essere utilizzati unicamente per gli scopi derivanti e/o connessi dalla specifica destinazione, e dovranno essere realizzati in modo che al cessare della attività siano facilmente rimossi.
- 3 Fatte salve le disposizioni del P.R.G. e le normative specifiche in materia, nelle aree così individuate sono ammissibili, oltre agli impianti di distribuzione di carburanti e relativi depositi interrati, tettoie e pensiline a protezione dell'impianto di distribuzione, impianti per il lavaggio degli autoveicoli e relative strutture connesse, bar e relativi servizi, chiosco per la esposizione e vendita di prodotti per autovetture, servizi connessi alla attività di manutenzione, riparazione e controllo delle autovetture, ed ogni attività comunque riconducibile alla specifica destinazione.



Art.52 Ville, edifici, e nuclei aventi valore storico-architettonico.

- 1 I fabbricati o complessi edilizi classificati in catasto come ville, eremi, conventi, monasteri, strutture comunitarie ecc., o comunque derivanti da siffatta classificazione catastale, i fabbricati o porzioni di essi già classificati come tali nel Catasto Gregoriano e gli immobili di cui all'art.33 comma 5 della L.R. N11/2005, sono soggetti alla normativa di cui all'articolo relativo alla Zona **A** delle N.T.A. del P.R.G., alle norme di Tutela Speciale di cui ai Capitoli XIX e XX del presente Regolamento e alle specifiche prescrizioni regionali.
- 2 Le disposizioni di cui al precedente comma si applicano agli immobili e alle relative pertinenze, qualunque sia la loro collocazione territoriale e qualunque sia la destinazione di zona.
- 3 Gli interventi dovranno attenersi alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale, alla tutela e al mantenimento dei caratteri architettonici e decorativi, al ripristino delle parti alterate e alla eliminazione delle superfetazioni degradanti, previo studio critico-morfologico e adeguata documentazione.

Art.53 Interventi di Enti Pubblici o Enti erogatori di servizi pubblici.

- 1 Le strutture e le attrezzature per impianti, macchinari, sistemi tecnologici di Enti erogatori di pubblici servizi (cabine elettriche, centrali per la telefonia e trasmissioni radio-televisive, cavidotti e raccordi, stazioni di trasferimento dei rifiuti, impianti di depurazione fognari ecc.), escluso i locali ed ambienti per uffici, sedi commerciali e di rappresentanza, sono realizzabili ovunque sul territorio comunale fermo restando il rispetto delle norme e disposizioni relative ai vincoli esistenti in materia di ambientale, paesaggistica, idrogeologica, geologica, previa deliberazione della Giunta Comunale.
- 2 Le norme di cui al presente articolo si applicano anche agli edifici o parti di essi, i quali, ancorché di proprietà privata, ospitano attività, attrezzature o impianti pubblici. In tal caso dovrà essere garantita la permanenza della condizione di pubblica utilità mediante convenzione che preveda la rimessa in pristino alla scadenza della condizione di pubblica utilità.
- 3 Oltre a quanto disposto al primo comma, il P.R.G. individua e articola zone specificatamente destinate a tali attrezzature, definendone le norme e i parametri d'uso e di trasformazione compatibili.
- 4 Le strutture e le attrezzature in esame, qualora non ricadenti nelle aree di cui al precedente comma e comunque non specificatamente destinate dal P.R.G. a tali attività, sono demolite o rimosse entro mesi sei decorrenti dal momento della loro dismissione: a tale fine l'Ente proprietario o gestore trasmette una comunicazione di inizio lavori entro 60 giorni dalla stessa data, e di fine lavori, entro 180 giorni dalla stessa data, completa della planimetria dello stato dei luoghi ed opere di ripristino realizzate. Per le strutture preesistenti alla entrata in vigore delle presenti norme o comunque realizzate in virtù di normative previgenti, nel caso in cui le stesse non vengano demolite nei termini stabiliti dal presente comma, permane il vincolo di destinazione d'uso riferito alla originaria destinazione.

CAPITOLO VIII

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art.54 Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale.

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, sono sottoposti alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme di PRG, e alla disciplina del presente regolamento. Essi si distinguono in applicazione delle leggi vigenti e in conformità alle categorie previste dalle N.T.A. del P.R.G. in:

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- Interventi di nuova costruzione, comprensivi di tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie comprese alla precedente lett. a).
- Interventi di trasformazione o sistemazione di aree scoperte che non comportino nuova edificazione.
- Interventi di demolizione.

Art.55 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

1 **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

1.1 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo le disposizioni e definizioni date dal D.P.R. N.380/2001, dalla L.R. N.1/2004 E S.M.I. e dalle N.T.A. del P.R.G., si distinguono in:

- manutenzione ordinaria (MO).
- manutenzione straordinaria (MS).
- restauro (R) e risanamento conservativo (RC).
- ristrutturazione edilizia (RE).
- ristrutturazione urbanistica (RU).
- opere interne (OI)

1.2 In relazione alle categorie sopra elencate e alle distinzioni operate dalla legge valgono, per la definizione degli interventi, le disposizioni contenute nel presente Regolamento, ai successivi articoli.

1.3 Le categorie definite ai successivi articoli sono classificate per ordine crescente, in relazione alla entità degli interventi ammessi. La qualificazione tecnica di un intervento e l'attribuzione di una determinata categoria, ove non sia diversamente disposto, consente anche tutte le categorie che la precedono.

1.4 Sia negli interventi globali che in quelli parziali di manutenzione, restauro, o ristrutturazione, dovranno comunque essere realizzate e completate in modo unitario tutte le opere relative a quelle parti o insieme di elementi dell'edificio che presentando una inscindibile unità dal punto di vista estetico, costruttivo o funzionale devono essere considerati "elementi unitari". In tal senso, non sono ammessi interventi parziali su prospetti compiutamente definiti, relativamente a paramenti murari, intonaci, tinteggiature, infissi, serramenti e decorazioni; non sono inoltre ammesse opere parziali relative a manti di copertura, sporti e canali di gronda, e agli altri elementi della stessa unità edilizia, anche in caso di discontinuità nell'articolazione delle falde. L'intervento di manutenzione, restauro, o ristrutturazione, dovrà essere esteso a tutti gli elementi dell'edificio che presentino una inscindibile unitarietà.

2 **MANUTENZIONE ORDINARIA (MO).**

2.1 Si definiscono **interventi di manutenzione ordinaria** quelli 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.

2.2 Tali interventi non possono, comunque, comportare alterazione o modifica degli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

2.3 Sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le seguenti opere:



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- **Opere interne:**
 - riparazione o sostituzione degli impianti interni;
 - tinteggiatura ed integrazione degli intonaci interni;
 - riparazione o sostituzione di pavimenti e rivestimenti;
 - demolizione e ricostruzione di vespai
 - sostituzione di sanitari;
 - sostituzione e riparazione di infissi interni.
- **Opere esterne:**
 - Pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con materiali e tecnologie analoghi a quelli esistenti;
 - Riparazione di tetti, dei manti di copertura e della gronda;
 - Riparazione o installazione di manti impermeabili e/o pannelli isolanti;
 - Riparazione o sostituzione di canali di gronda e pluviali;
 - Riparazione di opere di sistemazione esterna, quali pavimentazioni, gradini, ringhiere e balaustre, senza modifica dei materiali;
 - Realizzazione di fognature, acquedotti e altri servizi a rete, internamente al lotto di pertinenza del fabbricato.

3 *MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS).*

3.1 Si definiscono **interventi di manutenzione straordinaria** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle loro pertinenze, sempre che non alterino i volumi e le superfici complessive delle unità immobiliari e non comportino modifica della destinazione d'uso, e inoltre le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti.

3.2 Tali opere e modifiche non possono comportare alterazioni della posizione delle strutture orizzontali ovvero di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti, né comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

3.3 Gli interventi di manutenzione straordinaria possono riguardare:

- **Opere interne:**
 - Apertura e chiusura di porte
 - Costruzione di nuovi servizi igienici;
 - Demolizione e/o sostituzione senza traslazione dei solai;
 - Creazione di soppalchi destinati ad abitazione non permanente, nei limiti e alle condizioni stabiliti dal presente Regolamento. Non sono considerati aumento di Su nelle tipologie produttive, le strutture metalliche auto portanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli.
- **Opere esterne:**
 - Sottomurazioni e interventi nel sottosuolo;
 - Rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, fermi restando la quota di colmo e di gronda che dovranno essere adeguatamente documentati negli elaborati di progetto. E' ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento della copertura per un extra spessore massimo di 15 cm., fermi restando la posizione del solaio interno e la quota di gronda;
 - Pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie, comprese le attrezzature per il tempo libero, fermo restando il rispetto della percentuale di permeabilità dei suoli;
 - Pensiline su edifici esistenti, pergolati, gazebo totalmente aperti e senza copertura;
 - Sostituzione o realizzazione di intonaci e tinteggiature con caratteristiche diverse dalle preesistenti;
 - Nuove canne fumarie, condotte di esalazione e aerazione;
 - Scale esterne aperte e scoperte;
 - Consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- 3.4 Non è ammessa, di norma, la manutenzione straordinaria delle parti di edificio realizzate in superfetazione.
- 3.5 La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne.

4 RESTAURO (R) E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC).

- 4.1 Si definiscono **interventi di restauro e risanamento conservativo** quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art.29 comma 4 del D.Lgs. 22 Gennaio 2004, N.42.
- 4.2 Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere tendenti a conservare l'unità formale e strutturale, ma anche a valorizzare i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nel rispetto delle valenze storico-artistiche ambientali e documentarie, nonché a ripristinare o ad adeguare nell'uso attuale gli immobili, secondo le proprie possibilità di trasformazione, assicurando, comunque, la conservazione e la protezione dei propri valori culturali.
- 4.3 Rientrano in tale categoria, il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la conservazione o la ricostruzione delle strutture originarie nonché degli elementi architettonici puntuali, l'eliminazione delle aggiunte e degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché la conseguente modifica alle aperture.
- 4.4 Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nel loro assetto tipologico. Se l'assetto dell'edificio presenta evidenti incongruenze distributive e funzionali, è ammesso il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti, sulla base di una attenta e dettagliata analisi storico-tipologica. In tale ipotesi di "restauro restitutivo" vengono recuperati gli elementi originari ed eliminati gli elementi aggiunti nel tempo del tutto estranei all'organismo edilizio.
- 4.5 Non sono ammessi aumenti e alterazioni dei volumi e delle superfici, se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico. E' sempre prescritta la eliminazione delle aggiunte di carattere superfetativo e l'eliminazione degli elementi estranei.

5 ARTICOLAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

- 5.1 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si articolano e si definiscono secondo le seguenti categorie:

1. RESTAURO (R).

Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione del bene nel rispetto dei principi della moderna cultura del restauro conservativo. Le opere possono riguardare il ripristino degli aspetti architettonici e delle parti alterate, valorizzando il carattere formale documentato come storicamente prevalente, e garantendo la documentazione stratigrafica dei diversi assetti assunti dall'organismo architettonico nel tempo.

Il Restauro comprende:

- La ricostruzione filologica di limitate parti eventualmente demolite o alterate.
- La conservazione o il ripristino, ove alterato, dell'impianto distributivo originario.
- La conservazione o il ripristino degli elementi di finitura originari.
- Le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio.
- Le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative aventi valore storico, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei e agli elementi di distribuzione verticale.
- Rientrano nella categoria del restauro il frazionamento di una unità funzionale in più unità, quando trattasi di ripristino di un assetto distributivo documentato come originario.
- E' fatto comunque obbligo di eliminare le superfetazioni e le aggiunte recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio. La eliminazione delle superfetazioni, può comportare la conseguente modifica delle aperture.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

2. RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC).

Comprende gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici e strutturali, vi consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Gli interventi di risanamento conservativo sono, pertanto, finalizzati a raggiungere un equilibrio tra le esigenze di conservazione e quelle di attualizzazione funzionale, con individuazione di destinazioni e modalità d'uso compatibili con il fabbricato.

Il Risanamento Conservativo comprende:

- Le opere di consolidamento statico atte a garantire la stabilità dell'edificio e le opere di consolidamento delle componenti architettoniche e decorative aventi valore storico, con particolare attenzione a strutture voltate, ai solai lignei e agli elementi di distribuzione verticale.
- La conservazione degli elementi di finitura originari.
- Interventi finalizzati all'adeguamento igienico-funzionale, comportanti limitate modifiche allo schema distributivo interno, senza alterazioni delle parti aventi interesse storico-artistico.
- Non rientrano nella categoria del risanamento conservativo il frazionamento delle unità immobiliare, salvo il caso di frazionamenti funzionali con ripristino di situazioni preesistenti documentate e compatibili con le esigenze di conservazione dell'organismo architettonico.
- E' fatto comunque obbligo di eliminare le superfetazioni e le aggiunte recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio. La eliminazione delle superfetazioni, può comportare la conseguente modifica delle aperture.
- E' fatto, comunque, obbligo di assicurare la conservazione e il recupero degli elementi costruttivi e decorativi significativi, interni ed esterni.

6 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE).

6.1 Si definiscono **interventi ristrutturazione edilizia** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi 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 l'aumento 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 anche con modifiche della superficie utile coperta, sagoma e area di sedime preesistenti, senza incremento della superficie utile coperta medesima, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici

7 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU).

7.1 Si intendono **interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

7.2 La ristrutturazione urbanistica, nei casi ammessi dalle normativa vigente, è un insieme coordinato di interventi edilizi ed urbanizzativi effettuati su una porzione di tessuto urbano, nei limiti utilizzativi esistenti o previsti dallo strumento urbanistico generale, finalizzati alla razionalizzazione del parcellario, al riordino planovolumetrico e funzionale dell'edificato, compresi il risanamento igienico - edilizio e il ripristino degli edifici, la riorganizzazione e l'integrazione infrastrutturale, il recupero e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali della zona oggetto di intervento.

7.3 Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplini l'attuazione e la normativa.

8 ALTRE SPECIFICHE CATEGORIE DI INTERVENTO

8.1 Ai sensi dell'art.3, primo comma, lett. g) della L.R. N.1/2004 E S.M.I., costituiscono specifica categoria di intervento le **"opere interne"**. Si definiscono come tali, le opere quelle 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



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, nonché concernenti la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico – sanitari e tecnologici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti. Le suddette opere costituiscono, in forza dell'art.7 comma 1, lett. e) della stessa legge regionale, attività edilizia non soggetta a titolo abilitativo.

- 8.2 Ai sensi dell'art.7, secondo comma, della L. 13/89, le opere finalizzate al **superamento delle barriere architettoniche** che consistano in rampe ed ascensori esterni ovvero i manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria.
- 8.3 Ai sensi dell'art.123 del D.P.R. N.380/2001 e succ. mod. ed integrazioni, i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al ripristino ed all'uso razionale dell'energia, in edifici ed impianti industriali, sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

9 INTERVENTI AMMISSIBILI IN ATTESA DELLA FORMAZIONE DI P.A.

- 9.1 Nelle zone in cui lo strumento urbanistico generale o la normativa nazionale o regionale, subordini gli interventi alla formazione di strumenti urbanistici attuativi (P.A), in attesa della formazione degli stessi, resta fermo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia di interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente.

Art.56 Interventi di nuova costruzione.

- 1 Si definiscono **interventi di nuova costruzione** quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- 2 *NUOVA COSTRUZIONE*
- 2.1 La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento planivolumetrico di quelli esistenti, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quant previsto al numero 2.6).
- 2.2 Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune, compresa l'escavazione dei pozzi.
- 2.3 La realizzazione di infrastrutture e di impianti, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato.
- 2.4 L'installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione.
- 2.5 L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, 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.
- 2.6 Le opere pertinenziali agli edifici che comportino nuova volumetria urbanistica o superficie utile coperta, nonché quelli che le norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi comunali, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione.
- 2.7 La realizzazione a cielo aperto di depositi di merci o di materiali, di impianti per attività produttive ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.
- 4 *NUOVO IMPIANTO*
- 4.1 L'intervento di nuovo impianto comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione di nuove aree urbane secondo la destinazione prevista dal P.R.G..
- 4.2 L'intervento di nuovo impianto è sempre soggetto all'approvazione preventiva di un P.A..
- 4.3 Negli interventi di nuovo impianto, dovrà essere attentamente studiata la viabilità carrabile e ciclo-pedonale con presentazione di un progetto complessivo di sistemazione delle aree scoperte esteso



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- all'intero ambito.
- 4.4 Negli interventi di nuovo impianto, è obbligatorio lo studio di soluzioni progettuali che consentano di assicurare all'interno degli edifici il mantenimento di condizioni di comfort ambientale, inteso come soddisfacimento dei requisiti di controllo del microclima interno degli edifici, attraverso la conformazione fisica degli edifici e l'orientamento.
- 4.5 Negli interventi di nuovo impianto, dovranno essere attentamente studiati gli spazi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti; i punti di raccolta dovranno essere dotati di adeguato spazio di sosta provvisoria per l'automezzo destinato alla raccolta e dovranno essere progettati in maniera tale da costituire isole funzionali opportunamente schermate da siepi e alberature che limitino l'impatto visivo e favoriscano l'abbattimento delle polveri.

Art.57 Sistemazione delle aree scoperte.

- 1 Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi ed attrezzature previste dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.
- 2 L'intervento di sistemazione delle aree scoperte comprende le opere da eseguirsi per l'attrezzatura e la sistemazione di aree libere, di pertinenza o meno di edifici esistenti. Ferme restando le limitazioni previste in generale e, per le singole zone, dalle N.T.A. del P.R.G. nonché le ulteriori limitazioni previste dal presente Regolamento, il tipo di intervento comprende fra l'altro:
- a) la formazione o modifica di aree pavimentate, piazzali e simili.
 - b) l'arredo fisso e l'attrezzatura, per gli usi consentiti dallo strumento urbanistico, degli spazi scoperti di cui sopra.
 - c) la realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre attrezzature sportive consentite dalla disciplina urbanistica comunale.
 - d) la costruzione o la modifica dei piccoli manufatti, accessori leggeri, che in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro, non determinano superficie coperta o volume.
 - e) modifiche all'andamento del terreno, anche con costruzione o modifica di muri di sostegno o di recinzione.
 - f) le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.
- 3 Le pavimentazioni degli spazi esterni potranno essere eseguite nel rispetto della percentuale minima permeabile e dovranno essere realizzati con materiali consoni alla tradizione locale, favorendo l'utilizzo di materiali e modalità costruttive che consentano l'assorbimento o la ritenzione delle acque meteoriche.

Art.58 Recinzioni.

- 1 Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.
- 2 Le recinzioni devono essere realizzate nel rispetto della distanza dal ciglio stradale ove prescritta, e, in generale, nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada. Anche laddove non prescritto da specifiche disposizioni, è facoltà della Amministrazione Comunale dettare, per le recinzioni poste in prossimità della viabilità pubblica, degli incroci e curve stradali, ogni accorgimento atto a non ostacolare la visibilità e a non pregiudicare la sicurezza del traffico e dei pedoni.
- 3 Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto, per allineamento e per caratteristiche tipologiche e costruttive, delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle insistenti sulla stessa via; la recinzione dovrà, comunque relazionarsi alle caratteristiche tipologiche, storiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza.
- 4 Nei progetti di nuovi edifici e negli interventi edilizi coordinati o oggetto di strumento urbanistico attuativo, le recinzioni devono essere adeguatamente rappresentate e dettagliate, adottando tipologie omogenee che si inseriscano debitamente nel contesto ambientale circostante.
- 5 Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di favorire una adeguata schermatura, il minore impatto sull'ambiente e il libero deflusso



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

delle acque meteoriche.

Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali. Non sono ammesse recinzioni in blocchi di calcestruzzo lasciati a vista

- 6 Oltre quanto previsto dall'articolo 57.1, per le aree di pertinenza, tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.



CAPITOLO IX

PARCHEGGI E AUTORIMESSE PRIVATE

Art.59 Parcheggi privati: norme generali.

- 1 Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati, a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art.41-sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art.2 della L. 122/89, fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori.
- 2 Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio privati in misura pari ad un metro quadrato ogni 10 mc. di costruzione e comunque deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio. Il presente Regolamento prescrive in quali casi detta dotazione minima debba essere conseguita anche per interventi diversi dalla nuova costruzione e dalla ristrutturazione urbanistica.
- 3 Le aree a parcheggio pubblico a servizio degli insediamenti sono quantificate dallo strumento urbanistico generale o attuativo, nel rispetto della normativa regionale e provinciale. Nel caso di intervento con piano attuativo le aree destinate a parcheggi pubblici sono cedute, salvo diverse disposizioni di legge, gratuitamente al Comune debitamente sistemate, nei modi e nei termini stabiliti dalla convenzione.
- 4 La modifica di destinazione d'uso per l'insediamento di attività commerciali e/o l'ampliamento di quelle esistenti, non subordinata a piano attuativo, è ammissibile in conformità alle previsioni di P.R.G. e del Piano comunale del commercio, previa dotazione degli standard a parcheggio privato di cui al successivo art.61 e degli standard a parcheggio pubblico, di cui alle relative disposizioni regionali, laddove l'attività abbia una superficie di vendita superiore a quella max. stabilita per gli esercizi di vicinato.
- 5 Gli spazi per parcheggi costituiscono opere di urbanizzazione.

Art.60 Modalità di calcolo della superficie per parcheggi.

- 1 Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per parcheggi richiesta è quello definito all'art.42.12 del presente Regolamento.
- 2 Ai fini del dimensionamento degli spazi di sosta o parcheggio, per spazio di parcheggio si intende il posto macchina delle dimensioni minime di ml.2.50 x 5.00, sia per le destinazioni d'uso residenziali, come per quelle diverse. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio.
- 3 Quando le superfici a parcheggio siano ricavate su aree sistemate a verde (prato armato o tecniche similari) idonee al passaggio ed alla sosta degli autoveicoli, le superfici medesime, previa specifica disposizione del piano attuativo, si computano per il 50% come verde interstiziale e per il 50% come parcheggi.

Art.61 Categorie di parcheggi privati.

- 1 Il parcheggio privato deve essere previsto in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di nuova costruzione e va localizzato nella stessa costruzione o nelle sue aree di pertinenza.
- 2 Per il dimensionamento degli spazi di parcheggio privati nei nuovi edifici, anche per attività di carattere produttivo, commerciale, direzionale e ricettivo/turistiche, dovrà provvedersi al reperimento di mq.1 per ogni 10 mc. del volume destinato a servizi o spazi accessori, o comunque spazi non destinati ai clienti.
- 3 Nei nuovi insediamenti o in caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti che dia luogo a nuove attività o ampliamento di quelle esistenti, anche se con cambiamento della destinazione d'uso, dovrà provvedersi,



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

oltre alla verifica delle condizioni di cui al precedente punto 61.2, al dimensionamento di spazi di parcheggio privati di uso pubblico secondo i seguenti parametri:

- attività produttiva: 30% della superficie utile;
- attività commerciale: 30% della superficie utile;
- attività turistico-ricettive.: 1 posto macchina per camera o ogni 4 posti tavola;
- attività direzionale: 30% della superficie utile.

- 4 Ai fini della determinazione del numero dei posti macchina in base alle quantità sopradette, in caso di una frazione di spazio di parcheggio si approssimerà all'intero per eccesso.
- 5 Le quantità di spazi da riservare a parcheggio dovranno essere sempre rispettate, salvo specifiche disposizioni per singole zone, in applicazione di disposizioni di legge e previa conforme deliberazione di Consiglio Comunale. Nel caso in cui non risulti possibile, a qualunque titolo, reperire una superficie sufficiente per spazi di parcheggio, in applicazione di quanto disposto dai precedenti commi dovrà provvedersi al versamento, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, di un corrispettivo secondo gli importi che verranno stabiliti con apposita deliberazione consiliare.
- 5 Il Comune istituisce un apposito capitolo di bilancio per l'introito delle somme di cui al comma precedente, somme che verranno destinate alla realizzazione di nuovi parcheggi che potranno essere concessi anche in uso a privati previa stipula di convenzione che conterrà la durata di validità, le condizioni per eventuali modifiche o manutenzioni, il corrispettivo.

Art.62 Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art.9 comma 1 della L.122/89.

- 1 In base all'art.9 della L. N.122/89, i proprietari di immobili possono realizzare, nel sottosuolo degli stessi o nel pianterreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga allo strumento urbanistico generale e alle norme del presente Regolamento. Salvi i vincoli in materia paesistica ed ambientale, l'esecuzione degli interventi non è soggetta al pagamento del contributo di costruzione. Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art.9 comma 1 della L. 122/89, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi.
- 2 Nel sottosuolo degli immobili ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati e rialzati, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga al presente Regolamento Comunale per l'attività edilizia nonché agli strumenti urbanistici ed alle previsioni attuative del P.R.G.. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, compatibilmente con la tutela dei corpi idrici e dell'uso della superficie sovrastante.
- 3 I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da idonea documentazione.
Nei casi di deroga, di interventi in soprassuolo e di interventi all'interno di volumi preesistenti, all'atto della presentazione della domanda occorre dimostrare la pertinenzialità delle opere, mediante atto di vincolo registrato e trascritto. Tale dimostrazione consisterà in un atto unilaterale, ove il proprietario del bene principale e il proprietario del bene secondario, pertinenziale, coincidano, in un atto bilaterale o plurilaterale, ove le proprietà non risultassero coincidenti.

Art.63 Programma urbano dei parcheggi.

- 1 Al fine di favorire la riqualificazione di aree urbane e rispondere alle esigenze di cui ai precedenti articoli, il Comune può provvedere alla individuazione degli ambiti da assoggettare a specifico piano di settore, qualificabile come "Programma Urbano dei parcheggi" per le aree urbane così individuate. Il programma può prevedere la realizzazione di parcheggi di pertinenza, al servizio di immobili privati, su aree comunali e non o nel sottosuolo delle stesse, determinando i criteri di cessione.
- 2 La costituzione del diritto di superficie a favore di privati interessati o di società o cooperative appositamente costituite tra gli stessi è subordinata alla stipula di apposita convenzione.
- 3 L'atto di approvazione del programma costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità delle opere da realizzare.
- 4 I parcheggi pertinenziali realizzati in applicazione della L. N.122/89, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.



CAPITOLO X

DISCIPLINA DI CANTIERE E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.

Art.64 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi.

- 1 Il titolare del Permesso di costruire o della S.C.I.A., almeno 5 (cinque) giorni prima dell'inizio dei lavori, deve darne comunicazione al Comune, depositando presso l'ufficio comunale competente apposita dichiarazione. Se non già specificato nella richiesta la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice, e deve essere corredata da certificato attestante la regolare posizione contributiva dell'Impresa (D.U.R.C.).
- 2 La comunicazione deve essere inviata utilizzando lo stampato appositamente predisposto. I lavori, in caso di sostituzione del Direttore dei Lavori, devono essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione dei subentranti.
- 3 Le eventuali sostituzioni del costruttore e del Direttore dei Lavori debbono essere tempestivamente denunciate all'Amministrazione Comunale dal richiedente e dagli interessati.
- 4 Alla comunicazione di inizio dei lavori dovranno inoltre essere allegate le attestazioni dell'avvenuto deposito dei progetti che norme vigenti prescrivano prima dell'inizio dei lavori nonché copia delle autorizzazioni o nulla-osta obbligatorie per l'esecuzione dei lavori medesimi e che non siano state acquisite preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo.
- 5 Le costruzioni che comportano l'uso di strutture in acciaio o in cemento armato o che ricadano nel perimetro dell'abitato da consolidare, non possono essere iniziate se non siano state preventivamente denunciate alla Provincia ai sensi delle leggi 5.11.1971, n. 1086 e 2.2.1974, n. 64 e D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni. Copia dei calcoli e del progetto vistata dalla Provincia è tenuta sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.
- 6 Se non già specificato nella domanda, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta della Vigilanza Urbana. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiego dei materiali di risulta in modo che non costituiscano rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.

Art.65 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:
 - le opere in corso di realizzazione;
 - la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
 - il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
 - il nominativo del progettista;
 - il nominativo del direttore dei lavori;
 - il nominativo dell'esecutore dei lavori;
 - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
 - estremi della denuncia di avvenuto deposito alla Provincia ai sensi delle leggi 5.11.1971, n. 1086 e 2.2.74 n. 64 e D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
 - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
- 2 Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 N.494, e successive modifiche, sul



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

luogo dei lavori dovrà inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all'art.11 dello stesso D.Lgs. 494/96.

- 3 I soggetti interessati sono tenuti ad applicare le normative e le procedure ai fini di garantire la sicurezza dei cantieri temporanei o mobili, ai sensi delle norme vigenti in materia.
- 4 Gli obblighi di cui ai precedenti commi sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono il preventivo rilascio di permesso a costruire e sono soggette al deposito di S.C.I.A. o a semplice comunicazione.
- 5 Le recinzioni e l'allestimento dei cantieri nei centri storici, nelle zone sottoposte a vincolo e nelle aree naturali protette debbono essere, a valutazione degli Uffici Competenti, in relazione alla tipologia delle opere da realizzare e alla durata dei lavori, concordati relativamente alla loro qualità estetica.

Art.66 Occupazione di suolo pubblico e recinzioni.

- 1 Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.
- 2 In ogni caso, devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua su suolo pubblico.
- 3 Qualsiasi cantiere deve essere recintato e dotato di razionale servizio igienico provvisorio anche eventualmente, messo a disposizione dal committente. Le recinzioni devono essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura di chi gestisce il cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione, od avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Art.67 Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali.

- 1 Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro; le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
- 2 Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.
- 3 In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare dell'atto abilitativo, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.

Art.68 Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività.

- 1 Il progettista e direttore dei lavori devono essere iscritti in albi, collegi od ordini professionali regolati da normativa italiana e comunitaria. Essi operano nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per ciascuna categoria professionale.
- 2 Il progettista, nell'ambito della propria specifica competenza, ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera e della conformità del progetto alle prescrizioni delle leggi vigenti e degli strumenti urbanistici.
- 3 Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della loro posa in opera.
- 4 Il costruttore deve essere abilitato all'esercizio dell'impresa nei modi previsti dalle leggi in vigore.
- 5 Il costruttore, il direttore del cantiere nonché i soggetti previsti dal decreto legislativo 14.8.1996, n. 494



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- hanno in ogni caso la piena responsabilità, per quanto di rispettiva competenza, della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dalla esecuzione dei lavori.
- 6 Il responsabile dell'Ufficio Urbanistico edilizio preposto al rilascio dei titoli abilitativi alla esecuzione delle opere, oltre ai soggetti titolari della vigilanza previsti dalle vigenti normative, può far controllare da funzionari o da agenti l'osservanza delle norme vigenti e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele.
- 7 Il titolare dell'atto abilitativo alla esecuzione delle opere, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel titolo primo della L.R. 3 Novembre 2004, N.21, della conformità delle opere alla normativa urbanistica ed edilizia, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del titolo abilitativo e alle modalità esecutive o prescrizioni stabilite dal medesimo.
- 8 Il direttore dei lavori non è responsabile quando abbia contestato formalmente agli altri soggetti la violazione delle previsioni o prescrizioni contenute nel titolo abilitativo, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art.20, comma 1, lett. b) della L.R. N.1/2004 E S.M.I., fornendo altresì contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al titolo abilitativo, il direttore dei lavori deve, inoltre, rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Comune. In caso contrario il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale segnala al consiglio dell'Ordine o Collegio professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, per l'applicazione dei provvedimenti disciplinari previsti dall'art.29, comma 2 del D.P.R. N.380/2001. Le determinazioni assunte dall'Ordine o Collegio professionale sono comunicate al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale.
- 9 Il progettista, per le opere realizzate previa presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività o in presenza del Permesso di costruire conseguito con il procedimento edilizio abbreviato di cui all'art.18 della L.R. N.1/2004 E S.M.I., nonché il direttore dei lavori, in caso di certificato di agibilità conseguito ai sensi dell'art.30, comma 4, della stessa legge regionale, assumono la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità. In caso di attestazioni non veritiere il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ne dà comunicazione al competente Ordine o Collegio professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari; in caso di mendacità si applicano le disposizioni di cui agli artt. 75 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, N.445.

Art.69 Richiesta di punti fissi di allineamento e quote.

- 1 In sede di rilascio del titolo abilitativo, è facoltà degli Uffici competenti, in relazione all'opera da realizzare, prescrivere che, prima dell'inizio dei lavori, siano fissati i capisaldi altimetrici e planimetrici cui devono riferirsi le opere stesse. In tal caso, il titolare del Permesso di costruire deve chiedere specifico sopralluogo da parte dei Tecnici Comunali per la verifica e assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, delle opere da realizzare.
- 2 Delle operazioni di cui al comma precedente è redatto un apposito verbale firmato dal tecnico comunale, dal direttore dei lavori e dal titolare; una copia del verbale è rilasciata al titolare, il quale deve fornire a sua cura e spese, il personale e i mezzi d'opera necessari per dette operazioni. Copia del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente a copia del titolo abilitativo.

Art.70 Prescrizioni per il cantiere.

- 1 Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.
- 2 In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 N.494 e successive modifiche, dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza di cui agli artt. 12 e 13 dello stesso D.Lgs. 494/96 e successivi.
- 3 Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

4 L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

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

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

7 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.71 Documenti da conservare presso il cantiere.

1 Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti, oltre alla copia dell'atto abilitativo alla esecuzione dei lavori e relativi elaborati di progetto, ogni altra documentazione prevista dalle leggi vigenti e ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

2 Nel caso di cantiere soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 N.494 e successivi, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art.11 dello stesso D.Lgs. 494/96 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.72 Comunicazione di ultimazione lavori.

1 L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare e dal direttore dei lavori.

2 Quando, per inerzia del titolare e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, oltre all'applicazione delle sanzioni amministrative di cui al successivo art.74, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsabilità previste dalla legge.

Art.73 Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia.

1 Secondo le modalità stabilite da leggi e disposizioni vigenti, il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale, esercita, avvalendosi anche del nucleo di controllo di cui all'art 3 comma 5 della L.R. N.21/2004, la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e alle disposizioni del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2 Secondo le modalità stabilite da leggi e disposizioni vigenti, e dal presente Regolamento, il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale, esercita, avvalendosi anche del nucleo di controllo di cui al precedente comma, attività di vigilanza sulle opere eseguite e di controllo sui titoli abilitativi, verificando la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione mediante il Permesso di costruire, la Segnalazione certificata di inizio attività e la comunicazione delle attività di cui all'art.7 della L.R. N.1/2004 E S.M.I.. Verifica, inoltre, la veridicità delle dichiarazioni e asseverazioni contenute nei rispettivi progetti e nelle richieste di procedimento edilizio abbreviato e di certificazione di agibilità degli immobili.

3 La competente struttura comunale, ha l'obbligo di eseguire, ogni semestre, così come disposto dall'art.39 della L.R. N.1/2004 E S.M.I., i controlli sopra descritti, su un campione di almeno il 10% dei permessi di costruire, Segnalazione certificata di inizio attività e comunicazioni e di almeno il 30% delle asseverazioni.

4 Le modalità per effettuare i controlli a campione, di cui al precedente comma, sono stabilite dal presente Regolamento. Tramite la procedura informatica ovvero manuale, ove la prima non sia attiva, di gestione



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

delle pratiche edilizie, con apposito dispositivo di sorteggio, riferito all'arco temporale di un semestre, la competente struttura comunale effettuerà il sorteggio delle pratiche sottoposte a controllo, in applicazione delle disposizioni regionali.

5 Qualora il competente ufficio comunale riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento, ovvero le mendacità delle dichiarazioni e difformità delle opere realizzate rispetto a quelle consentite, assume i provvedimenti previsti dal Titolo IV del D.P.R. N.380/2001 e ne dà comunicazione ai collegi ed ordini professionali. In caso di mendacità si applicano le disposizioni di cui agli artt. 75 e 76 del D.P.R. N.445/2000.

6 Qualora il competente ufficio comunale accerti che la comunicazione di inizio dei lavori presentata con la S.C.I.A. o con il Permesso di costruire, non contenga i dati di cui all'art.3, comma 8, del D.Lgs. N.494/1996, acquisiti nei limiti e con le modalità stabiliti dalle relative disposizioni, o, sia segnalata dal Direttore dei Lavori la violazione degli stessi, provvede alla immediata sospensione dei lavori, ai sensi dell'art.27, comma 3, del D.P.R. N.380/2001. Qualora venga accertato, anche a seguito della richiesta di agibilità, violazioni al documento unico di regolarità contributiva che non siano state segnalate dal Direttore dei lavori, il competente ufficio comunale, ne dà immediata comunicazione al collegio o all'ordine professionale di appartenenza, il quale provvede all'applicazione delle sanzioni di cui all'art.29, comma 2, del D.P.R. N.380/2001, e ne dà immediata comunicazione all'Ispettorato del lavoro e alla Regione, la quale apre un procedimento di verifica dell'Impresa.

Art.74 Sanzioni Amministrative.

1 Fermo restando quanto previsto da leggi e disposizioni vigenti in materia di sanzioni penali e amministrative, per le infrazioni alle norme del presente Regolamento si applicano le seguenti sanzioni:

- mancata comunicazione dell'inizio lavori:
 - per interventi soggetti a Permesso di costruire: €. 150,00.
 - in tutti gli altri casi: €. 100,00.
- mancata comunicazione del direttore e/o dell'assuntore dei lavori:
 - per opere soggette a Permesso di costruire: €. 150,00.
 - in tutti gli altri casi: €. 100,00.
- mancata comunicazione di sostituzione del direttore e/o dell'assuntore dei lavori:
 - per opere soggette a Permesso di costruire: €. 300,00.
 - in tutti gli altri casi: €. 150,00.
- mancanza dei tipi di progetto in cantiere, delle certificazioni e documenti prescritti:
 - per opere soggette a Permesso di costruire: €. 200,00.
 - in tutti gli altri casi: €. 150,00.
- mancata esposizione del cartello di cantiere:
 - mancata esposizione: €. 600,00.
 - esposizione del cartello incompleto: €. 300,00.
- mancanza totale o parziale di recinzione del cantiere:
 - €. 600,00.
- assenza di segnalazioni notturne e/o chiusura dei cancelli del cantiere:
 - €. 300,00.
- occupazione non autorizzata di spazi pubblici posti all'esterno del cantiere mediante materiale edilizio di scarto o risulta:
 - €. 300,00.
- carenza nella manutenzione della recinzione del cantiere:
 - €. 300,00.
- mancato allontanamento di arredi o oggetti, o materiali di risulta dallo spazio pubblico temporaneamente concesso, nei termini stabiliti:
 - €. 300,00.
- mancata manutenzione delle aree scoperte o inedificate:
 - €. 600,00.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- mancata comunicazione di ultimazione dei lavori:
 - per interventi soggetti a Permesso di costruire €.200,00.
 - in tutti gli altri casi €. 100,00
- mancata richiesta del certificato di agibilità nei termini stabiliti:
 - €. 500,00.
- mancata presentazione della dichiarazione sostitutiva del certificato di agibilità nei termini stabiliti:
 - €. 250,00.

2 Le sanzioni di cui al presente articolo non costituiscono ammenda o sanatoria dell'illecito riscontrato, e sono applicate in forma reiterata ad ogni constatazione dell'infrazione o del permanere della stessa.



CAPITOLO XI

ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art.75 Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

- 1 Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone non normodotate.
- 2 Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
- 3 Nella progettazione e realizzazione di strutture pubbliche, di uso pubblico o comunque usufruibili da parte della collettività, con particolare riguardo per gli edifici di carattere sociale e collettivo, sia per le nuove costruzioni che per la ristrutturazione delle esistenti, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al regolamento per l'attuazione della legge 30.3.71, n.118, approvato con D.P.R. 24.07.1996 N.503 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 4 Il rilascio del Permesso di costruire per opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, sono eseguite in conformità alle disposizioni di legge, e, in particolare alle specifiche norme di riferimento di cui al successivo art.76; il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla verifica di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche. Il dirigente o responsabile del competente Ufficio Comunale, nel rilasciare il certificato di agibilità, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso a costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

Art.76 Norme di riferimento.

- 1 Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e più in particolare:
 - per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici: L.N.118/71, D.P.R. N.503/96 e successivi D.Lgs..
 - per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: L. N.13/89 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 N.236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche previste dall'art.12 del decreto stesso.
 - per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art.24 della L. 05.02.1992 N.104.
- 2 Alle domande ovvero alle comunicazioni relative alla realizzazione di interventi di cui al presente capo è allegato certificato medico in carta libera attestante l'handicap e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 Dicembre 2000, N.445, dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà di accesso.

Art.77 Modalità e prescrizioni tecniche.

- 1 Nella realizzazione di nuovi interventi edilizi o nella ristrutturazione di fabbricati esistenti, ove sia prevista la realizzazione di opere finalizzate al rispetto delle prescrizioni di cui al precedente articolo, per la attuazione di quelle innovazioni negli edifici privati ai sensi dell'art.2 della legge stessa, non verranno computate le volumetrie destinate a logge, porticati o passaggi coperti rispondenti ai requisiti suddetti. Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del presente Regolamento Comunale per l'attività edilizia che risultassero incompatibili con le medesime. Per i progetti



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- che riguardino immobili vincolati o comunque ricadenti in aree sottoposte a vincolo, sono fatti salvi i nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo stesso.
- 2 Il presente Regolamento fornisce, inoltre, ulteriori indicazioni e prescrizioni, direttamente discendenti da quelle generali sopra richiamate ed integrative delle medesime, al fine di agevolarne ed uniformarne l'applicazione.
- 3 Le norme trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano:
- a) negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;
- b) negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;
- c) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. 13/89.
- 5 Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.
- 6 Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.
- 7 In sede di progetto possono essere proposte soluzioni alternative, purché rispondenti ai criteri di progettazione e alle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali. La conformità del progetto alle prescrizioni dettate dalla legge, e l'idoneità delle eventuali soluzioni alternative sono certificate dal professionista abilitato.
- 8 Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art.7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui al precedente comma 7.6.
- 9 Soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.
- 10 Le opere di cui al presente articolo e la loro rispondenza ai requisiti di legge verranno verificate in sede di rilascio di certificato di agibilità e sui percorsi e relative attrezzature finalizzate andranno apposti i segnali e i simboli di accessibilità.

Art.78 Dichiarazione di Conformità.

- 1 La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art.1 comma 4 della L. 13/89.
- 2 Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui agli artt.77.7, 77.8 e 77.9, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

Art.79 Deroghe.

- 1 In relazione allo specifico intervento progettato, il permesso a costruire non può essere rilasciato in mancanza della prescritta conformità alla normativa in materia di superamento delle barriere



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- architettoniche.
- 2 Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti a vincolo di cui alle leggi di tutela ambientale nonché da vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità,, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico - architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art.24 comma 2 della legge 5 Febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisoriale, come definite dall'art.7 del D.P.R. 5 Gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.
 - 3 Le prescrizioni sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non siano realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
 - 4 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art.1 comma 3 della L. 13/89, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.
 - 5 Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse in sede di rilascio del permesso a costruire, ed esplicitamente riportate nell'atto abilitativo.



CAPITOLO XII

AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Art.80 Certificato di agibilità.

- 1 Per il combinato disposto degli art.24, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e dell'art.29 della L.R. 18 febbraio 2004 n.1, la certificazione di agibilità è necessaria per poter utilizzare gli immobili. La certificazione, attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
- 2 Il certificato viene rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
- a) nuova costruzione di edifici o parti di essi;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) ristrutturazione edilizia o urbanistica;
 - d) modifica delle destinazioni d'uso;
 - e) interventi sugli edifici esistenti o parti di essi che possano influire sulle condizioni di cui al precedente comma.
- 3 E' fatta eccezione per gli edifici realizzati precedentemente all'anno 1949 e che non siano stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione. Per detti edifici si applicano le disposizioni di cui all'art.86.
- 4 Per gli interventi non compresi al comma 80.2, 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 al progetto assentito. La dichiarazione dovrà essere presentata all'Ufficio competente entro novanta giorni dalla ultimazione dei lavori, con allegata la documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione al catasto, ove necessario, e la conformità alla normativa tecnica di cui alla Parte II del D.P.R. N.380/2001.
- 5 La mancata presentazione della dichiarazione di cui al comma 80.4, e della richiesta di agibilità, nei termini previsti comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui al precedente art.74.
- 6 La richiesta della certificazione di agibilità può essere presentata dal proprietario o dall' intestatario del titolo abilitativo.

Art.81 Richiesta del certificato di agibilità.

- 1 La richiesta del certificato di agibilità deve essere redatta secondo il modello predisposto dall'ufficio e sottoscritta dal richiedente avente titolo.
- 2 L'intestatario del titolo abilitativo entro novanta giorni dalla ultimazione dei lavori è tenuto a presentare all'Ufficio preposto domanda di rilascio del certificato di agibilità con le modalità previste dall'art.30 della L.R. N.1/2004 E S.M.I..
- 3 La domanda deve essere corredata della documentazione obbligatoria di cui al successivo art.82. La richiesta viene accettata solo se completa della documentazione obbligatoria, e corretta sotto il profilo formale; diversamente la stessa viene restituita al richiedente con le opportune determinazioni, dichiarando la stessa irricevibile.
- 4 Al momento della presentazione della domanda, l'ufficio preposto all'accettazione rilascia una ricevuta che attesta l'avvenuto deposito della richiesta e la correttezza della medesima sotto il profilo formale. Dalla data di tale ricevuta iniziano a decorre i termini previsti dall'art.30, terzo comma, della L.R. N.1/2004 E S.M.I. per la tacita attestazione della agibilità.

Art.82 Documentazione obbligatoria.

- 1 La documentazione da allegare alle istanze per il rilascio del certificato di agibilità è costituita da:
- a) stampato predisposto dall'ufficio, sottoscritto dal richiedente e compilato in ogni sua parte;



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- b) dichiarazione tecnico-descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta anche dal collaudatore per le rispettive competenze, sottoscritta ai sensi e per gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale. La relazione conterrà la dichiarazione di conformità, di cui all'art.30 lett. b) della L.R. N.1/2004 E.S.M.I., resa dal direttore dei lavori, e sottoscritta dal richiedente attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato e alle varianti autorizzate, l'avvenuta asciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
- c) dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali. Nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici.
- d) certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (obbligatorio, ai fini della certificazione di agibilità, per gli edifici residenziali e per gli edifici civili con altezza in gronda superiore a ml. 24, per gli edifici industriali con ascensore o montacarichi con corsa sopra il piano terra superiore a ml. 20, per tutti gli immobili con impianto di produzione di calore con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h e per le autorimesse con capacità superiore a nove autoveicoli). Qualora il certificato, seppur richiesto, non sia stato ancora rilasciato potrà essere sostituito da copia della richiesta con attestazione di presentazione della medesima presso il locale Comando dei Vigili del Fuoco.
- e) collaudo impianti tecnologici, nei casi previsti da norme specifiche e per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore della L. 46/90 (13 marzo 1990) per i quali non sussistono gli adempimenti indicati nel punto successivo (in quest'ultimo caso e solo per gli edifici residenziali é fatta salva la possibilità di ricorrere alla autocertificazione, come disposto all'art.6 del regolamento di cui al D.P.R. 18 aprile 1994, n. 392).
- f) copia dell'attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio comunale competente delle dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte ai sensi della L. 46/90 (per gli impianti eseguiti dopo il 13 marzo 1990) redatte dagli installatori degli impianti stessi secondo gli appositi modelli ministeriali e complete degli allegati obbligatori, relative ai seguenti impianti:
- impianti produzione, trasporto, distribuzione energia elettrica (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "e");
 - impianti radiotelevisivi ed elettrici, antenne ed impianti di protezione da scariche atmosferiche (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "e");
 - impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluidi (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 Luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge 10/91);
 - impianti idrosanitari e di trasporto, trattamento uso, accumulo e consumo di acqua (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge 10/91);
 - impianti trasporto e utilizzazione gas;
 - impianti di sollevamento (ascensori, montacarichi, scale mobili e simili);
 - impianti di protezione antincendio (se già non presentato al Comando dei Vigili del Fuoco per il certificato di cui alla precedente lettera "d").
- g) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione al Catasto, consistente in denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio tecnico erariale, sottoscritta dal richiedente, o certificato di visura per partita attuale.
- h) dichiarazione di tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art.11 del DM n. 236/89 e successive modificazioni e integrazioni che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Alla dichiarazione devono essere allegati gli elaborati tecnici previsti dall'art.10 del D.M. 236/89 in tutti i casi in cui il progetto a suo tempo approvato non sia stato redatto secondo le indicazioni



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

dell' art.10 oppure quando in corso d'opera siano state apportate modifiche comunque suscettibili di limitare l'uso dell'immobile a un portatore di handicap.

- i) copia del certificato di collaudo statico ove previsto dalle vigenti normative.
 - j) documentazione attestante gli adempimenti in materia di costruzioni in zone sismiche.
 - k) dichiarazione sulla regolarità di esecuzione delle opere previste per lo scarico attraverso la sub-irrigazione (da prodursi quando ricorre il caso specifico).
 - l) idonea documentazione fotografica di tutti i prospetti dell'edificio oggetto della domanda di agibilità.
 - m) copia del documento unico di regolarità contributiva di cui all'art.3, comma 8, del D.Lgs.N.494/1996.
- 2 La documentazione di cui al comma precedente, quando non diversamente specificato, deve essere presentata in originale o copia conforme.

Art.83 Procedimento di rilascio del certificato di agibilità.

- 1 Entro dieci giorni dalla ricezione della domanda, l'Ufficio competente comunica il nominativo del responsabile del procedimento, ai sensi degli artt. 4 e 5 della L. 7 Agosto 1990, N.241 e successive modifiche. Entro trenta giorni dalla data di presentazione, l'ufficio provvede all'istruttoria delle domande pervenute, eventualmente effettuando, secondo le modalità di cui al successivo art.84, l'ispezione di cui all'art.25, 3° comma, del D.P.R. 380/2001.
- 2 Il certificato di agibilità viene rilasciato entro lo stesso termine di trenta giorni in conformità a quanto disposto dall'art.25, 3° comma, del D.P.R. 380/2001 e art.30, 3° comma, della L.R. n.1/2004 e s.m.i., verificata la completezza della documentazione di cui al precedente comma 82. In caso di irregolarità rilevate nel documento unico di regolarità contributiva, il certificato di agibilità può essere ugualmente rilasciato, previa comunicazione delle inadempienze dell'Impresa all'Ispettorato del Lavoro e alla Regione, la quale apre il procedimento di verifica di cui all'art.39, commi 9 e 10, della L.R. N.1/2004.
- 3 In caso di silenzio dell'Amministrazione, decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, completa di tutta la documentazione di cui al precedente art.82.1, l'agibilità si intende assentita. In tal caso tiene luogo della relativa certificazione, la ricevuta attestante l'avvenuta presentazione della domanda.
- 4 Il termine di cui ai commi precedenti può essere interrotto una ed una sola volta, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente nel caso in cui necessiti integrare o completare la documentazione presentata con ulteriori documenti ed atti che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e che la medesima non possa acquisire autonomamente. I termini interrotti da detta richiesta, iniziano a decorrere nuovamente dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
- 5 La domanda di agibilità e il relativo certificato, possono riguardare anche parti funzionali degli edifici oggetto del titolo abilitativo, alla condizione che le opere e le relative pertinenze, siano ultimate, e alla richiesta sia allegata la documentazione obbligatoria di cui al precedente art.82.
- 6 Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art.222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265. L'inagibilità viene dichiarata con apposito atto, conseguente alle verifiche di cui al successivo art.84.

Art.84 Verifiche.

- 1 Le eventuali ispezioni di cui all'art.25, comma 3°, del D.P.R. 380/2001, tese a verificare l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile, sono effettuate a campione, con le modalità prescritte dal presente regolamento in tema di vigilanza.
- 2 I sopralluoghi sono effettuati, di regola, entro trenta giorni dalla presentazione delle domande. Nel caso in cui l'esito degli accertamenti sia positivo, sarà rilasciata la certificazione di agibilità.
- 3 Nel caso in cui l'esito degli accertamenti sia negativo, sarà comunicato all'interessato quanto emerso nel corso dei controlli, adottando il dovuto provvedimento, con dichiarazione della non agibilità in assenza dei presupposti previsti dalla normativa vigente in materia.



Art.85 Domande per immobili oggetto di condono edilizio.

- 1 Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di agibilità viene rilasciato a seguito del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art.35 della L. 47/85 e della Circolare Ministeriale 30/07/1985, N.3357/25.
- 2 Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio di cui all'art.32 del D. L. N.269/2003 convertito in L. 326/2003 e successive modificazioni, il certificato di agibilità per le opere e gli interventi oggetto di titolo abilitativo in sanatoria è sostituito da una dichiarazione sottoscritta congiuntamente dall'intestatario del titolo e dal tecnico abilitato attestante la rispondenza delle opere stesse alle previsioni contenute negli elaborati agli atti e alle prescrizioni del titolo abilitativo in sanatoria.
- 3 Alla dichiarazione di cui al comma precedente è allegata tutta la documentazione obbligatoria prescritta all'art.82 del presente Regolamento. Ai fini procedurali si applicano le disposizioni di cui all'art.30 della L.R. N.1/2004.
- 4 La mancata presentazione della dichiarazione di cui ai commi precedenti, entro novanta giorni dal rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, ovvero entro un anno dal rilascio dello stesso titolo, nel caso in cui l'interessato sia tenuto ad effettuare opere di adeguamento alle prescrizioni impartite, comporta l'applicazione delle sanzioni stabilite al precedente art.74.
- 5 Il competente ufficio comunale svolge i controlli in merito alla dichiarazioni allegate alle domande di rilascio di titolo abilitativo in sanatoria, a campione e con le stesse modalità prescritte dal presente regolamento in tema di vigilanza.

Art.86 Attestazione di agibilità di immobili di vecchia costruzione.

Per gli edifici, o loro parti, di vecchia costruzione, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, sottoscritta congiuntamente da un tecnico abilitato e dal possessore del bene che attesti:

- la conformità urbanistico - edilizia dell'immobile con specifico riferimento alla destinazione d'uso;
- il possesso dei requisiti di salubrità;
- il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione dell'inquinamento idrico ed atmosferico;
- la regolare iscrizione in catasto del bene;
- la regolare numerazione civica dell'immobile.

CAPITOLO XIII:

REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

Art.87 Ambito di applicazione

- 1 Le prescrizioni generali di cui al presente Titolo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.
- 2 Le stesse prescrizioni si applicano agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente solo quando ciò sia espressamente previsto dal presente Regolamento. Sono fatte salve le diverse prescrizioni derivanti normative specifiche.

Art.88 Requisiti relativi all'impermeabilità delle costruzioni.

- 1 Qualsiasi edificio di nuova costruzione o soggetto ad intervento di manutenzione o ristrutturazione, deve essere adeguatamente isolato dall'umidità derivante dal suolo e da agenti atmosferici. Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
- 2 Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort abitativo.
- 3 Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 ed alle relative norme tecniche di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 N.412 e successive modifiche, e al D.P.R. 6 giugno 2001 N.380 e successive modifiche.
- 4 Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art.125 del D.P.R. N.380/2001, deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo.
- 5 Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui agli artt. 107 e 110 del D.P.R. N.380/2001, il progetto deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali contestualmente all'istanza di rilascio del titolo abilitativo alla esecuzione delle opere edilizie.

Art.89 Condotti di evacuazione dei prodotti di combustione.

- 1 Nei casi di nuova installazione o di ristrutturazione, gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di climatizzazione, con i relativi condotti per l'evacuazione dei prodotti della combustione, per edifici di abitazione, uffici, negozi, studi, ambulatori, palestre e simili, devono rispettare le vigenti leggi dello stato in materia di sicurezza; d'inquinamento ambientale; di contenimento dei consumi energetici, sanitaria, con le relative disposizioni tecniche.
- 2 Gli impianti termici di combustione per la produzione centralizzata (collettiva) di energia per la climatizzazione invernale (riscaldamento) ed estiva (condizionamento) e/o per la produzione di acqua calda sanitaria, devono essere dotati di appositi condotti (canne fumarie) di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio.
- 3 Gli impianti termici di combustione con potenza fino a 35 KW, per la produzione individuale di energia per la climatizzazione invernale (riscaldamento) ed estiva (condizionamento) e/o per la produzione di acqua calda sanitaria, in edifici multipiano con più unità immobiliari, devono essere dotati di appositi condotti (canne fumarie) di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio.
- 4 Le bocche dei camini per norma devono terminare con "mitrie e comignoli", dispositivo posto sulla bocca del camino, atto a facilitare la dispersione dei prodotti della combustione nell'atmosfera anche in presenza di vento.
- 5 L'altezza delle bocche dei camini escluso le mitrie e i comignoli, devono risultare più alte di almeno cm.50 rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura che sia distante meno di dieci metri (10 m) dalle stesse.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- 6 La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini, e, comunque, ad una distanza non inferiore di m.5 dalle finestre di prospetto della casa antistante o adiacente.
- 7 I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio.
- 8 Le teste delle canne e dei fumaioli devono essere costruite in maniera decorosa con tufo, laterizio o altro materiale idoneo; per la zone A ed E, valgono le specifiche norme di tutela speciale. Le strutture esistenti dovranno essere adeguate alla presente disposizione nei termini stabiliti da apposita ordinanza sindacale.
- 9 Le canne fumarie non possono essere esterne alle tamponature o murature perimetrali, ma parte integrante di esse, se non quando costituiscono una soddisfacente soluzione che non alteri il decoro architettonico della struttura.
- 10 I camini industriali e dei locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria, cucine per ristoranti e simili, oltre alle presenti norme sono soggetti alle disposizioni della legislazione esistente ai fini della tutela igienico - sanitaria ed ambientale. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre effetti analoghi di disturbo.

Art.90 Isolamento termico degli edifici.

- 1 Tutte le costruzioni devono rispettare la vigente legislazione in materia di coibenza e di consumo energetico e devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla L. 10/91, D.P.R. 412/93, D.P.R. N.380/2001. Il Progetto Energetico delle Strutture deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art.125 del D.P.R. N.380/2001.
- 2 Per le nuove costruzioni, il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori, presso il competente ufficio comunale, una documentazione idonea a dimostrare la corrispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle vigenti norme, firmata dal committente e dal progettista.
- 3 Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio del titolo abilitativo.
- 4 Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alla Tabella A della L. 10/91 e successive modifiche. La relativa relazione tecnica deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori.

Art.91 Isolamento acustico degli edifici.

- 1 Negli edifici di nuova costruzione e in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento acustico, onde conseguire i valori limite previsti dalla vigente legislazione (Circolare Min. LL. PP. n° 1769 relativa a "Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici nelle costruzioni edilizie", D.P.C.M. 1/3/92, legge n. 447/95 e D.P.C.M. 05/12/97 e successivi, L.R. 6 giugno 2002 N.8 e R.R. 13 agosto 2004, N.1).
- 2 I progetti devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 N.447 e dei relativi Regolamenti di attuazione (con particolare riferimento al D.P.C.M. 5 dicembre 1997) nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.
- 3 Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato. Tutti le unità facenti parte di stabilimenti industriali o artigianali, sia di nuova realizzazione che esistenti, devono possedere impianti di abbattimento rispondenti alle prescrizioni delle norme vigenti.
- 4 I materiali utilizzati devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto riguarda i rumori da calpestio, da traffico, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato. In



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

conformità a quanto stabilito dall'art.16 del R.R. N.1/2004, <il progetto acustico> costituisce parte integrante della documentazione tecnica prodotta per il rilascio del titolo abilitativo alla esecuzione delle opere. Esso definisce le caratteristiche costruttive del fabbricato specificando i requisiti geometrici e fisici delle componenti edilizie, dei materiali e degli impianti tecnologici ai fini del soddisfacimento dei valori limiti stabiliti dal D.P.C.M 5 dicembre 1997.

Art.92 Impianti elettrici.

- 1 Gli impianti elettrici devono essere progettati ed eseguiti in conformità delle normative in vigore e le relative disposizioni di sicurezza. In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi della legge 46/90 e del relativo regolamento di attuazione, D.P.R. 447/93 e ai sensi del D.P.R. N.380/2001, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.
- 2 La progettazione e la realizzazione deve essere curata da tecnico abilitato, nel rispetto delle specifiche competenze professionali; al momento della presentazione del progetto dovrà essere fornita attestazione da parte del tecnico progettista dell'impianto della sua rispondenza alle norme.
- 3 Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui all'art.113 del D.P.R. N.380/2001.

Art.93 Prevenzione incendi.

- 1 Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e della destinazione d'uso prevista.
- 2 Ogniqualevolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima dell'inizio dei lavori e trasmesso ai competenti uffici comunali.
- 3 La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che risultino in qualsiasi misura soggetti alle medesime, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

Art.94 Modalità di scarico delle acque.

- 1 In base al D.Lgs. N.152/1999 e successive modifiche, le acque di scarico vanno distinte in:
 - a) acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi.
 - b) acque reflue domestiche: comprendono le acque provenienti da insediamenti residenziali e da servizi o attività artigianali, commerciali e industriali derivanti prevalentemente dal metabolismo umano.
 - c) acque reflue industriali: comprendono qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da attività di produzione di beni, provenienti da cicli di lavorazione artigianali e industriali.
- 2 Per il deflusso delle acque meteoriche deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente. Per il deflusso delle acque nere e delle acque luride, deve essere prevista apposita rete di tubazioni, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di un sistema di areazione con condotte di aspirazione fino alla copertura.
- 3 L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, e acque reflue domestiche e/o ad esse equiparabili, deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile, a chiusura ermetica, posto all'esterno delle costruzioni ed in conformità della vigente normativa e legislazione.
- 4 L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire solo dopo aver avuto apposita autorizzazione dal Comune nel rispetto del D.Lgs. 152/99 o da Ente Gestore, per gli insediamenti produttivi, e delle disposizioni di cui alla Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4/2/77 per quanto attiene lo smaltimento sul suolo. In tutti i casi dovrà



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

essere realizzato un pozzetto d'ispezione e prelievo, ai sensi del D.Lgs. N.152/99, prima della confluenza nel corpo recettore.

- 5 Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati alla estremità inferiore delle calate; pozzetti di ispezione devono inoltre essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Il pozzetto finale di ispezione, posto al limite del lotto, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura
- 6 Tutti gli impianti produttivi a carattere industriale o artigianale, di qualsiasi importanza devono allegare a corredo della richiesta di rilascio del titolo abilitativo, o alla richiesta del permesso di immissione nella rete fognaria comunale un progetto del trattamento delle acque di rifiuto dell'impianto redatto da un tecnico abilitato o, per quelli esistenti, gli estremi dell'autorizzazione allo scarico.
- 7 Il permesso d'immissione nella rete fognaria comunale può essere revocato in qualsiasi momento qualora non siano presentate le analisi richieste o allorquando si verifichino danni o inconvenienti alla fogna o all'impianto di depurazione privato, comunale o consortile.
- L'Amministrazione comunale o l'Ente Gestore è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per lo stato degli scarichi e di ordinare ai proprietari tutte le opere necessarie per la tutela della salute pubblica.

Art.95 Approvvigionamento Idrico.

- 1 In ogni fabbricato deve essere assicurato l'approvvigionamento idrico con acqua potabile corrente, per tutte le unità immobiliari abitate o abitabili.
- 2 Nelle zone servite da acquedotto comunale, i fabbricati devono essere allacciati allo stesso con un contatore per ogni proprietà. Ogni abitazione dovrà disporre di una riserva idrica della capacità di almeno 300 litri.
- 3 Nelle zone prive di acquedotto comunale per il servizio alle abitazioni esistenti l'acqua può essere prelevata da sorgenti o pozzi privati e destinata ad uso potabile qualora sia riconosciuta idonea dai competenti uffici sanitari., sulla base di analisi chimica e batteriologica eseguita dal competente Laboratorio Chimico-Fisico-Biologico del Dipartimento Provinciale A.R.P.A., a cura e spese del proprietario; l'Ufficio A.S.L. competente prescriverà altresì la periodicità delle analisi di controllo.
- 4 La realizzazione di pozzi o impianti privati di captazione o adduzione di acqua per gli usi alimentari e domestici e' soggetta ad autorizzazione da parte degli Enti competenti per territorio. Tali impianti saranno provvisti di strumenti idonei e mantenuti ben funzionanti, a cura del titolare dell'autorizzazione, per la misura delle portate delle acque prelevate. Ogni pozzo dovrà essere dotato di idonea protezione civile.
- 5 Per quanto riguarda l'uso di apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili, si rinvia a quanto previsto dal D.M. Sanità n. 443/90. In questo ultimo caso, la potabilità deve essere attestata da un certificato rilasciato dall'Autorità Sanitaria competente e l'uso deve essere consentito dall'ASL competente per territorio.

Art.96 Impianti Igienici.

- 1 I locali destinati a servizi igienici debbono avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento a seconda del tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare.
- 2 Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande e luoghi di lavoro. In tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno.
- 3 Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico o altro apparecchio a chiusura idraulica e comunque ispezionabile, atto ad evitare esalazioni moleste.
- 4 La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.
- 5 E' possibile realizzare servizi igienici in ambienti non direttamente aerati o illuminati purché:
- a) dotati di idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio d'aria medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi con accensione automatica e dispositivo



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- di spegnimento ritardato;
- b) gli impianti siano allacciati ad acquedotti e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
 - c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

Art.97 Scale.

- 1 Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.
- 2 La scala di accesso nelle nuove abitazioni plurifamiliari deve avere una larghezza tale da garantire l'accesso agli addetti dei servizi di pronto soccorso e comunque non inferiore a ml.1.20 per scalino, ed essere dotata di idonea protezione.
- 3 Per edifici di carattere commerciale, industriale o destinati a scopi particolari e per particolari tipologie residenziali il numero e la larghezza delle scale, in base al numero dei piani e degli ambienti, sono stabiliti di volta in volta, e comunque in conformità alle disposizioni di legge.
- 4 Negli edifici unifamiliari o a schiera, costituiti da non più di tre piani, la larghezza delle scale può essere ridotta fino a ml.1.00, salve le disposizioni di cui alla legge. 9.1.1989 n. 13 e comunque in modo da garantire l'accesso agli addetti dei servizi di pronto soccorso.
- 5 Le scale devono ricevere, di norma, aria e luce direttamente dall'esterno ad ogni piano. Dal vano scale di edifici plurifamiliari si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante.
- 6 La comunicazione dei vani scala. con negozi, depositi, autorimesse pubbliche o private, officine, o comunque con locali non destinati ad abitazioni od uffici è consentita nel rispetto della normativa di sicurezza vigente.
- 7 Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, negli edifici privati o negli edifici, spazi e servizi pubblici, la realizzazione ed il dimensionamento delle scale, degli accessi, degli ascensori e degli apparecchi elettrici di comando e di segnalazione devono essere conformi a quanto previsto dal D.P.R. 24 Luglio 1996 N.503 e dalla L. 9.1.1989 n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni.



CAPITOLO XIV:

REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

Art.98 Classificazione dei locali di abitazione.

- 1 In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono come indicato nel presente articolo.
- 2 I requisiti igienico - sanitari dei locali abitabili sono definiti in applicazione del D.M.5.7.75. I requisiti di cui al presente articolo sono verificati in caso di realizzazione di locali di nuova costruzione; in caso di edifici esistenti, destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi, fermo restando l'obbligo di ricercare quelle soluzioni che realizzino un miglioramento rispetto condizioni preesistenti, si potrà derogare alle vigenti disposizioni in caso di richiesta di titolo abilitativo per interventi comportanti ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le disposizioni edilizie ammesse dalla normativa di Piano, previo parere preventivo della A.S.L. competente e previa istruttoria formale dell'istanza da parte degli uffici competenti.
- 3 Per gli edifici esistenti destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 34- 35 - 36 della L.R. N.1/2004.
- 4 *LOCALI ABITABILI*
 - 4.1 Sono locali abitabili quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento.
 - 4.2 I locali abitabili si distinguono in locali di abitazione permanente e locali di abitazione non permanente.
- 5 *LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE (L1).*
 - 5.1 Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali:
 - a) camere da letto;
 - b) soggiorni e sale da pranzo;
 - c) cucine abitabili;
 - d) studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati
- 6 *LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE (S1).*
 - 6.1 Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali:
 - a) spazi di cottura;
 - b) servizi igienici;
 - c) spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
 - d) dispense, guardaroba, lavanderie e simili.
 - e) Sale riunioni, convegni etc.
- 7 *LOCALI NON ABITABILI*
 - 7.1 Sono locali non abitabili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:
 - a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
 - b) cantine, ripostigli e simili.
- 8 Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio, quali scannafossi coperti e simili, o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti.

Art.99 Locali Fuori Terra, Interrati e Seminterrati.

- 1 In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali di abitazione si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati.
- 2 Sono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
- 3 Sono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
- 4 Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.
- 5 Locali interrati o seminterrati possono essere destinati unicamente a locali accessori; i locali seminterrati potranno essere destinati a locali L1 purché:
 - a) il pavimento risulti più elevato almeno di m. 1.00 rispetto al livello massimo delle acque del sottosuolo;
 - b) il pavimento posi sopra un solaio o un vespaio aerato; le murature perimetrali siano protette dal terreno mediante scannafosso e/o posa in opera di materiali idonei contro l'umidità del suolo;
 - c) l'altezza libera del locale fuori terra risulti in media non inferiore a m.1.70;
 - d) siano rispettati i requisiti stabiliti dal presente Regolamento per i locali L1.
- 6 I locali seminterrati andranno interamente computati, ai fini del calcolo del volume o della SUC, se destinati a locali abitabili di cui al precedente articolo.

Art.100 Illuminazione dei locali di abitazione.

- 1 *REQUISITI ILLUMINOTECNICI GENERALI*
 - 1.1 Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di illuminazione.
 - 1.2 Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'illuminazione dei singoli locali deve essere adeguata agli impegni visivi richiesti per l'uso previsto.
- 2 *ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE*
 - 2.1 Tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta.
 - 2.2 Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
 - 2.3 I locali di categoria L1 devono essere provvisti di finestra apribile dotate di idonei dispositivi che ne consentano la schermatura e/o l'oscuramento.
- 3 *ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE*
 - 3.1 Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.
- 4 *ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI*
 - 4.1 Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.
 - 4.2 E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico - architettonico, tipologico e documentario, per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche dell'immobile, fermo restando, comunque, che, gli interventi non possono comportare peggioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie.
 - 4.3 E' consentita la conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici ricadenti in zona omogenea A per i quali le norme urbanistiche prescrivono il restauro, per quelli ricadenti in zone sottoposte a vincolo e per gli edifici ricadenti in zona agricola per i quali, a giudizio della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali.
 - 4.4 Eventuali deroghe a quanto previsto nel presente articolo saranno consentite dietro specifico parere della



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

ASL, che comunque accerti l'idoneità dei vani alla destinazione prevista.

Art.101 Requisiti relativi all'aerazione.

1 REQUISITI DI AERAZIONE GENERALI

- 1.1 Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di aerazione dei locali.
- 1.2 Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'aerazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.
- 1.3 Ciascun alloggio dovrà essere aerato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione naturale trasversale, e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti. Nella progettazione di nuovi fabbricati e nella ristrutturazione o manutenzione degli edifici esistenti, particolare cura dovrà essere posta allo studio dell'esposizione degli ambienti e delle aperture, al fine del raggiungimento di condizioni di comfort ambientale interno, con riduzione dei consumi energetici necessari.

2 AERAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

- 2.1 Negli edifici di nuova costruzione, tutti i locali di abitazione permanente dovranno usufruire di aerazione naturale e diretta.
- 2.2 Per ciascun locale di categoria L1 l'ampiezza della superficie finestrata apribile, misurata convenzionalmente al lordo dei telai, non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
- 2.3 Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui aerazione sia garantita da aperture piane o semi-piane (lucernari o finestre in falda).
- 2.4 Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di aerazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'aerazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria. Anche in tale caso dovrà comunque essere assicurata ventilazione naturale diretta in misura non inferiore alla metà di quella prescritta al comma precedente.

3 AERAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

- 3.1 Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita l'aerazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici ed a spazi di cottura. Per detti locali l'aerazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata.
- 3.2 Nel caso di aerazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento.
- 3.3 Il posto di cottura eventualmente annesso al locale soggiorno pranzo, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di un impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
- 3.4 La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura, con elettro-aspiratore.
- 3.5 E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione prima che si diffondano: tale prescrizione dovrà essere obbligatoriamente osservata in caso di servizi igienici non muniti di apertura esterna.

4 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

- 4.1 Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.
- 4.2 E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario, per i quali l'adeguamento delle superfici non è richiesto ogni qualvolta risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche dell'immobile interessato, e sempre che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente.
- 4.3 E' inoltre fatta eccezione per le modalità di ventilazione artificiale, non essendo richiesto che i condotti di aerazione sfocino sulla copertura ma essendo invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostrine di dimensioni regolamentari.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- 4.4 Negli edifici esistenti o la cui struttura sia completata alla data di entrata in vigore della L.R.18 febbraio 2004, N.1, per i vani posti al piano terreno o al piano sottotetto, è consentito il raggiungimento dei requisiti di areazione nel rapporto minimo di 1/16 della superficie di pavimento. In caso di superfici inferiori, dovrà essere garantito un ricambio d'aria favorito dall'impiego di appositi impianti di ventilazione meccanizzata e, un'adeguata illuminazione artificiale.
- 4.5 I limiti di cui al precedente comma possono essere derogati su specifico parere della ASL, che comunque accerti l'idoneità dei vani alla destinazione prevista.

Art.102 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali ad uso residenziale.

- 1 *MODALITÀ DI MISURA DELLA SUPERFICIE DI UN LOCALE.*
- 1.1 Per superficie di un locale o di un alloggio si intende la superficie calpestabile del medesimo, al netto di pilastri, dei divisori ed in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni del vano.
- 1.2 Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.14 per i primi 4 abitanti e a mq. 10 per ciascuno dei successivi.
- 2 *DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI.*
- 2.1 Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico.
- 2.2 A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie abitabile per ogni abitante non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.
- 2.3 I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti, salvo il bagno che dovrà essere costruito a norma dell'art.7 del D.M. 5 aprile 1975. E' necessario comunque che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano comunque integralmente rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
- 2.4 E' fatta eccezione per gli alloggi per una sola persona, che dovranno avere superficie non inferiore a mq.30, e per quelli per due persone, che dovranno avere superficie non inferiore a mq.42. Detti alloggi potranno essere anche del tipo monostanza, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione secondo quanto prescritto dal precedente comma 102.2.3.
- 3 *DIMENSIONAMENTO DEI SINGOLI VANI.*
- 3.1 Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a mq. 9, se per una persona, ed a mq. 14, se per due persone. Camere a più letti dovranno avere una superficie minima risultante dall'incremento a mq.14 di mq. 5 per ciascuna persona.
- 3.2 La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 9 ed essere dotata di propria apertura. Quando la cucina non raggiunga detta superficie minima o non sia dotata di finestra propria, esse dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante un ampio vano privo di infissi di superficie non inferiore a mq. 4.00 e munita di un impianto ad aspirazione forzata sui fornelli.. In tal caso la superficie finestrata dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aero-illuminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.
- 3.3 Nel caso di cui al comma precedente, la superficie finestrata del vano principale dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aero-illuminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva, comprensiva dello spazio cottura.
- 3.4 Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura annesso al locale soggiorno - pranzo, e non sia quindi autonoma e distinta dai medesimi, per la stessa non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermo restando quelli prescritti per il locale di soggiorno o pranzo. Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata alla dimensione strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con un minimo assoluto di ml. 2.00.
- 3.5 La stanza di soggiorno non dovrà avere superficie inferiore a mq. 14. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq. 1.50.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

3.6 Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9.

4 *SERVIZI IGIENICI E DISIMPEGNI.*

4.1 I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura. L'eventuale spazio destinato ad antibagno non può avere superficie inferiore a mq. 1.20 e deve essere interamente delimitato da pareti.

4.2 I corridoi ed i passaggi di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a ml. 1.20 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq.15.00.

5 *ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI.*

5.1 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e, comunque, a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

Art.103 Altezza dei locali ad uso residenziale.

1 *MODALITÀ DI MISURA DELL'ALTEZZA LIBERA DI UN LOCALE*

1.1 Per altezza libera di un locale si intende l'altezza del medesimo misurata dal pavimento al soffitto (nel caso di solai) o al piano di imposta dell'orditura minore (nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili). Nel caso di soffitti non piani (inclinati, curvi o comunque di forma irregolare) si assume la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza.

2 *ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE*

2.1 L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2.70.

2.2 Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2.20. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2.70 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.

3 *ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE*

3.1 L'altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2.40.

3.2 Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per i soppalchi adibiti a locali di abitazione non permanente.

4 *ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI*

4.1 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti.

4.2 Negli edifici esistenti o la cui struttura sia completata alla data di entrata in vigore della L.R. 18 febbraio 2004, N.1, per i vani posti al piano terreno o al piano sottotetto, è consentito il raggiungimento dei requisiti di altezza qualora, in caso di vani con coperture inclinate, l'altezza massima interna non sia inferiore a ml. 2.40 e l'altezza minima interna non sia inferiore a ml. 1.20, e, nel caso di vani con coperture in piano, l'altezza interna non sia inferiore a ml. 2.20, al netto delle necessarie strutture atte all'isolamento termico dei locali.

4.3 I limiti di cui al precedente comma possono essere derogati su specifico parere della ASL, che comunque accerti l'idoneità dei vani alla destinazione prevista.

4.4 Ai soli fini del raggiungimento delle altezze interne minime di cui al precedente comma 103.4.2, è consentita la modifica, anche parziale, delle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura purché la loro pendenza, in valore percentuale, sia contenuta tra il venticinque e il trentacinque per cento, e gli incrementi delle quote di imposta e di colmo siano contenuti entro il limite del cinque per cento rispetto alle quote esistenti.

4.5 Gli interventi di cui al comma precedente sono consentiti anche in deroga ai limiti di densità edilizia e di altezza massima previsti dallo strumento urbanistico generale o attuativo, purché siano compatibili con le caratteristiche storiche ed architettoniche dell'edificio, nonché con le limitazioni imposte da vincoli di



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

qualsivoglia natura, e, sono concessi a giudizio insindacabile della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

- 4.6 Gli interventi di cui ai precedenti commi 103.4.4 e 103.4.5 non sono consentiti in zona omogenea A, per la quale trovano applicazione le norme specifiche e di tutela speciale contenute nel presente regolamento.
- 4.7 Nel caso di ampliamento planimetrico di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del D.M. 5 luglio 1975, da destinare a fini abitativi, turistico - ricettivi o ad altre attività, le altezze minime dei nuovi locali possono uniformarsi a quelle dei vani contigui posti allo stesso piano dell'edificio esistente oggetto di ampliamento, purché rispettino le condizioni minime stabilite dall'art.34, comma 1, lett. b), c), d) o comma 2 della L.R. N.1/2004, richiamate agli artt. 101.4.4, 101.4.5, 103.4.2, 103.4.3 del presente Regolamento.

Art.104 Soppalchi.

- 1 Ai fini del presente Regolamento si definisce come soppalco il locale ricavato nell'altezza di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.
- 2 La formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento.
- 3 I soppalchi che siano destinati ad abitazione permanente debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di areazione ed illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.
- 4 I soppalchi che siano destinati ad abitazione non permanente debbono avere altezza minima non inferiore a ml. 1.80 ed altezza media non inferiore a ml. 2.20.
- 5 Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2.40.
- 6 Può essere realizzata la costruzione di soppalchi all'interno dei locali, a condizione che:
- a) ciascuna altezza rispetti i minimi in altezza stabiliti ai precedenti punti.
 - b) la superficie del soppalco non superi il 60% della superficie del vano sottostante e, comunque, la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento.
 - c) la superficie finestrata direttamente apribile all'esterno, in caso di superfici utilizzate per attività che comportino la permanenza di persone, sia nel rapporto minimo di 1/8 della somma delle superfici di pavimento.
 - d) entrambe le parti, soprastante e sottostante, siano totalmente comunicanti e quella soprastante sia munita di idonea protezione di altezza non inferiore a ml 1.00.
- 7 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ricadente in zona **A** di P.R.G. è ammessa deroga alle disposizioni di cui ai precedenti commi 104.4 e 104.5.
- 8 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non comporti ampliamento dello stesso e non determini peggioramento delle condizioni preesistenti.

Art.105 Locali Sottotetto.

- 1 Sono considerati abitabili i locali sottotetto aventi l'altezza minima prescritta dal presente Regolamento per i locali destinati ad abitazione permanente, salvo i casi di deroga stabiliti con normativa regionale.
- 2 Per le nuove costruzioni, i piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di metri 2.70 e l'altezza minima non inferiore a metri 2.20 e se l'isolamento delle coperture sarà realizzato con camere d'aria e/o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.
- 3 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa deroga alle altezze alle condizioni espresse nel precedente articolo 103.4, con altezza minima non inferiore a metri 1.20 e altezza massima non inferiore a metri 2.40.
- 4 L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire, mediante lucernari ricavati nelle falde del tetto stesso o da abbaini. La dimensione dei lucernari, nel caso di nuove costruzioni, deve essere, se il



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- sottotetto è abitabile, rispondente alla superficie finestrata minima di cui al D.M. Sanità del 5/7/1975.
- 5 L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire mediante lucernari ricavati nelle falde del tetto stesso; la dimensione dei lucernari o prese di luce a raso del manto di copertura non potranno superare 1/50 della superficie della copertura a tetto, nel caso in cui il sottotetto non sia abitabile, ed 1/30, nel caso in cui il sottotetto sia destinato ad abitazione permanente.
- 6 La dimensione massima di un abbaino, in alzata sarà di ml.1.00 x ml.1.20; non potrà essere realizzato in numero superiore ad uno per unità architettonica di cui alla relativa copertura, e a condizione che non esistano altri accessi possibili alla copertura stessa, o la realizzazione dello stesso sia dettato da particolari esigenze e condizioni; la copertura sarà trattata con il manto dello stesso tipo della copertura nella quale si inserisce e dovrà integrarsi alle linee di falda.
- 7 I sottotetti abitabili sono computati nella SUC ammissibile in base alle norme urbanistico-edilizie se da queste assenti.



CAPITOLO XV:

REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO O CON FUNZIONI DIVERSE.

Art.106 Classificazione dei luoghi di lavoro.

- 1 I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono come indicato nel presente articolo.
- 2 I requisiti igienico - sanitari dei luoghi di lavoro sono definiti in applicazione delle specifiche normative di riferimento. Salve la specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente, i requisiti di cui al presente articolo sono verificati in caso di realizzazione di locali di lavoro di nuova costruzione; in caso di edifici esistenti, destinati in tutto o in parte a funzioni lavorative, fermo restando l'obbligo di ricercare quelle soluzioni che realizzino un miglioramento rispetto condizioni preesistenti, si potrà derogare ai suddetti requisiti in caso di richiesta di titolo abilitativo per interventi comportanti ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le disposizioni edilizie ammesse dalla normativa di Piano, previo parere preventivo della A.S.L. competente e previa istruttoria formale dell'istanza da parte degli uffici competenti.
- 3 **AMBIENTI DI LAVORO.**
Sono ambienti di lavoro i locali chiusi in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di una azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti della medesima. Sono tali, in generale, i locali destinati a laboratori artigianali, industriali, tecnico-scientifici e similari.
- 4 **AMBIENTI DI VENDITA.**
Sono ambienti di vendita i locali chiusi in cui vengono svolte le attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati. Sono tali, in generale, i locali commerciali, destinati alla vendita al dettaglio o all'ingrosso di beni.
- 5 **AMBIENTI DI UFFICIO.**
Sono ambienti di ufficio i locali chiusi in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali:
 - a) uffici amministrativi e direzionali, studi professionali e simili;
 - b) sale riunioni, sale di attesa, sale di lettura e di consultazione e simili;
- 6 **AMBIENTI DI SUPPORTO.**
Sono ambienti di supporto i locali chiusi adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali:
 - a) refettori, mense ed altri locali aziendali di uso comune.
 - b) ambulatori, camere di medicazione e simili.
 - c) locali destinati al riposo degli addetti e simili.
- 7 **AMBIENTI DI SERVIZIO.**
Sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate ai commi precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali:
 - a) spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili.
 - b) spazi di distribuzione e disimpegno in genere.
 - c) magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone.
- 8 **AMBIENTI NON AGIBILI.**
Sono ambienti non agibili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali di cui ai commi precedenti e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino un accesso solo saltuario di persone, quali:
 - a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili.

- b) cantine, ripostigli e simili.

Art.107 Norme generali per la aerazione dei luoghi di lavoro.

1 *AERAZIONE NATURALE*

- 1.1 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento e da particolari esigenze tecnologiche, i luoghi di lavoro devono fruire di aerazione naturale, mediante superfici finestrate apribili prospettanti direttamente all'esterno.
- 1.2 Di norma le aperture di aerazione devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne, favorendo i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna e i ricambi naturali.
- 1.3 La superficie minima di aerazione richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

Art.108 Norme generali per la illuminazione dei luoghi di lavoro.

1 *ILLUMINAZIONE NATURALE*

- 1.1 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento e da particolari esigenze tecnologiche, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.
- 1.2 Ai fini della verifica della superficie illuminate sono computate tutte le parti trasparenti, comprese finestrate a shed, lucernari, lanterne e simili.
- 1.3 La superficie illuminante deve tenere conto del coefficiente di trasmissione della luce del materiale trasparente utilizzato in rapporto al coefficiente di trasmissione della luce del vetro naturale. Di norma le superfici illuminanti devono essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la specifica attività.
- 1.4 In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti di illuminazione naturale collocate sulla copertura si considera limitata ad un tronco di piramide con la base superiore coincidente con l'apertura illuminante e base inferiore data dalla proiezione, sul piano di calpestio del locale da illuminare, della base superiore secondo un angolo di diffusione di 45°:
- 1.5 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, possono trovare applicazione le deroghe, le eccezioni e le soluzioni alternative previste caso per caso dal presente Regolamento.

Art.109 Illuminazione e aerazione dei luoghi di lavoro.

1 *AMBIENTI DI LAVORO*

- 1.1 Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere dotati di infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.
- 1.2 La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a:
- a) 1/12 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100.
 - b) 1/16 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore.
- 1.3 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri sopra riportati.
- 1.4 E' ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.
- 1.5 Almeno il 50% delle superfici illuminanti di ogni singolo locale deve provenire da aperture prospettanti su spazi esterni.
- 1.6 Parametri diversi da quelli prescritti ai commi precedenti potranno essere ammessi esclusivamente ove ricorrano particolari esigenze tecniche, le quali dovranno essere adeguatamente illustrate e documentate nel progetto. In tali casi l'idoneità del locale quale ambiente di lavoro sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.
- 1.7 Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

1.8 Per i locali di nuova costruzione, ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di lavoro deve essere non inferiore a ml. 3.00.

2 **AMBIENTI DI VENDITA.**

2.1 Gli ambienti di vendita devono usufruire di aerazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata. Nel caso di aerazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norme vigenti.

2.2 Le aperture devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro al comma 109.1.2.

2.3 Anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, gli ambienti di vendita devono comunque essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità.

2.4 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di lavoro deve essere non inferiore a:

- a) ml. 3.00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione e all'ingrosso, comunque con superficie superiore a 100 mq..
- b) ml. 2.70 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

3 **AMBIENTI DI UFFICIO**

3.1 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, la superficie per ambienti di ufficio non può essere inferiore al minimo assoluto di mq. 5 per addetto.

3.2 Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aerazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti di cui al precedente art 101.2.2.

3.3 In assenza di detti requisiti, per gli ambienti di ufficio sono ammessi:

- a) l'aerazione forzata mediante un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alle vigenti;
- b) l'illuminazione artificiale mediante un impianto che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità.

3.4 In relazione all'ausilio di impianti di cui al precedente comma. l'aerazione ed illuminazione naturali devono in ogni caso essere assicurate nei limiti del 50% dei minimi prescritti al punto 109.3.2.

3.5 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio deve essere non inferiore a:

- a) ml. 3.00 per i locali di nuova costruzione.
- b) ml. 2.70 per attività ed in genere per i locali adibiti, ad ufficio, quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

Art.110 Requisiti dei luoghi con funzioni diverse regolate da norme specifiche.

1 I luoghi di lavoro costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali trovano applicazione normative specifiche (scuole, alberghi, ospedali, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche normative di riferimento.

2 Le disposizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

Art.111 Funzioni non regolate da norme specifiche.

1 I luoghi di lavoro costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti Capitoli, ma per le quali non trovano applicazione normative specifiche, devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia di livello non inferiore a quello prescritto per le funzioni direttamente regolate dal presente Regolamento.

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



CAPITOLO XVI:

DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO.

Art.112 Destinazioni d'uso.

1 *NORME GENERALI*

- 1.1 Ogni attività diretta a costituire o a modificare la destinazione d'uso di un immobile comporta trasformazione urbanistica del territorio comunale.
- 1.2 Al fine di favorire il miglioramento dell'ambiente urbano nei termini del suo completo utilizzo, l'Amministrazione Comunale adotta misure atte a garantire la capacità di innovazione e la commistione funzionale all'interno degli edifici.
- 1.3 Sull'intero territorio comunale i mutamenti di destinazioni d'uso, a prescindere dalla qualificazione del tipo di intervento che comporta il mutamento, sono regolati dalle seguenti disposizioni:
- le categorie di destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone del territorio comunale sono stabilite dalla Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.
- 1.4 E' sempre consentita la variazione della destinazione d'uso attuata mediante la sostituzione, anche con opere di carattere edilizio, di un'attività o funzione esercitata, con altra che sia considerata compatibile con la zona funzionale dalla normativa del PRG.
- 1.5 In generale la destinazione d'uso è comprovata dal titolo abilitativo assentito più recente o, in mancanza dello stesso, dalla classificazione catastale storica, ovvero da altri atti o certificazioni probanti, nonché da quella risultante dallo stato di fatto attestato dal proprietario con elementi di prova. In ogni caso la destinazione d'uso originaria e di progetto andrà specificata negli elaborati grafici e dichiarata, sotto la propria responsabilità nella asseverazione attestante il possesso del bene e il titolo legittimante la richiesta.

2 *MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO.*

- 2.1 Sull'intero territorio comunale i mutamenti di destinazioni d'uso, a prescindere dalla qualificazione del tipo di intervento che comporta il mutamento, sono regolati dalle successive disposizioni.
- 2.2 Si considerano le seguenti classi omogenee di destinazione d'uso costituenti categorie funzionalmente autonome; si considerano mutamenti della destinazione d'uso i passaggi tra l'una e l'altra delle categorie di seguito elencate:

A- RESIDENZIALE

rientrano nella destinazione residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese le relative pertinenze e quelle utilizzate in modo promiscuo (ad esempio: abitazione/studio professionale o abitazione-affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo.

B- INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

attività di carattere sia industriale che artigianale, compresi gli spazi destinati ad uffici e servizi connessi alla attività principale; rientrano nella destinazione industriale/artigianale: industrie e laboratori artigiani, corrieri ed aziende di autotrasporto, magazzini di imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda, nei limiti stabiliti al successivo artt. 112.3.2, 112.3.3, 112.3.4.

C- COMMERCIALE

rientrano nella destinazione commerciale: le attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e medie strutture), le attività commerciali di grande distribuzione (grandi strutture), le attività commerciali



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

all'ingrosso, centri di deposito merci e relativi magazzini o locali o spazi di deposito delle scorte, i pubblici esercizi, bar, compresi locali accessori e servizi annessi e le altre attività di servizio alla residenza anche quando esercitate in forma artigianale, così come specificato al successivo art.112.3.5.

D- TURISTICO-RICETTIVE

rientrano nella destinazione turistico-ricettiva: le attività ricettive propriamente dette quali, alberghi, pensioni, residenze turistico alberghiere, ricettività complementare, campeggi ed aree di sosta, trattorie, ristoranti, self-service, pizzerie, compresi relativi locali accessori e di servizio nonché le altre attività turistico-ricettive extra alberghiere.

E- DIREZIONALE

rientrano nella destinazione direzionale: banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, uffici privati e studi professionali in genere, agenzie, centri di rappresentanza, centri culturali, centri ed attrezzature sociali e sportive, cinema, teatri, strutture sociosanitarie, spazi per spettacoli viaggianti.

F- AGRICOLA

rientrano nella destinazione agricola gli edifici o parti di essi adibiti a funzioni direttamente collegate alla produzione agricola od alle attività connesse, ivi comprese le attività agrituristiche e le attività di vendita al dettaglio dei prodotti dell'impresa agricola.

- 2.3 Ogni intervento comportante il passaggio da una categoria all'altra secondo le definizioni sopra riportate comporta variazione della destinazione d'uso. La variazione è soggetta alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativi al tipo di intervento nel quale ricadono tali opere.
- 2.4 La variazione della destinazione d'uso è soggetta alla verifica degli standard urbanistici ed alla eventuale integrazione degli stessi o adeguamento. In particolare, nel caso in cui la variazione della destinazione d'uso intervenga in zona attuata attraverso strumento urbanistico preventivo, trascorsi i termini di validità dello stesso, è consentita la variazione d'uso in atto purché la nuova destinazione risulti compatibile con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale e purché si proceda oltreché alla previsione di parcheggi privati e privati di uso pubblico, nella misura delle vigenti disposizioni, anche alla verifica dello standard pubblico, da calcolare in base ai parametri vigenti relativi alla nuova destinazione prevista, con riferimento alla zona omogenea o comparto interessato o, laddove possibile, all'intera zona originaria.
- 2.5 Per gli interventi diretti che attuino nuove destinazioni commerciali ovvero ampliamenti di insediamenti commerciali esistenti non subordinati a piano attuativo, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla previa verifica del rispetto della sussistenza degli standard pubblici di cui alle vigenti disposizioni di legge. Sono sempre soggette alla verifica dello standard pubblico le attività commerciali la cui superficie di vendita superi quella massima stabilita dalle vigenti disposizioni in materia di commercio per gli esercizi di vicinato.
- 3 *CASI SPECIFICI NEI QUALI NON SI DETERMINA MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO.*
- 3.1 In relazione a quanto specificato nel precedente punto 112.2.2 per la categoria A, si precisa che, non costituisce mutamento della destinazione d'uso, in quanto non costituente categoria funzionalmente autonoma, la destinazione complementare a quella residenziale, derivante dall'uso promiscuo di abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese le relative pertinenze quale ad esempio: abitazione/studio professionale, abitazione-affittacamere etc..
- 3.2 Salvi i casi specifici di cui ai successivi commi, si intende, in generale, attività connessa alla destinazione principale e prevalente, quella attività esercitata su una superficie non superiore ad 1/4 della superficie complessiva utile destinata alla attività, di qualsiasi genere essa sia, e limitatamente alle funzioni compatibili con la stessa.
- 3.3 Non costituisce mutamento della destinazione d'uso, il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del trenta per cento della superficie utile dell'unità immobiliare e, comunque, fino ad un massimo di trenta metri quadrati, fatti salve le normative igienico - sanitarie e di sicurezza e gli aspetti di natura fiscale e tributaria. La suddetta disposizione non si applica agli annessi ricadenti in zona agricola.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- 3.4 Con riferimento all'art.33 comma 5 della L.R. N.1/2004, la realizzazione di attività di tipo agrituristico o le attività di vendita al dettaglio dei prodotti dell'impresa agricola, da realizzare in zona omogenea **E** attraverso il recupero di edifici esistenti, non costituiscono modifica della destinazione d'uso e i relativi interventi sono soggetti al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connessa tale realizzazione.
- 3.5 In relazione a quanto specificato nel precedente punto 112.2.2 per la categoria B, riferita alla sola destinazione artigianale, si precisa che, non costituisce mutamento della destinazione d'uso, in quanto non costituente categoria funzionalmente autonoma, la destinazione complementare a quello artigianale, derivante dall'uso promiscuo, nella stessa unità, o nelle relative pertinenze, di spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda o appartenenti ai settori connessi alla produzione, per superfici non superiori al 50% della Superficie Utile dello stabilimento. Parimenti non costituisce variazione della destinazione d'uso la destinazione complementare a quello artigianale, derivante dall'uso promiscuo, nella stessa unità, o nelle relative pertinenze, di spazi destinati ad uffici connessi alla attività principale, nei limiti strettamente necessari alla funzionalità dell'azienda e in relazione alla tipologia della stessa e, comunque entro lo stesso limite del 50% della Su, inteso come limite complessivo delle destinazioni complementari per la categoria artigianale.
- 3.6 Con riferimento alle sole funzioni produttive industriali di cui al precedente punto 112.2.2, per la categoria B, non costituisce mutamento della destinazione d'uso, in quanto non costituente categoria funzionalmente autonoma, la destinazione complementare a quella industriale derivante dall'utilizzo di spazi, all'interno della stessa unità aziendale, fino ad un massimo di 150 mq. della superficie utile, da destinare ad alloggio di sorveglianza e di custodia o ad alloggio di residenza del titolare proprietario o ad uffici direzionali. E' consentita la costruzione di un solo alloggio per unità aziendale.
- 3.7 Le aziende artigianali con Su maggiore di 500 mq. possono realizzare, in quanto ammesso dalle disposizioni di P.R.G., alloggio di residenza del titolare proprietario, all'interno della stessa unità aziendale; la suddetta destinazione complementare a quella artigianale, non comporta mutamento della destinazione d'uso.
- 3.8 In relazione a quanto specificato nel precedente punto 112.2.2 per la categoria C, destinazione commerciale, si precisa che, non costituisce mutamento della destinazione d'uso, in quanto non costituente categoria funzionalmente autonoma, le attività di servizio alla residenza anche quando esercitate in forma artigianale. Pertanto, gli esercizi di vicinato, in quanto di servizio alla residenza, esercitati in forma artigianale (nel senso che per l'esercizio dell'attività necessita di licenza artigianale in base alle disposizioni vigenti sul commercio) rientrano nella categoria C di cui al precedente punto 112.2.2. In relazione a ciò, per i soli esercizi di vicinato, ogni modificazione all'interno della stessa categoria, non costituisce mutamento della destinazione d'uso, in considerazione della non incidenza sui carichi urbanistici.



CAPITOLO XVII:

SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

Art.113 Acque pluviali ed acque reflue.

- 1 In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in:
 - acque pluviali.
 - acque reflue.
- 2 Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.
- 3 Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza.
- 4 In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in:
 - acque nere.
 - acque saponose.
- 5 Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.
- 6 Sono acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

Art.114 Raccolta e smaltimento delle acque pluviali.

- 1 L'acqua piovana proveniente dalle coperture degli edifici è raccolta e riutilizzata sia per uso pubblico che privato al fine del razionale impiego delle risorse idriche, anche ai sensi di quanto disposto all'articolo 10 della legge regionale 24 febbraio 2006, n. 5.
- 1.2 L'acqua piovana raccolta è riutilizzata, tra l'altro, per i seguenti scopi:
 - a) manutenzione delle aree verdi pubbliche o private;
 - b) alimentazione integrativa delle reti antincendio;
 - c) autolavaggi, intesi sia come attività economica che uso privato;
 - d) usi domestici compatibili, previo parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale (USL), con particolare riferimento all'alimentazione delle reti duali che consentono, alternativamente, l'utilizzo di acqua proveniente dalla rete idrica pubblica e quella piovana recuperata o attinta dai pozzi.
- 1.3 I piani attuativi relativi a nuovi insediamenti o alla ristrutturazione urbanistica di quelli esistenti, prevedono la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi all'interno dei lotti edificabili, ovvero al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne devono raccogliere è definita applicando il dimensionamento di cui ai commi 5, 6 e 7.
- 1.4 Nella costruzione di nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti, in assenza dei piani attuativi approvati con i requisiti di cui al comma 3, è obbligatorio il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici per gli usi di cui al presente articolo, tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione. Il Comune, su richiesta motivata dell'interessato, può disporre la deroga dall'obbligo di cui al presente comma.
- 1.5 Il recupero delle acque piovane è obbligatorio quando si verificano entrambe le seguenti condizioni:
 - a) la superficie della copertura dell'edificio è superiore a cento metri quadrati;
 - b) sono presenti aree verdi irrigabili pertinenziali all'edificio aventi superficie superiore a duecento metri quadrati.
- 1.6 In presenza di coperture con superficie fino a trecento metri quadrati, l'accumulo deve avere una capacità totale non inferiore a trenta litri per metro quadrato di dette coperture, con un minimo di

Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

tremila litri.

- 1.7 In presenza di superficie superiore a trecento metri quadrati, la capacità totale dell'accumulo è pari al minor valore tra il rapporto di trenta litri per metro quadrato di copertura e il rapporto di trenta litri per metro quadrato di area verde irrigabile pertinenziale; la vasca di accumulo deve comunque assicurare una capacità minima di novemila litri.
- 1.8 Le disposizioni di cui ai commi precedenti sono facoltative in caso di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti o di realizzazioni di edifici pertinenziali, con superficie della copertura inferiore a cento metri quadrati, al servizio degli edifici principali.
- 1.9 Le acque meteoriche eccedenti le quantità accumulabili di cui ai commi 5, 6, 7 dovranno essere smaltite come previsto al successivo comma 4.

2 *CARATTERI COSTRUTTIVI DELL'IMPIANTO*

- 2.1 Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.
- 2.2 Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale. Il tratto inferiore dei tubi pluviali, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, deve essere, di norma, di ghisa o altro materiale resistente agli urti e per un'altezza non inferiore a mt. 2.00 dal piano del marciapiede o a mt. 2.50 dal piano stradale.
- 2.3 Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti. Le condutture verticali di scarico se prospettanti su suolo pubblico o su spazi di uso pubblico, dovranno di norma essere incassate nella muratura dall'altezza minima di m. 3.50 da terra.
- 2.4 All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrato nei punti in cui si verificano un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture. Il pozzetto finale di ispezione, posto al limite del lotto, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
- 2.5 Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.
- 2.6 I bracci di immissione privati nelle fogne pubbliche devono essere costruiti a spese dei proprietari degli edifici di cui sono posti a servizio sotto la vigilanza e, secondo le prescrizioni prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale.

3 *SEPARAZIONE DA ALTRI TIPI DI ACQUE REFLUE*

- 3.1 L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.
- 3.2 La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.

4 *RECAPITO FINALE*

- 4.1 Le acque pluviali possono essere smaltite mediante:
- a) convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista.
 - b) convogliamento in acque superficiali.
 - c) dispersione nel suolo.
- 4.2 Quando possibile, è opportuno privilegiare il reimpiego delle acque pluviali per usi compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.
- 4.3 L'immissione delle acque meteoriche sul reticolo superficiale deve essere autorizzata dall'Ufficio Tecnico Comunale.



Art.115 Raccolta e smaltimento delle acque reflue.

1 *RECAPITO IN PUBBLICA FOGNATURA.*

- 1.1 Le caratteristiche degli impianti di trattamento delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura si differenziano in funzione del tipo di fognatura e del tipo di acque.
- 1.2 Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato, devono essere di materiale resistente e impermeabile, con giunture a perfetta tenuta e in numero e dimensione sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.
- 1.3 Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque nere, prima di essere recapitate in fognature, devono essere condotte ad una fossa settica bicamerale o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.
- 1.4 Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.
- 1.5 Nelle zone servite da pubblica fognatura nera, le acque luride potranno essere collegate alla fognatura anche senza alcun tipo di trattamento preventivo, secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dai competenti uffici comunali e sanitari.

2 *RECAPITI DIVERSI DALLA PUBBLICA FOGNATURA*

- 2.1 Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di "tipo Imhoff". Alla stessa vasca debbono essere condotte anche le acque saponose, previo preventivo trattamento in un pozzetto ad interruzione idraulica. I liquidi in uscita dalla vasca settica Imhoff devono essere condotti con una unica tubazione al recapito finale nel suolo, che potrà avvenire mediante pozzo disperdente o sub-irrigazione drenata dipendente dalla natura geologica dei terreni.
- 2.2 Le acque reflue che debbano essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto ad ossidazione totale, ferma restando la normazione regionale prevista dal D.Lgs. N.152/1999 e successive modifiche.

3 *FOSSE BIOLOGICHE*

- 3.1 Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.
Esse devono essere adottate per il trattamento delle acque nere in tutti i casi in cui siano prescritte dal presente Regolamento.
- 3.2 Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque saponose o acque pluviali.
- 3.3 Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili. Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.
- 3.4 Le fosse biologiche possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati. Le fosse costituite da elementi prefabbricati composti in opera (anelli) dovranno essere accuratamente stuccate in tutti i punti di giunzione al fine di garantirne la migliore tenuta idraulica.
- 3.5 L'espurgo periodico delle fosse biologiche deve essere effettuato in modo da contenere le esalazioni prodotte e i rifiuti smaltiti nel rispetto del D.Lgs. 05.02.1997, N.22 e successive modifiche.

4 *FOSSE SETTICHE TIPO IMHOFF.*

- 4.1 Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere.
- 4.2 Il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 40-50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango dovrà avere capacità pari a 150-160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. E' ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100-120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

4.3 Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue diversi da quelli contemplati nei precedenti commi solo quando venga dimostrato che i medesimi conseguono livelli di depurazione non inferiori a quelli prescritti dal presente Regolamento e dalle altre norme vigenti in materia, in funzione del tipo di ricettore finale cui sono destinate le acque trattate.

5 *RECAPITO DEI LIQUAMI NEL SUOLO MEDIANTE SUB-IRRIGAZIONE.*

5.1 L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura.

5.2 Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica o da altro idoneo dispositivo di trattamento, deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.

5.3 La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm. 1-2 cm l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da elementi atti a svolgere funzione protettiva.

5.4 La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno ml. 1.50, con riempimento in pietrisco di varia pezzatura che avvolga completamente la condotta. La condotta disperdente deve, in via generale, mantenere la pendenza contenuta nei limiti dell'andamento delle curve di livello.

5.5 La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a metri uno. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri.

6 *PERCOLAZIONE NEL TERRENO MEDIANTE SUB-IRRIGAZIONE,*

6.1 Il sistema di percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia possibile la sub-irrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili.

6.2 Il sistema consiste in una trincea, profonda ml.1.50 con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente.

6.3 Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.

6.4 La condotta drenante sbocca in un idoneo ricettore di impluvio, mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.

7 *FITODEPURAZIONE*

7.1 L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura.

7.2 L'impianto a fitodepurazione sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.

7.3 I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta. Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaia dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra della ghiaia viene riportato uno strato di terreno vegetale, adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

7.4 Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaia posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.

7.5 Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione.



Art.116 Impianti di depurazione degli scarichi industriali.

- 1 Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni contenute negli articoli 12 e 13 della legge 10 maggio 1976, n. 319 e negli articoli 15 e 16 della legge 650/1979 e successive modifiche.
- 2 L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

CAPITOLO XVIII:

NORME A TUTELA DEL PUBBLICO DECORO

Art.117 Opere esteriori ai fabbricati.

- 1 Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Capitolo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.
- 2 I proprietari degli edifici che prospettano o sono comunque visibili da vie spazi pubblici o di uso pubblico, sono tenuti a conservare in condizioni di integrità, decoro ed efficienza i paramenti murari, i rivestimenti, le decorazioni architettoniche, nonché gli infissi, i serramenti, i manti di copertura, le gronde, e in generale tutti gli elementi accessori e di finitura che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici medesimi, nonché le aree pertinenziali provvedendo ai necessari interventi di manutenzione e restauro.

Art.118 Interventi di manutenzione degli edifici esistenti.

- 1 Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di buona conservazione, non solo per quanto attiene alla sicurezza e alla pubblica incolumità, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.
- 2 Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e rifacimento della tinteggiatura delle facciate deteriorate dal tempo e dalle intemperie: nel caso di carenza nella manutenzione degli edifici, delle opere esistenti di proprietà privata il Dirigente della competente struttura comunale può obbligare i proprietari alla esecuzione delle opere di riparazione e di manutenzione, ordinaria o straordinaria, necessarie per la salvaguardia e il decoro dell'ambiente e/o della pubblica incolumità.
- 3 Negli edifici d'origine storica o di tipi tradizionale, che risultino costruiti, ricostruiti o comunque ristrutturati in epoca anteriore all'ultima guerra mondiale, detti interventi dovranno essere esclusivamente di tipo conservativo, e comprendere la pulitura, la riparazione e il consolidamento degli elementi esistenti, la reintegrazione delle parti mancanti o gravemente deteriorate, e l'eventuale ripristino di elementi perduti o del tutto irrecuperabili con altri simili all'originale per forma e qualità dell'aspetto esteriore, secondo le più specifiche disposizioni di tutela speciale contenute nel presente Regolamento e con riferimento all'epoca storica di prevalente definizione degli edifici.
- 4 Negli edifici che risultino invece costruiti, ricostruiti, o sostanzialmente ristrutturati in epoca recente, gli interventi di manutenzione delle finiture e degli elementi accessori potranno comportare eventuali modifiche dell'aspetto esteriore che siano tuttavia compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio stesso e del circostante contesto, uniformandosi alle indicazioni di cui ai successivi articoli.
- 5 Gli interventi di manutenzione esterna degli edifici che rivestano carattere di unitarietà tipologica, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere progettati in modo unitario, e possibilmente realizzati contestualmente completando per l'intera parte interessata tutte le opere necessarie a mantenere inalterata l'unità architettonica dell'insieme. Per tali casi il Comune procede informando tutti i proprietari interessati con le modalità previste dall'art.8 della legge 241 del 7.8.1990 e successive modifiche ed integrazioni.
- 6 L'Amministrazione Comunale può ingiungere ai proprietari degli edifici e delle aree ed a spese degli stessi l'esecuzione delle opere necessarie ad eliminare condizioni di degrado e soluzioni esteticamente deturpanti o tali da recare comunque grave pregiudizio al pubblico decoro.
- 7 Analogamente l'Amministrazione Comunale può obbligare gli interventi di eliminazione o rimozione di parti o opere pericolanti, elementi superfetativi incongrui, cavi, parti metalliche, piastre, ganci, pali e paline, ecc. che non assolvano più alla loro funzione originaria.
- 8 Gli interventi di cui ai precedenti punti sono ordinati dal Dirigente o Responsabile della competente struttura comunale che fissa un congruo termine per la loro esecuzione, trascorso inutilmente il quale



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori recuperando poi le somme corrispondenti nei modi di legge.

Art.119 Opere di finitura e aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione.

- 1 Tutti gli edifici di nuova costruzione, o che abbiano origine dalla ricostruzione o dalla completa ristrutturazione di edifici preesistenti, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro e ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti.
- 2 A tale scopo i relativi progetti dovranno prevedere una definizione puntuale e completa di tutte le opere di finitura e degli elementi accessori che concorrono a determinare l'aspetto esteriore di tali edifici, dei relativi annessi e delle aree di pertinenza, conformandosi alle norme di cui ai successivi articoli in relazione ai diversi tipi di contesto, salvo più specifiche indicazioni e disposizioni in presenza di uno strumento attuativo.

Art.120 Finiture di nuovi edifici in zone di urbanizzazione recente.

- 1 Nelle zone di urbanizzazione recente, i paramenti murari e le parti in genere degli edifici di nuova costruzione che prospettino su vie e spazi pubblici, o comunque esposti alla pubblica vista, tanto che siano rivestite, intonacate, o lasciate a faccia vista, devono presentare superfici completate a regola d'arte e accuratamente rifinite al civile, in materiali uniformi per qualità e apparenza, e che si inseriscano armonicamente nell'ambiente e con le costruzioni circostanti.
- 2 Gli elementi decorativi e di finitura, nonché gli infissi, i serramenti, i contorni delle aperture, i materiali di pavimentazione e di copertura, e ogni altro elemento che contribuisce all'estetica dell'edificio, dovranno avere caratteri unitari.
- 3 Per evitare stillicidi e colature antiestetiche, i balconi, i davanzali, le cornici e le altre superfici in aggetto orizzontale atte a ricevere acqua piovana dovranno essere munite di gocciolatoi con opportuna pendenza; nelle coperture piane o inclinate le acque meteoriche dovranno essere raccolte e convogliate, mediante appositi canali e discendenti, alla fogna pubblica, o nei canali naturali esistenti.
- 4 Ad eccezione degli scarichi pluviali, tutti gli impianti e le canalizzazioni, nei prospetti esposti alla pubblica vista dovranno essere alloggiati in appositi vani o cavedi, muniti di eventuali sportelli tinteggiati o rivestiti come il paramento del prospetto.

Art.121 Impianti e Canalizzazioni.

- 1 Non è consentita l'installazione di motori, serbatoi, caldaie, condizionatori, o altri macchinari e impianti tecnici sui prospetti degli edifici, né sui balconi o strutture di copertura, in modo che risultino liberamente esposti alla pubblica vista.
- 2 Nei nuovi edifici, e in quelli ricostruiti o interamente ristrutturati, tutti gli impianti, e le canalizzazioni, ad eccezione degli scarichi pluviali, nonché i cavi, le condutture, le valvole e i contatori, dovranno essere inserite entro apposite sedi internamente alle murature.
- 3 Eventuali pannelli solari, esalatori, antenne paraboliche, o altre parti di impianti per i quali sia necessaria l'esposizione per garantire il funzionamento, dovranno essere rifinite e inserite in modo conveniente nel disegno architettonico dell'edificio.
- 4 Potranno risultare visibili canalizzazioni verticali raggruppate sistematicamente e rivestite in rame, acciaio o altro materiale pregiato comunque di colori intonati alle finiture del prospetto.
- 5 Anche nel caso di modifiche o integrazioni da apportare agli impianti di edifici esistenti, questi dovranno essere collocati in modo da non deturpare i prospetti esposti alla pubblica vista; ove non sia tecnicamente possibile una diversa soluzione, eventuali apparecchiature e canalizzazioni dovranno essere foderate e rivestite con la stessa finitura del prospetto sul quale sono installate; i cavi e le tubature di piccolo diametro dovranno essere tinteggiate nel medesimo colore.

Art.122 Aggetti sulla pubblica via o su suolo pubblico.

- 1 Per gli edifici nuovi ed in sede di ristrutturazione di quelli esistenti non è consentito realizzare balconi, pensiline, mensole ed altri corpi o elementi sporgenti che aggettino sul suolo pubblico per più di 15 cm. al di sotto delle quote dei commi seguenti.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- 2 Fatte salve normative particolari, aggetti superiori a 15 cm. al disotto delle quote minime del presente articolo in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili o infissi, sono ammissibili solo se vengono soddisfatti i requisiti di sicurezza e funzionalità del pubblico transito sugli spazi su cui si affacciano.
- 3 Balconi, tettoie e pensiline sono consentiti al disopra dell'altezza effettiva di mt. 3.50 dal marciapiede, purché le parti aggettanti non sporgano sul suolo pubblico oltre ml.1.20 e comunque non superino la larghezza del marciapiede sottostante; in caso di assenza di marciapiede l'altezza minima delle parti aggettanti sarà di m.4.50, con oggetto massimo di ml.1.00.
- 4 Le tende, gli infissi e i serramenti con ante mobili non possono proiettarsi sul suolo pubblico ad un'altezza non inferiore a mt. 2.50 rispetto al piano del marciapiede o a mt. 4.50 dal piano stradale se non dotato di marciapiede.
- 5 Tutti gli elementi aggettanti sulla pubblica via o sul suolo pubblico, di qualsiasi altezza e sporgenza, dovranno essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

Art.123 Infissi.

- 1 Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.
- 2 Quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.
- 3 Le disposizioni di cui ai precedenti commi possono essere derogate solamente per gli edifici esistenti per motivi di sicurezza ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto previsto.

Art.124 Modifica di logge o porticati.

- 1 Qualsiasi intervento che interessi logge o porticati, anche quando ammissibile in funzione della capacità edificatoria dell'edificio e del tipo di intervento ammesso dal P.R.G., non potrà in nessun caso comportare alterazione dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.
- 2 A tal fine, in linea generale, non sono ammessi interventi parziali che prevedano la chiusura, parziale o totale, delle logge o porticati di pertinenza di singole unità immobiliari che siano parte di edifici pluripiano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari.
- 3 Sono, viceversa, ammessi interventi estesi all'intero edificio che, mediante un progetto unitario, assicurino l'equilibrio architettonico ed il rispetto dei valori formali dell'immobile, finanche a giungere all'organico ridisegno delle facciate interessate.
- 4 In casi del tutto eccezionali potranno essere ammessi progetti riguardanti singole unità immobiliari a condizione che la rappresentazione grafica sia estesa all'intero edificio e dimostri come l'intervento progettato, pur nella sua parzialità, ben si inserisca nel contesto e non arrechi alcuna turbativa ai caratteri architettonici dell'immobile.

Art.125 Manutenzione delle aree inedificate.

- 1 Tutte le aree situate a confine con spazi pubblici o di uso pubblico, debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decenza a cura del proprietario. Il Comune può ingiungere al proprietario delle aree suddette di provvedere alla esecuzione dei lavori di sistemazione e manutenzione necessari alle finalità di cui sopra, prevedendo le relative sanzioni in caso di inadempienza.
- 2 I progetti degli edifici di nuova costruzione dovranno definire dettagliatamente la tipologia e i materiali delle recinzioni e le opere relative in genere alla sistemazione delle aree inedificate di pertinenza.
- 3 Le aree scoperte di pertinenza degli edifici sottoposti al regime di tutela, sono soggette alle prescrizioni di cui al successivo Capitolo.



Art.126 Immissione su spazi pubblici.

- 1 Le uscite dalle autorimesse, individuali o collettive, verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
- 2 Se l'uscita dell'autorimessa è costituita da rampa, questa dovrà prevedere una zona in piano di lunghezza almeno pari a ml. 4,50, in corrispondenza dell'immissione sulla pubblica via.
La distanza viene valutata dal marciapiede ovvero, laddove mancante, dal ciglio stradale. E' facoltà della Amministrazione richiedere distanze maggiori, per garantire soluzioni migliori per la sicurezza stradale e per la sicurezza dei fruitori.
- 3 Ogni intervento di immissione sulla pubblica via o via di uso pubblico, o di manomissione, modifica, ripristino in corrispondenza di spazi pubblici è soggetto al preventivo parere dell'ufficio Tecnico comunale o al nulla osta dell'ente proprietario della strada.
- 4 I passi carrai andranno segnalati verso lo spazio pubblico mediante apposito cartello o targa nel quale dovrà essere indicato il codice della via e il numero progressivo della concessione, secondo le indicazioni del Comune; tale disposizione si applica anche a quelli esistenti, i quali dovranno essere regolarizzati secondo i termini della specifica ordinanza sindacale, ai fini della loro validità.
- 5 Salve normative specifiche, i marciapiedi dovranno avere una larghezza minima, libera da manufatti e impianti tecnologici, di ml.1.20. Per gli interventi di nuovo impianto la larghezza minima non potrà essere inferiore a ml. 1.50, al netto di eventuali manufatti e impianti tecnologici.

Art.127 Concessione di spazi pubblici.

- 1 Può essere concessa ai gestori di bar, ristoranti, ed esercizi di ristoro in genere, l'occupazione parziale e temporanea di vie, piazze e altre parti del suolo pubblico, nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, onde consentire su tali aree la disposizione di sedie e tavolini e l'eventuale delimitazione delle aree stesse con vasi da fiori o piante ornamentali, nonché l'installazione di pedane, attrezzature con siepi o fioriere, tende, ombrelloni e apparecchi di illuminazione.
- 2 La concessione di spazi pubblici per uso o attività turistiche, ricettive, commerciali e similari sono soggette alla disposizioni del presente articolo. La disposizione degli arredi non dovrà comunque ostacolare il flusso pedonale o veicolare, né recare pregiudizio a edifici o contesti d'interesse storico-artistico e ambientale.
- 3 La concessione viene rilasciata e mantenuta alla condizione che il titolare si impegni ad assumere l'onere della pulizia e dell'allontanamento dei rifiuti oltre che per la zona concessa anche per una superficie esterna non inferiore a ml. 20 dal limite della zona concessa.. L'inottemperanza a ciò comporta l'automatica decadenza della concessione.
- 4 Le concessioni aventi una scadenza temporale ricorrente scadono automaticamente nei termini indicati nella stessa; il mancato rispetto dei termini indicati e la mancata completa rimozione di tutte le strutture autorizzate, comporta oltre l'occupazione abusiva del suolo pubblico, anche la decadenza della concessione originaria.

Art.128 Pubblicità, segnaletica di esercizio e targhe professionali.

- 1 All'esterno dei locali destinati ad attività commerciali, artigianali o ad altri pubblici esercizi, con aperture a piano terra prospicienti su vie o spazi d'uso pubblico è consentita l'installazione di insegne, scritte ed altri mezzi per la segnalazione e l'informazione pubblicitaria relativi all'attività esercitata, applicata nel vano delle aperture medesime, o immediatamente al di fuori di esse.
- 2 Le insegne e le scritte pubblicitarie, di tipo frontale o a bandiera, nei casi ammessi, potranno contenere unicamente la denominazione della ditta e la qualità dell'esercizio, nonché un contrassegno o emblema stilizzato. Sono vietate le insegne contenenti scritte pubblicitarie di prodotti specifici, ancorché prodotti o commercializzati dalla ditta.
- 3 Le insegne pubblicitarie a bandiera, laddove ammesse, non possono sporgere più di 80 cm. dalla muratura cui sono ancorate, né avere una distanza dal suolo inferiore a metri 2.40 dalle strade pedonali, e a metri 4.50 dalle altre strade, fermo restando che le stesse non possono in alcun modo sporgere sopra le corsie destinate al transito degli autoveicoli.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- 4 Nelle zone **A**, e in altri ambiti di particolare interesse storico-artistico o naturalistico-ambientale individuati dal P.R.G., sono consentite solo insegne di tipo frontale, realizzate con materiali e tecniche che non contrastino con gli elementi storico-architettonici e naturalistici-ambientali presenti.
- 5 Il posizionamento della segnaletica e cartellonistica pubblicitaria, dovrà rispettare le disposizioni del Piano Urbanistico Territoriale regionale, nonché le disposizioni di cui alla L.R. 16.12.97 n. 46 e succ. modifiche, del Codice della Strada e comunali di settore ed ogni altra disposizione vigente in materia.
- 6 Nelle zone periferiche, ancorché sottoposte a vincolo di tutela ambientale, sono ammesse deroghe, laddove la soluzione proposta, seppure non conforme alle specifiche disposizioni regolamentari, sia comunque compatibile con l'ambiente e con le preesistenze tutelate.
- 7 Per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, aziende, associazioni e istituti, può essere collocata lungo le facciate degli edifici una targa per ogni specifico soggetto, in corrispondenza dell'accesso alle rispettive sedi.
- 8 Le targhe dovranno essere disposte ordinatamente a lato degli stipiti, a non meno di 15 cm. da decorazioni e membrature architettoniche; dovranno avere una dimensione non superiore a cm. 40 di larghezza per 30 di altezza, ed essere comunque uniformi tra loro in corrispondenza di ciascun accesso, per dimensioni, materiali e colori.
- 9 Ove i soggetti da segnalare siano più di quattro per ogni accesso, il Comune può prescrivere che le targhe siano di altezza non superiore a cm. 15, raggruppate e allineate in successione verticale.
- 10 Derogano dalle norme, le attrezzature destinate alla segnalazione di ospedali, farmacie, poste, telefoni, monopoli dello Stato ed altre sedi di uffici o servizi di pubblico interesse, per le quali s'intende ammessa l'installazione delle sole insegne di tipo tradizionale adottate uniformemente per tutto il territorio nazionale secondo le disposizioni e i regolamenti propri di ciascuna amministrazione competente.
- 11 L'autorizzazione è rilasciata previa verifica della conformità alle norme del Regolamento di Settore, alle presenti disposizioni ed agli altri obblighi di legge.

Art.129 Forme ammesse per pubbliche affissioni.

- 1 Nell'ambito del territorio comunale la pubblica affissione e la pubblicità sono effettuate mediante il servizio predisposto dall'Amministrazione Comunale negli spazi e secondo le modalità stabilite con apposito regolamento o piano di settore.
- 2 E' consentita inoltre l'affissione diretta da parte dei soggetti interessati entro appositi spazi già autorizzati, la pubblicità e la segnaletica d'esercizio, effettuata in corrispondenza dei locali ove sono svolte attività commerciali, professionali, culturali e produttive, l'affissione e la pubblicità effettuata all'interno dei pubblici esercizi e dei locali in genere aperti al pubblico.
- 3 Non sono soggette al presente Regolamento le forme di comunicazione e di pubblicità effettuate per fini di pubblico interesse dagli organi della Pubblica Amm.ne, o comunque espressamente regolate da specifiche norme o disposizioni di legge.
- 4 L'affissione in luoghi esposti alla pubblica vista di manifesti, insegne e cartelli pubblicitari, comunicati e fogli in genere stampati o manoscritti, effettuata direttamente dai soggetti interessati, è consentita entro appositi pannelli o altre idonee attrezzature predisposte e installate a cura e a spese degli interessi, previa autorizzazione comunale ed eventuale concessione del suolo pubblico.
- 5 L'autorizzazione è rilasciata purché dette strutture, in relazione al sito in cui vanno collocate, abbiano dimensioni e caratteristiche tali da non ostruire la visuale di bellezze panoramiche, elementi architettonici ed edifici d'interesse storico-artistico, o recare comunque pregiudizio alla sicurezza stradale.
- 6 Le leggi ed i regolamenti disciplinano il regime imposte, tributi o altri oneri cui siano sottoposte le attività sopra descritte.



CAPITOLO XIX:

NORME DI TUTELA SPECIALE PER LA ZONA OMOGENEA "A"

Art.130 Norme di speciale tutela e linee di indirizzo per l'esecuzione degli interventi edilizi nei Centri Storici.

- 1 Nell'ambito della zona omogenea "A" è prescritta la conservazione ed il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.
- 2 La prescrizione di cui al comma precedente trova attuazione mediante l'integrale rispetto delle disposizioni contenute nell'ALLEGATO B e nell'articolo 131 che segue del presente regolamento.

Art.131 Criteri generali di tutela per la zona omogenea "A".

- 1 ***DISCIPLINA DELLE VARIAZIONI D'USO.***
 - 1.1 Nell'ambito della zona omogenea "A" è favorito il mantenimento e/o il recupero della funzione residenziale e delle attività tradizionali, migliorando il livello qualitativo della funzione abitativa e la dotazione di servizi pubblici e sociali.
 - 1.2 Per quando disposto dal comma precedente, nell'intera zona omogenea "A" non sono consentiti mutamenti di destinazione che comportino sostanziale riduzione della funzione residenziale, delle attività tradizionali e dei relativi servizi primari.
 - 1.3 Il piano di recupero (o altro strumento attuativo) disciplina le destinazioni d'uso in applicazione delle leggi vigenti in materia, previo censimento di quelle esistenti, fissando limiti e parametri in relazione alla dotazione di spazi pubblici, servizi e attrezzature.
 - 1.4 Ai fini della limitazione di cui al comma precedente, si intendono:
 - a) per funzione residenziale: le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo.
 - b) per attività tradizionali: le funzioni diverse dalla residenza che presentano un elevato livello di compatibilità con la medesima e che sono caratteristiche del centro urbano storico.
 - c) per servizi primari alla residenza: le attività che si pongono in stretta correlazione con la funzione residenziale fornendo i necessari servizi al permanere della medesima (negozi e piccole attività commerciali qualificabili come esercizi di vicinato, servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, circoli ricreativi, ecc.).
 - 1.5 Nell'ambito della zona omogenea "A" sono pertanto escluse le destinazioni d'uso incompatibili con la funzione residenziale, quali:
 - a) attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato.
 - b) attività commerciali di grande distribuzione ed attività commerciali all'ingrosso.
 - c) attività artigianali che comportino lo svolgimento di lavorazioni insalubri e i relativi depositi.
 - d) attività nocive, dannose o comunque non ammesse da norme vigenti nelle zone residenziali.
 - e) depositi a cielo aperto di materiali.
 - f) ogni altra funzione comunque incompatibile con la residenza.
 - 1.6 Sono sempre ammessi i mutamenti di destinazione tra le funzioni compatibili stabilite dal P.R.G. Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso, sono ammessi quando rispettino le seguenti ulteriori prescrizioni:
 - a) al piano primo e superiori degli edifici non sono ammesse nuove funzioni che non siano quella residenziale, direzionale o turistico-ricettiva.
 - b) i laboratori artigianali e quelli assimilabili sono ammessi nei soli piani terreni.
- 2 ***PRESCRIZIONI DI CARATTERE EDILIZIO.***
 - 2.1 In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa

Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale. Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane.
- 2.2 L'utilizzazione dei sottotetti è ammessa con le limitazioni previste dal presente Regolamento. Gli eventuali locali sottotetto potranno essere adibiti ad uso abitativo solo quando conformi alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario contenute nel presente Regolamento.
- 2.3 E' obbligatoria la conservazione dei collegamenti orizzontali e verticali storicamente consolidati.
- 2.4 Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione locale.
- 2.5 Per gli interventi di cui al comma precedente, il piano di recupero dovrà contenere oltre alla documentazione di progetto prevista dal presente Regolamento, plastici o simulazioni grafiche e fotografiche, atte a rappresentare l'incidenza dell'intervento progettato ed il suo rapporto col circostante contesto.
- 3 *PRESCRIZIONI PER LE AREE INEDIFICATE DI PERTINENZA.*
- 3.1 Le aree di pertinenza e in generale le aree private inedificate devono essere mantenute con sistemazione a verde mediante interventi di giardinaggio che contemplino modeste opere murarie e modesti movimenti di terra. Dovranno essere comunque oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni originali esistenti ad orto e giardino, e, in particolare le alberature esistenti, i muri di recinzione e le pavimentazioni di tipo tradizionale.
- 3.2 Non è consentita la pavimentazione di aree scoperte adibite ad orti o giardini, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.
- 3.3 Le aree scoperte che rivestano valore tipologico o documentario non potranno essere frazionate, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia.
- 3.4 Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. In caso di interventi di manutenzione, detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.
- 4 *PRESCRIZIONI PER LE COPERTURE.*
- 4.1 Negli edifici caratterizzati da coperture di tipo tradizionale a falde inclinate, con struttura in legno e impalcato in laterizio, non è consentita alcuna modifica degli elementi che determinano i tradizionali caratteri esteriori di tali coperture; dovrà, quindi, essere conservata ed eventualmente ripristinata l'originaria conformazione e la reciproca disposizione delle falde, a capanna o a padiglione, nonché i raccordi, le pendenze e le quote d'imposta
- 4.2 E' consentito il consolidamento e la reintegrazione degli impalcati e delle strutture lignee esistenti, compreso il pianellato o il tavolato, i travicelli e la grossa orditura, nonché la loro eventuale sostituzione con soluzioni differenti per materiale e tecniche costruttive, nel caso di sottotetti non praticabili o in presenza di controsoffitti.
- 4.3 Non è ammessa la sostituzione con altro tipo di materiale per gli impalcati e le strutture lignee di tettoie, sporti di gronda ed altre parti di copertura il cui intradosso risulti esposto alla pubblica vista
- 4.4 Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.
- 4.5 Gli abbaini o lucernari dovranno rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle specifiche prescrizioni del presente Regolamento. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del presente Regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.
- 4.6 I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- 4.7 Nel caso di rimaneggiamento dei manti di copertura di cui al precedente comma è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello originario, mediante inserimento, in maniera alternata, di nuovi coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli esistenti.
- 4.8 I manti di copertura del tipo originale potranno essere revisionati o completamente rifatti, con impiego esclusivo di coppi e sottocoppi, corrispondenti a quelle esistenti. Fra i coppi nuovi dovrà essere comunque inframmezzata una percentuale di coppi vecchi di recupero non inferiore al 50%. Dovranno essere adeguati, in caso d'intervento, i manti in materiale differente
- 4.9 Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.
- 4.10 I manti degli edifici con copertura piana, quando vengano mantenuti, dovranno intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.
- 4.11 In caso di edifici o di corpi accessori di tipo tradizionale che presentino terrazze e coperture piane estese su tutto o parte del corpo di fabbrica, frutto di soluzioni originali o di ristrutturazioni comunque anteriori all'ultima guerra mondiale, si dovrà provvedere alla conservazione di tali coperture, restaurando i parapetti, le balaustre, le inferriate e le pavimentazioni con i materiali e le soluzioni tecniche proprie di tali elementi.
- 4.12 Gli sporti di gronda di tipo originale dovranno essere restaurati procedendo, se necessario, allo smontaggio e alla successiva ricomposizione dei singoli pezzi nonché alla eventuale reintegrazione delle parti deteriorate o mancanti, secondo le forme ed i materiali originali. Gli elementi in legno integrati o sostituiti dovranno essere preventivamente scuriti con mordente colore noce e trattati con protettivi comunque trasparenti. Gli impalcati in laterizio dovranno essere formati esclusivamente da pannelle di recupero o fatte a mano, senza stuccatura dei giunti.

5 *ACCESSORI DI COPERTURA E AGGETTI VERTICALI.*

- 5.1 Nell'ambito del Centro Storico e dei Centri Storici Minori, non è consentita la realizzazione di terrazze o nuovi volumi emergenti, né l'installazione di strutture pubblicitarie o altri impianti tecnici e apparecchiature emergenti. In caso di intervento di restauro dovranno essere eliminate tutte le modifiche e le aggiunte incongrue e le superfetazioni di origine recente, con mantenimento solo degli elementi costruttivi di tipo tradizionale propri dell'edificio esistente, e del contesto storico, provvedendo al restauro secondo le indicazioni precedenti.
- 5.2 Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, motori, condizionatori e simili) sulle falde delle coperture inclinate.
Simili installazioni potranno essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi.
- 5.3 La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura di tufo, o intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata, con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico orvietano.
- 5.4 I comignoli dovranno essere realizzati in numero ridotto per ogni falda, e opportunamente distanziati dalla linea di gronda, favorendo quelle soluzioni che garantiscano minore impatto visivo dalla pubblica via.
- 5.5 E' in ogni caso vietato l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, torrioni di fibrocemento, plastica od altro materiale estraneo alla tradizione locale. E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti.

6 *IMPIANTI E CANALIZZAZIONI.*

- 6.1 Sia nell'edilizia tradizionale che in quella recente, non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, pannelli solari e altri macchinari e apparecchiature tecniche, sui prospetti, nei balconi, sulle coperture, e in genere lungo le strutture perimetrali degli edifici esposte alla pubblica vista,



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- né all'interno di cortili o ambienti connotati da elementi architettonici e decorativi qualificanti o di particolare pregio. Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, potranno trovare collocazione nei locali terreni o in elevazione privi di elementi qualificanti, in vani interrati o seminterrati, ovvero nei sottotetti.
- 6.2 I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame a sezione circolare. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.
- 6.3 Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata.
- 6.4 Cavi e condutture dovranno essere in numero ridotto per ogni prospetto, e opportunamente distanziate da spigoli, aperture, superfici decorate e membrature con andamento parallelo; inoltre in caso di intervento di manutenzione o ristrutturazione dovranno essere collocati sotto traccia tutti i cavi e le condutture sottili presenti nei prospetti con paramento intonacato.
- 6.5 Misuratori, e altri apparecchi accessori dovranno essere di regola collocati all'interno di spazi comuni; laddove, per motivate ragioni tecniche, ciò non fosse possibile potranno essere collocati lungo i prospetti esterni, entro appositi vani muniti di sportello in rame o altro materiale dello stesso colore del paramento intonacato; non è consentita comunque l'alterazione di facciate compiutamente definite, né di membrature, aperture, o altri elementi architettonici e decorativi.
- 6.6 Le antenne della radio, della televisione e della telefonia mobile devono essere posizionate esclusivamente sulle coperture e preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale, o parabole e impianti satellitari, con sistema centralizzato. Le parabole dovranno essere di colore tale da non arrecare contrasto con il colore delle coperture. I proprietari o i possessori hanno l'obbligo di rimuovere, spostare o adeguare gli impianti esistenti alla presente normativa. In difetto trovano applicazione le sanzioni di cui al comma 4 dell'art.9 della L.R. N.21/2004.



CAPITOLO XX:

NORME DI TUTELA SPECIALE E LINEE DI INDIRIZZO PER GLI INTERVENTI IN ZONA OMOGENEA "S".

Art.132 Norme di Speciale Tutela e Linee di Indirizzo per l'esecuzione degli interventi edilizi in zona agricola.

- 1 Nell'ambito della zona omogenea "S" è prescritta la conservazione ed il mantenimenti delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale ricadenti nei specifici ambiti definiti dal P.R.G..
- 2 La prescrizione di cui al comma precedente trova attuazione mediante l'integrale rispetto delle disposizioni contenute nell'articolo 133 che segue del presente regolamento nonché dalle norme contenute nel P.T.C.P e nel P.U.T..

Art.133 Criteri Generali di tutela per la Zona omogenea "S".

- 1 *NORME DI CARATTERE GENERALE.*
- 1.1 Nell'ambito della zona omogenea "S", e negli ambiti specifici del territorio agricolo individuati dalle N.T.A. del P.R.G. è favorito il mantenimento e/o il recupero della funzione agricola e le trasformazioni compatibili con l'assetto paesaggistico agricolo e idrogeologico delle aree interessate.
- 1.2 Per quando disposto dal comma precedente, nell'intera zona omogenea "S" non sono consentiti interventi che comportino alterazione della morfologia dei suoli, alterazione degli assetti volumetrici esistenti e interferenza con le visuali di particolare valore paesaggistico.
- 1.3 Ai fini della limitazione di cui al comma precedente, si intendono:
 - a) per alterazione della morfologia dei suoli: gli interventi di qualsiasi tipo e natura, che comportino modifiche sostanziali e alterazioni delle condizioni naturali del terreno;
 - b) per alterazione degli assetti volumetrici esistenti: gli interventi di qualsiasi tipo e natura, che comportino modifiche sostanziali alla tipologia e all'assetto planovolumetrico del fabbricato originario;
 - c) per interferenza con le visuali di particolare valore paesaggistico: gli interventi di qualsiasi tipo e natura, che comportino una alterazione delle morfologie insediative, con modifiche sostanziali degli elementi del paesaggio.
- 1.4 Gli interventi di nuova edificazione e gli interventi su edifici esistenti ricadenti in ambito agricolo dovranno riferirsi alle caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale del territorio orvietano, con riferimento alle unità di paesaggio individuate dal P.T.C.P. e dal P.R.G..
- 1.5 Il rilascio di titoli abilitativi per qualsiasi opera di trasformazione del territorio agricolo è subordinato alla redazione di un Piano di inserimento paesaggistico in cui siano dettagliatamente individuati i caratteri e gli elementi del paesaggio e la compatibilità degli interventi previsti.
- 2 *NUOVE COSTRUZIONI.*
- 2.1 Nell'ambito della zona omogenea "S" gli interventi di nuova costruzione per volume e composizione architettonica dovranno relazionarsi alla morfologia dei suoli attraverso un corretto inserimento atto a garantire la tutela degli elementi del paesaggio rurale. In tal senso, qualsiasi sia la condizione orografica esistente, dovranno essere limitati al massimo i movimenti di terra e le modifiche alle condizioni naturali del terreno.
- 2.2 Le nuove costruzioni dovranno essere localizzate ricercando quelle soluzioni che possano garantire il minore impatto ambientale. In tal senso, nell'intera zona omogenea "S" non sono consentiti interventi che comportino alterazione della morfologia dei suoli e interferenza con le visuali paesaggistiche. Dovranno essere adottate quelle soluzioni atte a garantire un corretto inserimento ambientale.
- 2.3 In relazione alla localizzazione delle nuove volumetrie, il progetto dovrà documentare tutti gli elementi

Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

atti a dimostrare che la soluzione adottata, comporta il minore impatto ambientale e paesistico.

3 *NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI.*

- 3.1 Nell'ambito della zona omogenea "S" le nuove costruzioni destinate ad abitazione dovranno ispirarsi alla tipologia ed alle caratteristiche del patrimonio rurale del territorio comunale. La composizione architettonica dovrà relazionarsi alla morfologia dei suoli, con uso di elementi tipologici, principi distributivi e materiali tipici dell'edilizia rurale.
- 3.2 Non sono ammesse nell'ambito della zona omogenea "S" costruzioni su pilotis. La realizzazione di portici è ammessa al Piano Terreno, quale elemento di mediazione tra spazio interno ed esterno e al Piano Rialzato o Primo, quale elemento di raccordo con la scala di accesso.
- 3.3 Il computo del volume o della SUC ammesso dal P.R.G., si opera sulla base della superficie fondiaria e dei relativi indici previsti dallo strumento urbanistico di previsione generale, in conformità alla normativa regionale. Nella determinazione del volume o della SUC ammissibili devono essere computati i volumi o la SUC relativi ai fabbricati residenziali esistenti.
- 3.4 Unitamente al rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di nuove costruzioni destinate a residenza deve essere stipulato atto pubblico o scrittura privata autenticata, con il quale viene costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati. L'atto di costituzione del vincolo è soggetto a registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

4 *AMPLIAMENTI.*

- 4.1 Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno garantire la conservazione del principio insediativo esistente.
- 4.2 Per quando disposto dal comma precedente, nell'intera zona omogenea "S" non sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente, che alterino la tipologia e l'assetto planovolumetrico del fabbricato originario.
- 4.3 Gli interventi di ampliamento, ove ammessi, dovranno essere volti alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura rurale.
- 4.4 Al fine di salvaguardare gli assetti volumetrici esistenti, sono ammessi, interventi di ampliamento staccati dal corpo di fabbrica principale, purché collocati nell'area di pertinenza e purché realizzati in maniera tale da garantire la conservazione di un complesso architettonico unitario, nel rispetto dei principi insediativi dei nuclei rurali storici, e fatte salve le distanze dai confini e dagli edifici.
- 4.5 Le richieste di rilascio del titolo abilitativo per interventi di ampliamento, dovranno essere corredate da una analisi tipologica atta a stabilire le modalità di crescita e di evoluzione del fabbricato nel tempo e atta a giustificare la conseguente proposta di nuova addizione volumetrica.
- 4.6 Al fine di favorire una adeguata lettura del fabbricato, l'ampliamento, pur integrandosi e armonizzandosi all'edificio principale dovrà comunque essere riconoscibile, come addizione successiva, attraverso una composizione diversa delle facciate ed un eventuale trattamento diverso della superficie muraria, in maniera tale da costituire un elemento di secondaria incidenza, rispetto al fabbricato originario.

5 *INTERVENTI DI RECUPERO.*

- 5.1 Nei fabbricati residenziali esistenti sono ammessi, conformemente a quanto stabilito dalla L.R. N.11/2005, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti, laddove consentito, nel rispetto della disciplina di P.R.G.
- 5.2 Nella progettazione ed esecuzione degli interventi è obbligatorio preservare i principi distributivi esistenti, con conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura rurale.
- 5.3 L'altezza massima in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente e di ampliamento non può superare quella del fabbricato preesistente. L'intervento dovrà comunque essere conforme alle presenti disposizioni ed essere rivolto alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura rurale.
- 5.4 Negli interventi di risanamento conservativo e restauro, è obbligatorio il reimpiego dei materiali di recupero.
- 5.5 Nei casi in cui le scale siano esterne, e realizzate secondo la tipologia tipica dell'edilizia rurale, le stesse



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

vanno mantenute e preservate.

- 5.6 Per qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio rurale, sia esso residenziale che produttivo, dovranno essere mantenute le tradizionali configurazioni dei fronti edilizi.

6 *INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.*

- 6.1 La demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ricadenti in ambito agricolo, con recupero della volumetria e ricostruzione sullo stesso sito, può essere consentita esclusivamente per edifici costruiti in epoca successiva all'anno 1942 o per edifici costruiti in epoca precedente, alla condizione di rudere e, comunque, non aventi caratteristiche di pregio, secondo il giudizio della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Nella ricostruzione è obbligatorio preservare i principi distributivi del fabbricato originario, la tipologia, le caratteristiche costruttive e l'utilizzo, laddove possibile, di materiali di recupero.

- 6.2 La demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ricadenti in ambito agricolo, con recupero della volumetria e traslazione in altro sito, può essere consentita esclusivamente per edifici, alla condizione di rudere, non aventi comunque, anche in relazione allo stato attuale dei luoghi, caratteristiche di pregio, secondo il giudizio della C.Q.A.P., e per gli edifici, non classificati dal P.R.G., aventi le seguenti ulteriori caratteristiche:

- a) Edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, qualora la prevista traslazione comporti un arretramento dall'asse viario, conformemente a quanto previsto dalla L.R. N.27/2000 di attuazione del P.U.T, e successive modifiche ed integrazioni.
- b) Edifici con gravi problemi di dissesto idrogeologico e/o idraulico. Per le aree con problemi di natura geologica, a corredo della domanda, dovrà essere prodotta la documentazione e le indagini necessarie per accertare le condizioni di rischio, secondo la normativa vigente e, ove ritenute necessarie, ulteriori verifiche richieste dalla C.Q.A.P. integrata da Geologo.
- c) Edifici ricadenti in ambiti con rischi di natura igienico sanitaria. Per le aree con problemi di natura igienico sanitaria, ove non siano diversamente eliminabili le cause dei suddetti rischi, è ammessa la demolizione e ricostruzione di fabbricati in altro sito. A corredo della domanda, dovrà essere prodotta la documentazione e le indagini necessarie per accertare le condizioni di rischio, e, ove ritenute necessarie, ulteriori verifiche e attestazione degli uffici competenti.
- d) Edifici non aventi comunque caratteristiche di pregio, in quanto oggetto di trasformazioni d'uso di immobili a destinazione originaria diversa da quella residenziale, ed aventi comunque caratteristiche tali che la prevista demolizione e ricostruzione, favorisca la realizzazione di un complesso architettonico unitario, nel rispetto dei principi insediativi dei nuclei rurali e, laddove presente, favorisca la tutela del patrimonio storico - artistico.

- 6.3 La traslazione dovrà essere effettuata immediatamente al di fuori delle fasce di rispetto e delle aree a rischio di cui al comma precedente o, comunque, negli altri casi, nell'area di pertinenza così come definita dal presente Regolamento. Per la ricostruzione degli edifici, da attuare nei limiti e modalità stabiliti dal presente Regolamento per gli interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatorio preservare i principi distributivi esistenti, con conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura rurale, e mantenimento dei tradizionali fronti edilizi.

7 *ANNESI AGRICOLI.*

- 7.1 Le nuove volumetrie destinate agli usi agricoli, dovranno relazionarsi alla morfologia dei suoli e agli elementi del paesaggio circostante, adottando, in relazione alla collocazione, quella soluzione che possa garantire il minore impatto ambientale e paesistico.
- 7.2 La realizzazione di nuovi annessi agricoli, ad esclusione delle serre che non comportino trasformazione permanente del suolo secondo le disposizioni della L.R. N.11/2005 e del P.R.G., è consentita nel rispetto dei parametri stabiliti dalla stessa L.R. N.11/2005 e dal P.R.G., previa presentazione di piano di sviluppo aziendale. Le caratteristiche dimensionali del manufatto (superfici e altezze), verranno fatte discendere dalla loro giustificazione, in sede di progetto, sulla base delle caratteristiche produttive dell'impresa agricola e della disponibilità di attrezzature e macchinari, in relazione alla giusta conduzione del fondo.
- 7.3 Unitamente al rilascio del titolo abilitativo, deve essere stipulato atto pubblico o scrittura privata autenticata, con il quale viene costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati. L'atto di



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- costituzione del vincolo è soggetto a registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.
- 7.4 Gli interventi finalizzati alla realizzazione dei manufatti accessori, da realizzarsi nelle zone agricole, devono essere ispirati ad un corretto inserimento ambientale, nel senso della ricerca di quelle soluzioni che possano garantire il minore impatto ambientale e paesistico; in tal senso i manufatti dovranno essere realizzati con materiali, caratteristiche e tipologia tipici della zona ove sono previsti. Gli annessi rustici di nuova costruzione dovranno essere improntati alla massima semplicità planovolumetrica, nel rispetto delle seguenti modalità di esecuzione:
- a) adattamento delle quote plano-altimetriche di progetto a quelle preesistenti, da dettagliare puntualmente negli elaborati grafici di progetto, con conseguente limitazione dei movimenti di terra, scavi e riporti, a quelli strettamente indispensabili a raccordare gli accessi;
 - b) presenza di un unico piano fuori terra;
 - c) eventuali locali al piano interrato potranno essere autorizzati esclusivamente laddove l'andamento naturale del terreno renda compatibile l'intervento; in via generale non è consentito l'inserimento di rampe di accesso all'interrato, salvo i casi di particolari condizioni ambientali che, a giudizio vincolante della C.Q.A.P., ne consentano la realizzazione senza alterazione dello stato esteriore dei luoghi e delle quote plano-altimetriche preesistenti;
 - d) configurazione della impronta a terra a pianta "regolare", di forma quadrangolare, evitando soluzioni planimetriche estranee alla tipologia tradizionale e frantumazione degli spazi interni;
 - e) copertura a falde semplici, con solaio di copertura a vista, con conseguente assenza di solaio plafone e soffitta;
 - f) rapporto illuminante non superiore al sedicesimo della superficie utile del pavimento;
 - g) assenza di impianto di riscaldamento;
 - h) eventuale servizio igienico della superficie non superiore a mq. 3.50.
- 7.4 La struttura muraria dei nuovi annessi dovrà essere il più possibile analoga per materiale e tecnologia costruttiva a quella tipica dell'edilizia rurale storica. Le finiture delle pareti esterne dovranno essere realizzate, in via generale, in tufo o pietra locale o muratura mista, da scegliere anche in considerazione di eventuali preesistenze limitrofe. Soluzioni diverse potranno essere valutate, a giudizio della C.Q.A.P., laddove lo stato dei luoghi ne consenta la compatibilità.
- 7.5 Le nuove costruzioni per volume e composizione architettonica si relazioneranno alla morfologia dei suoli, attraverso un loro inserimento rispetto agli elementi del paesaggio circostante; dovranno essere localizzate in modo tale da non comportare interferenza con le visuali di particolare pregio paesistico. Il progetto dovrà essere corredato di adeguata documentazione fotografica estesa all'intera area di intervento e alle preesistenze, che dimostri che, in relazione alle diverse possibilità di localizzazione del nuovo manufatto, la soluzione proposta consenta di raggiungere il migliore inserimento rispetto agli elementi del paesaggio circostante.
- 7.6 Per gli annessi rurali, da realizzare in relazione alle esigenze produttive della impresa agricola, con tipologie a tettoia aperta o semiaperta, elementi strutturali in ferro e coperture in materiale leggero, ai fini della valutazione della compatibilità dell'intervento e dell'impatto sul territorio rurale, il progetto dovrà essere corredato oltreché della documentazione di cui al precedente comma, di studio cromatico degli elementi di finitura esterna.
- 8 *RECUPERO DI ANNESSI AGRICOLI AI FINI RESIDENZIALI, AGRITURISTICI O PER ATTIVITA' EXTRALBERGHIERE.*
- 8.1 Ai sensi dell'art.35 comma 8 della L.R. N.11/2005, per gli annessi rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, è consentito il cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali o per attività extralberghiere compatibili con la zona agricola, di cui alla L.R. 14 Marzo 1994, N.8 e successive modifiche ed integrazioni, purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati e purché ricadenti nelle aree dove sono già presenti insediamenti edilizi di tipo abitativo o ricettivo, entro cinquanta metri da questi, e limitatamente ad una SUC di 200 mq. per ciascuna impresa agricola o proprietà fondiaria, da realizzare in un unico edificio.
- 8.2 Negli interventi di cui al comma precedente sono computate le superfici già eventualmente interessate da variazione d'uso in applicazione della L.R. N.31/97, ancorché oggetto di successivo trasferimento o



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- frazionamento di proprietà.
- 8.3 Gli interventi di cui ai commi precedenti, dovranno essere ispirati alla tutela del patrimonio rurale, secondo quanto stabilito dalle presenti disposizioni e dalla normativa di P.R.G.
- 9 *ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA AGRICOLA.*
- 9.1 Per le strutture destinate alla trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti agricoli, integrate nel contesto di aziende agricole esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammessi, conformemente a quanto stabilito dalla L.R. N.11/2005, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti, laddove consentito, nel rispetto della disciplina di P.R.G.
- 9.2 Nella progettazione ed esecuzione degli interventi è obbligatorio preservare i principi distributivi esistenti, con conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura rurale.
- 9.3 L'altezza massima in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente e di ampliamento non può superare quella del fabbricato preesistente. L'intervento dovrà comunque essere conforme alle presenti disposizioni ed essere rivolto alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura rurale.
- 9.4 Negli interventi di risanamento conservativo e restauro, è obbligatorio il reimpiego dei materiali di recupero.
- 9.5 La realizzazione di eventuali ampliamenti è subordinata alla presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale attestante le reali esigenze produttive dell'azienda e i concreti programmi di sviluppo. Unitamente al rilascio del titolo abilitativo alla esecuzione delle opere deve essere stipulato atto unilaterale d'obbligo, con il quale il richiedente avente titolo, si impegna, al cessare dell'attività, alla rimozione delle tettoie realizzate. L'atto è soggetto a registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- 10 *ATTIVITA' EXTRALBERGHIERE ED AGRITURISTICHE IN ZONA AGRICOLA.*
- 10.1 Le attività extralberghiere e all'aria aperta di cui alla L.R. 14 Marzo 1994 N.8 e successive modifiche ed integrazioni, sono compatibili con la zona agricola, nel rispetto della disciplina generale per l'ambito territoriale rurale stabilita dal P.R.G., che per ogni macro area detta normative e prescrizioni specifiche, in merito alle funzioni ammissibili.
- 10.2 Sono esercizi extralberghieri, così come definiti dalla L.R. 14 Marzo 1994 N.8 e successive modifiche ed integrazioni,:
- a) Country-houses – residenze di campagna;
 - b) Case e appartamenti per vacanze;
 - c) Case per ferie;
 - d) Case religiose di ospitalità;
 - e) Centri soggiorno studi;
 - f) Kinderheimer – centri di vacanze per ragazzi;
 - g) Ostelli per la gioventù;
 - h) Rifugi escursionistici;
 - i) Affittacamere e servizio di <Bed and Breakfast>.
- 10.3 Per attività agrituristiche si intendono quelle individuate dall'art.2 della L. 5 Dicembre 1985, N.730 e dalla L.R 14 Agosto 1997, N.28 e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi consentiti sugli edifici da utilizzare ai fini agrituristiche sono quelli di ristrutturazione, di restauro e risanamento conservativo; nella realizzazione degli interventi dovranno essere rispettate le caratteristiche architettoniche e strutturali degli edifici e utilizzati materiali analoghi a quelli esistenti, al fine di salvaguardare l'aspetto tipico delle costruzioni rurali. Possono esercitare attività agrituristiche le aziende che sono in possesso dei requisiti di cui all'Allegato "A" della L.R. N.28/97.
- 10.4 Per le attività agrituristiche i requisiti igienico-sanitari dei locali sono stabiliti dalla L.R N.28/97 e successive modifiche ed integrazioni. Conformemente alle disposizioni regionali, per la realizzazione degli interventi di cui al precedente comma (ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo), sono ammesse deroghe ai limiti di altezza ed ai rapporti di illuminazione previsti dal presente Regolamento per



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- i locali di civile abitazione.
- 10.5 I requisiti igienico-sanitari per le strutture extralberghiere sono stabiliti dalla L.R. 6 agosto 1997, N.25 e successive modifiche ed integrazioni.
- 11 *PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE.*
- 11.1 Il piano di sviluppo aziendale, nei casi in cui è richiesto ai fini del rilascio del titolo abilitativo alla esecuzione di interventi di trasformazione nel territorio agricolo, è redatto da tecnico abilitato, a cura del titolare dell'azienda e trasmesso al Comune.
- 11.2 Il piano di sviluppo aziendale è il documento che attesta l'insieme di azioni tese al miglioramento produttivo e ambientale delle attività dell'impresa agricola, secondo criteri di sostenibilità ambientale del processo produttivo. Il piano prevede in via prioritaria l'utilizzo e il recupero degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di nuovi edifici, in coerenza con le esigenze dell'impresa, e contiene gli interventi tesi a valorizzare il paesaggio rurale interessato.
- 11.3 Il piano di sviluppo aziendale dovrà contenere informazioni tecniche tali da giustificare in termini di superficie e di volume, la realizzazione degli interventi previsti ed informazioni economiche tali da giustificare la convenienza per la azienda alla realizzazione degli stessi. In particolare, dovrà contenere i seguenti dati ed elementi:
- a) indicazione del titolare dell'azienda e del proprietario (o avente titolo) dell'area interessata dall'intervento;
 - b) documentazione sull'intera proprietà e sulla forma di condizione dell'azienda agricola;
 - c) descrizione dell'attività aziendale nel corso dell'anno precedente la richiesta;
 - d) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda e relativi certificati catastali;
 - e) planimetria dello stato di fatto e di progetto con l'indicazione degli indirizzi produttivi, riparto colturale, infrastrutture a servizio e opere idrauliche;
 - f) indicazione dei fabbricati esistenti e di progetto compresa la loro localizzazione, dimensione e destinazione d'uso;
 - g) consistenza occupazionale dell'azienda con l'indicazione delle maestranze a tempo pieno, a tempo parziale e di quelle residenti sui fondi;
 - h) relazione tecnica agro-economica comprendente l'indicazione delle modalità di coltivazione e della destinazione dei prodotti;
 - i) piano di esecuzione delle opere con indicazione dei tempi, delle previsioni di spesa e delle parti di finanziamento.
- 11.2 Il piano di sviluppo aziendale costituisce parte integrante del progetto edilizio ed è esaminato ed approvato con le stesse procedure previste per il rilascio dei titoli abilitativi, nonché ai sensi delle leggi in vigore. E' vincolante, sia in ordine alle previsioni di progetto, sia ai tempi di realizzazione delle opere ivi previste. Durante il periodo di efficacia del piano vengono assentiti gli interventi ad esso conformi, fatta salva la possibilità di varianti.
- 11.3 Contestualmente al piano di sviluppo aziendale, dovrà essere presentato il Piano d'inserimento paesaggistico delle opere di trasformazione edilizia ed agraria previste dal piano di sviluppo aziendale, secondo le modalità e i contenuti stabiliti dal P.R.G..
- 12 *MOVIMENTI DI TERRA E OPERE DI SOSTEGNO.*
- 12.1 Il consolidamento delle scarpate e delle opere di contenimento nel territorio rurale dovrà avvenire attraverso l'uso di tecniche bioingegneristiche (fascinate, graticciate, idrosemina, muretti a secco, gradoni etc). Nel caso in cui il ricorso a tali tecniche non sia possibile gli interventi di sistemazione delle scarpate dovranno essere eseguiti con altezza massima del muro di sottoscarpa di altezza non superiore a m.1.20, con lunghezza massima della linea di massima pendenza non superiore a m.5, con pendenza massima della scarpata non superiore a 45° e con distanza minima tra scarpate di m.5.
- 12.2 Nel caso di costruzioni esistenti o nuove costruzioni è consentito, per una profondità massima dai muri d'ambito di m.15, modificare la pendenza naturale del terreno con terrazzamenti di altezza non superiore a m. 1.20, distanziati tra loro di almeno m. 5. I muri di sottoscarpa ed i muri di terrazzamento dovranno comunque essere rivestiti in pietra locale.



CAPITOLO XXI:

RISPARMIO ENERGETICO, SVILUPPO DELLE FONTI RINNOVABILI E CORRETTO IMPIEGO DELL'ENERGIA.

Art.134 Risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili.

- 1 Negli edifici di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica è obbligatoria l'installazione di un impianto a pannelli alimentati da fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria dimensionato per garantire una copertura non inferiore al cinquanta per cento del fabbisogno annuo della residenza o dell'attività insediata, salvo documentati impedimenti tecnici che non consentano il raggiungimento di tale soglia.
- 2 Negli edifici residenziali di nuova costruzione è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione non inferiore a un chilowatt per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.
- 3 Negli edifici destinati ad attività produttive di tipo industriale, artigianale o agricolo, nonché ad attività direzionali, commerciali e per servizi, di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica, con superficie utile coperta superiore a cento metri quadrati è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione non inferiore a cinque chilowatt, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.
- 4 Sono esclusi dall'applicazione dei commi 1, 2 e 3 gli edifici ricadenti nei centri storici.
- 5 Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici.

Art.135 Linee guida per la progettazione.

- 1 La progettazione degli edifici nelle aree di nuovo impianto, dovrà adottare tutte le soluzioni atte a facilitare la razionalizzazione energetica e l'impiego di fonti rinnovabili ed assimilate. In un concetto di approvvigionamento energetico integrato le stesse norme si applicano a livello urbanistico, per aree funzionali, e a livello edilizio, sui singoli edifici o parte di essi, operando sia sulla forma progettuale che sulle tecnologie da adottare.
- 2 La progettazione nelle aree di nuovo impianto, dovrà contenere obbligatoriamente il layout dell'insediamento comprensivo di:
 - Studio del sito, in relazione ai requisiti di orientazione, apporto energetico, venti prevalenti, sfruttamento delle brezze estive.
 - Studio della struttura urbana, in relazione all'orientamento degli edifici, la configurazione degli spazi pubblici e delle strade. Le strade dovranno essere possibilmente nella direzione Sud-Ovest, per evitare i venti invernali e incanalare le brezze estive.
 - Studio del paesaggio, dei rapporti tra spazi interni ed esterni.
 - Studio della vegetazione: vegetazione frangivento, sempreverde, caducifoglie. Posizionamento delle aree a prato in prossimità degli edifici.
- 3 La progettazione nelle aree di nuovo impianto, dovrà contenere obbligatoriamente il progetto degli edifici comprensivo di:
 - Tipologia Edilizia e distribuzione generale degli edifici.
 - Pianta e collegamenti spaziali fra spazi interni ed esterni.
 - Forma, volume, aggetti e colori.
 - Orientazione sole-aria.
 - Ventilazione incrociata degli ambienti.
 - Sistemi per ottimizzare le condizioni di comfort ambientale, la riduzione dei consumi energetici e



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

dell'inquinamento dell'ambiente e il recupero delle acque meteoriche.

Art.136 Interventi sul tessuto urbano ed edilizio.

- 1 Nel processo di progettazione energetica delle aree finalizzato ad interventi di nuovo impianto prioritaria è l'integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, al fine di recuperare energia, in forma attiva e passiva.
- 2 A tale scopo prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, devono essere attentamente studiate, in relazione alle caratteristiche fisiche del sito, le pendenze, le vie di scorrimento dell'acqua, il percorso del sole nelle diverse stagioni, le ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti, gli alberi, identificandone la posizione e la specie, la direzione e intensità dei venti prevalenti.
- 3 Sulla base dell'analisi precedente, il tracciato delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà tendere a garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree esterne. Il verde dovrà essere progettato e quantificato in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi e consentire il controllo dell'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
- 4 Ogni intervento di piantumazione dovrà prevedere l'uso di essenze che dimostrino un buon adattamento all'ambiente urbano, siano caratteristiche del luogo, abbiano solo in estate una chioma folta (in modo da consentire apporti solari invernali), particolarmente se disposte a sud del sito.
- 5 E' obbligatorio predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione di tutte le aree verdi previste, con realizzazione di un sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo smaltimento.

Art.137 Incentivi per gli interventi finalizzati al comfort ambientale, risparmio energetico e soluzioni di architettura bioclimatica.

- 1 *DISPOSIZIONI GENERALI.*
- 1.1 Al fine di promuovere misure di valorizzazione delle fonti rinnovabili, contenimento energetico e miglioramento dell'efficienza energetica, agli interventi edilizi che prevedano, dal punto di vista energetico, una elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale, si applicano incentivi di carattere economico, mediante coefficienti di riduzione del contributo sul costo di costruzione di cui al Titolo III della L.R. N.1/2004, ed incentivi di carattere edilizio - urbanistico di cui ai commi che seguono.
- 1.2 Al fine di promuovere ed incentivare interventi di riqualificazione energetica che si inseriscano nei normali processi di costruzione e/o ristrutturazione degli edifici, in applicazione della L.R. 18 Febbraio 2004 N.1, del D.P.G.R. 14 Luglio 1998 N.373 e N.374, per opere di progettazione architettonica bioclimatica e/o per costruzioni ecologiche, per interventi finalizzati al miglioramento del comfort ambientale degli edifici, al risparmio energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti nell'ambiente, redatti in conformità alle disposizioni vigenti in materia, vengono stabiliti, con apposito atto deliberativo, incentivi di carattere economico, mediante coefficienti di riduzione del contributo sul costo di costruzione.
- 1.3 Per le finalità di cui ai commi precedenti, per favorire, inoltre, la diffusione di soluzioni tecniche passive che contribuiscano al miglioramento del comfort ambientale degli edifici, al risparmio energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti nell'ambiente, si applicano gli incentivi di carattere edilizio urbanistico, mediante coefficienti correttivi, in termini di altezza, max. superficie e volume degli edifici, di cui ai successivi punti.
- 2 *INCENTIVI DI CARATTERE ECONOMICO*
- 2.1 Con apposita deliberazione di Consiglio Comunale, sono stabiliti, in termini percentuali, i coefficienti di riduzione da applicare al contributo di costruzione di cui al Titolo III della L.R. N.1/2004.
- 2.2 Specifiche riduzioni vengono applicate agli interventi di progettazione architettonica bioclimatica e/o alle costruzioni ecologiche o, comunque, realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, e utilizzo di



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- materiali prevalentemente naturali.
- 2.3 I requisiti di qualità di cui un'opera edilizia deve disporre per accedere alle riduzioni nel caso di costruzioni di cui al comma precedente sono, in linea generale, benessere ambientale, uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche, uso razionale delle risorse idriche.
- 2.4 Specifiche riduzioni sono applicate agli edifici in cui si realizzi uno o più interventi di cui al successivo comma 2.5 finalizzati al contenimento energetico, alla valorizzazione delle fonti rinnovabili, con particolare riguardo all'utilizzo di sistemi solari attivi e passivi. A sistemi diversi da quelli elencati al successivo comma, comunque finalizzati alla riduzione dei consumi energetici necessari per la climatizzazione degli ambienti, vengono applicati gli stessi incentivi economici ed edilizi previsti dalle presenti disposizioni.
- 2.5 I tipi di intervento che possono usufruire delle agevolazioni economiche sul costo di costruzione di cui al comma precedente, sono i seguenti:
- installazione di pannelli solari assunti nel rapporto minimo di 2 mq. di superficie captante per ogni 100 mq. di superficie utile. Per concessioni edilizie riferite ad interventi aventi una superficie complessiva inferiore a 100 mq. devono comunque essere installati almeno 2 mq. di pannelli;
 - installazione di impianti atti a produrre energia elettrica che utilizzino fonti di energia rinnovabile quali sole, vento, energia idraulica, risorse geotermiche con una potenza installata non inferiore a 1 KW. per ogni 100 mq. di superficie utile. Per concessioni edilizie riferite ad interventi aventi una superficie complessiva inferiore a 500 mq. deve comunque essere installata una potenza di almeno 1 KW.;
 - installazione di generatori di calore che utilizzino esclusivamente fonti di energia rinnovabili quali legna e prodotti derivanti dalla trasformazione di rifiuti organici ed inorganici o di prodotti vegetali che siano collegati ad un impianto di distribuzione del calore al servizio dell'edificio, ed abbiano caratteristiche atte a produrre energia termica in misura adeguata al totale del fabbisogno previsto. Sono escluse le apparecchiature che non rientrano nella definizione di <impianti termici> data al punto f) del D.P.R. 26 Agosto 1996 N.412 e succ. modifiche ed integrazioni, ovvero stufe, caminetti, radiatori individuali, scaldacqua familiari.
 - installazione di generatori di calore che utilizzino sistemi di cogenerazione combinata di energia elettrica e calore in grado di soddisfare almeno il 30% del fabbisogno termico dell'intero edificio;
 - installazione di generatori di calore centralizzati al servizio di condomini composti da almeno 4 unità immobiliari, con sistemi di contabilizzazione differenziata dei consumi di calore e acqua calda per ogni singola utenza;
 - coibentazione di edifici per i quali sia stato verificato un CD (Coefficiente di Dispersione Volumica) di progetto migliorativo del 20% rispetto al valore di CD limite imposto dalla legge;
 - realizzazione di edifici di nuova edificazione in cui si abbia per le pareti esterne una massa efficace superiore a 250 Kg./mq., intendendo per massa efficace la massa frontale della porzione di parete interna rispetto allo strato isolante. Nel caso di pareti in cui non sia presente uno strato isolante specifico, la massa isolante è pari al 50% della massa frontale della parete.
 - Serre solari.
- 2.6 L'intervento o gli interventi di cui al comma precedente, dovranno interessare tutte le unità immobiliari ad uso residenziale e comunque una quota non inferiore all'80% dell'intero volume edificato fuori terra oggetto della richiesta di titolo abilitativo alla esecuzione delle opere.
- 2.7 Per accedere alle agevolazioni previste ai precedenti commi dovranno essere allegati al progetto edilizio, progetto esecutivo delle opere inerenti l'intervento di risparmio energetico proposto, redatti da tecnico abilitato, corredato di computo metrico estimativo e da una asseverazione del progettista e del direttore dei lavori.
- 2.8 Il progetto dovrà essere redatto conformemente alla normativa vigente in materia di risparmio energetico e dovrà puntualmente dettagliare il funzionamento complessivo della soluzione proposta, le caratteristiche delle apparecchiature e dei materiali impiegati, la loro ubicazione ed interconnessione, e il risparmio energetico annuo ottenibile.
- 2.9 Nel caso di eventuali varianti da apportare al progetto approvato, dovrà essere nuovamente depositata presso i competenti Uffici Comunali, la documentazione di cui ai commi precedenti.
- 2.10 Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare l'inizio dei lavori relativo al progetto di risparmio energetico, al



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

fine di un controllo dei singoli interventi realizzati da parte degli Uffici Comunali. Le fasi esecutive dovranno essere attestate con dettagliata documentazione fotografica, datata e firmata dal Direttore dei Lavori, dal richiedente il titolo abilitativo e dall'Impresa Esecutrice, da allegare alla comunicazione di fine lavori, unitamente ad una dichiarazione di conformità delle opere eseguite al progetto presentato, sottoscritta in solido dagli stessi. E' facoltà della competente struttura comunale, richiedere ogni ulteriore documentazione necessaria alla dimostrazione del rispetto dei requisiti richiesti per beneficiare della riduzione del contributo.

3 *INCENTIVI DI CARATTERE EDILIZIO - URBANISTICO.*

- 3.1 Ai fini della diffusione di soluzioni tecniche passive che contribuiscano al miglioramento del comfort ambientale degli edifici, al risparmio energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti nell'ambiente, si applicano gli incentivi di carattere edilizio urbanistico, mediante coefficienti correttivi che tengano conto del maggior ingombro planimetrico e volumetrico degli edifici che siano progettati in conformità alle linee guida, per quanto attiene il risparmio energetico, lo sviluppo delle fonti rinnovabili ed il corretto impiego dell'energia.
- 3.2 Ai fini del calcolo della superficie coperta di un edificio, non sono computabili i seguenti extra spessori murari:
- la parte delle murature d'ambito esterno, siano esse pareti portanti o tamponature, che ecceda i cm. 30 di spessore al finito. La porzione di muratura non inclusa nel calcolo non può comunque superare lo spessore massimo di cm. 30 e la sezione muraria nel suo complesso non può includere intercapedini vuote eccedenti i cm. 5 di spessore. Nel caso di "pareti ventilate" è ammissibile una intercapedine vuota di spessore fino a 20 cm.; la finalità e la funzionalità della parete ventilata dovranno essere dimostrate in una specifica relazione redatta da un tecnico abilitato;
- 3.3 La completa rispondenza ai parametri di cui al precedente comma è condizione indispensabile per l'ammissione degli interventi agli incentivi di carattere edilizio-urbanistico.
- 3.4 Gli extra spessori non si considerano anche ai fini della determinazione delle altezze massime ammesse dallo strumento urbanistico generale, fatto salvo comunque il rispetto di eventuali limiti imposti dall'esistenza di specifici vincoli storici, ambientali e paesistici nonché di norme igienico sanitarie.
- 3.5 Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano sia agli interventi di nuova edificazione che agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- 3.6 Le finalità e la funzionalità degli interventi devono essere dimostrati attraverso una specifica relazione contenente il calcolo dell'energia risparmiata e la verifica del benessere termoisolometrico durante tutto l'arco dell'anno e al progetto edilizio dovrà essere allegata la documentazione di cui al precedente articolo 2.

Art.138 Soluzioni di architettura bioclimatica.

1 *CALCOLO DELLE SUPERFICI PER INTERVENTI FINALIZZATI A SOLUZIONI BIOCLIMATICHE.*

- 1.1 Ai fini del calcolo delle superfici urbanistiche di un edificio destinato ad uso residenziale, servizi o ricettivo, sono esclusi dal computo le seguenti superfici finalizzate espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare:
- verande e serre solari di cui al successivo art.5.2, non riscaldate e disposte nei fronti da sud-est a sud-ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 70%. La superficie delle serre non può superare il 20% della superficie del volume riscaldato dell'edificio.
 - spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al 25% del totale della superficie coperta dell'intero fabbricato.
- 1.2 Gli incentivi di cui al comma precedente si applicano agli edifici di nuova costruzione e agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- 1.3 La completa rispondenza alle linee guida di cui ai punti precedenti è condizione indispensabile per l'ammissione degli interventi agli incentivi previsti dal presente articolo. La finalità e la funzionalità dei



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

volumi devono essere dimostrate da apposita e specifica relazione, firmata da tecnico abilitato, contenente il calcolo dell'energia risparmiata attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoisometrico calcolato in relazione a tutto l'arco dell'anno, oltre alla documentazione prevista ai precedenti articoli.

2 **SERRE SOLARI**

- 2.1 Si definiscono come serre solari gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni di cui al comma seguente.
- 2.2 Le serre costituiscono un sistema solare che può essere a guadagno diretto o indiretto, finalizzato alla valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili ed assimilate per il riscaldamento, la produzione di acqua calda sanitaria, il risparmio energetico ed il miglioramento del comfort abitativo.
- 2.3 La serra va posta lungo la parete Sud dell'edificio, adiacente agli ambienti che si vogliono riscaldare. In linea generale, è sufficiente utilizzare da 0.33 a 0.9 mq. di vetratura per ogni mq. di superficie abitata. Il collegamento termico tra la serra addossata e l'edificio determineranno l'efficacia della serra come fonte di riscaldamento.
- 2.4 Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente le seguenti condizioni:
- la formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali atti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.).
 - la specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI.
 - la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, per almeno il 70%, riferita a pareti e copertura, con superficie vetrata pari ad almeno il 70%, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto o di accumulo.
 - il rendimento della vetratura sud come collettore può essere aumentata inclinandola per ottenere la massima trasmittanza solare d'inverno.
 - la serra solare deve essere apribile ed alla stessa deve essere applicato isolamento mobile per evitare il surriscaldamento estivo.
 - la superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 20% della superficie del volume riscaldato dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.
- 2.5 La realizzazione di serre solari che rispettino integralmente le condizioni di cui al comma precedente è ammissibile in ogni parte del territorio comunale quando conformi alle prescrizioni del P.R.G. e del presente Regolamento, ad esclusione della zona **A** e delle zone sottoposte a tutela speciale in quanto ricadenti negli ambiti a valenza storico-architettonica del territorio comunale.

Art.139 Costruzione ed esercizio di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

Relativamente alle norme e modalità relative alla costruzione ed esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti energetiche rinnovabili, si rinvia all'apposito documento adottato dall'Amministrazione Comunale.

Art.140 Disciplina per la installazione di pannelli fotovoltaici o per la produzione di acqua calda.

Ai fini della installazione di pannelli fotovoltaici o per la produzione di acqua calda su strutture appositamente realizzate, autonome rispetto all'edificio al cui servizio gli impianti vengono predisposti, si stabiliscono le seguenti norme:

a. Superficie utile coperta di un edificio.

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



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

- le strutture leggere di sostegno di pannelli fotovoltaici o pannelli solari per la produzione di energia o acqua calda privi di sovrastante serbatoio, posti a copertura di aree per parcheggi pubblici o di interesse pubblico costituenti dotazioni territoriali e funzionali in attuazione delle relative normative, con esclusione delle zone A.
- le strutture leggere di sostegno di pannelli fotovoltaici o pannelli solari per la produzione di energia o acqua calda privi di sovrastante serbatoio, posti a copertura di aree per parcheggi privati o comunque situati nel lotto di pertinenza di un edificio, con esclusione delle zone omogenee tipo A.

b. Tipologie delle strutture

1. Le strutture leggere di cui al punto a) destinate alla collocazione di impianti per la produzione di energie alternative possono avere la tipologia a tettoia, costituita da pilastri perimetrali e copertura inclinata, o la tipologia a fungo, costituita da una copertura inclinata sorretta da pilastro centrale.
2. I materiali ammessi per tali strutture leggere saranno l'acciaio in profilati zincati o verniciati ed il legno.
3. Le strutture da porsi a copertura di parcheggi privati o nel lotto di pertinenza, non potranno avere una superficie superiore a mq.40,00 (quaranta) per unità immobiliare servita, ed avranno una altezza massima di m.2,40.
4. Il regolamento comunale per l'attività edilizia (Regolamento Comunale per l'attività edilizia) o lo strumento urbanistico generale o attuativo possono stabilire le tipologie ammissibili per ogni singola zona.

c. Autorizzazioni all'installazione

1. Nelle zone omogenee di tipo A l'installazione di pannelli fotovoltaici o termici non è consentita né in copertura né all'esterno dei paramenti murari principali degli edifici e comunque in vista da spazi pubblici o aperti al pubblico.
2. Nelle altre zone omogenee, per le aree sottoposte a tutela, l'installazione dovrà ottenere la necessaria autorizzazione paesaggistica.
3. Gli interventi di cui ai commi precedenti sono assoggettati al procedimento abilitativo previsto dalla specifica disciplina nazionale e regionale



CAPITOLO XXII:

REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE

Art.141 Oggetto del regolamento.

- 1 Al fine di assicurare il corretto assetto urbanistico ed edilizio del territorio, il presente Regolamento disciplina le costruzioni temporanee, definisce le procedure e i controlli ad esse afferenti, precisa le modalità per la loro realizzazione e le garanzie per la loro rimozione.
2. Il presente regolamento si applica alle costruzioni temporanee su aree private non soggette a servitù di pubblico passaggio e a quelle a servizio di impianti sportivi comunali ancorché gestiti da terzi.
3. Le costruzioni temporanee su aree di proprietà comunale, su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico

Art.142 Costruzioni temporanee – Nozione

- 1 Le costruzioni temporanee sono quelle destinate ad un uso determinato nel tempo, a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità.
- 2 Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

Art.143 Atti abilitanti alla realizzazione di costruzioni temporanee.

1. Le costruzioni temporanee oggetto del presente Regolamento sono subordinate ad apposita autorizzazione amministrativa da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di cui ai successivi articoli.
2. Quando l'intervento per le sue caratteristiche, abbia un evidente impatto ambientale, estetico, etc. occorre acquisire il parere della C.E.C.
3. Qualora la struttura temporanea presenti caratteristiche ed aspetti ambientali, paesaggistici e/o estetici disarmonici in rapporto all'ambiente, l'autorizzazione deve essere negata.

Art.144 Ambito temporale delle autorizzazioni.

1. Le costruzioni temporanee sono autorizzate per un periodo non superiore a sei mesi continuativi; fanno eccezione le baracche di cantiere di cui al successivo articolo 145.
2. L'autorizzazione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e alla rimessa in pristino delle aree.
3. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.
4. La realizzazione di costruzioni temporanee per periodi superiori da quelli fissati al primo comma è autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico. L'autorizzazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta.

Art.145 Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio.

1. L'autorizzazione amministrativa per l'installazione di baracche di cantiere, rilasciata dal dirigente del servizio Ufficio Tecnico, è subordinata al solo possesso di Permesso di costruire o denuncia inizio attività ed è consentita per il periodo di validità di tali atti.
2. L'installazione di baracche di cantiere per l'esecuzione di opere edilizie che non necessitano alcun atto



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

amministrativo, è altresì consentita senza che sia necessaria alcuna autorizzazione, per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori previa comunicazione al servizio edilizia privata della natura dei lavori da eseguire e dei relativi tempi di esecuzione.

3. La realizzazione di manufatti di servizio del personale di cantiere, quali mense o dormitori, è subordinata a autorizzazione amministrativa del Dirigente del servizio edilizia privata: tale autorizzazione ha la stessa validità temporale del Permesso di costruire o della S.C.I.A..

Art.146 Costruzioni temporanee ad uso sportivo.

1. Le costruzioni temporanee ad uso sportivo e di servizio alla attività sportiva sono autorizzate esclusivamente nelle zone destinate dallo Strumento Urbanistico Generale allo svolgimento di dette attività.
2. Nel caso tali costruzioni debbano realizzarsi su aree non di proprietà comunale, l'autorizzazione è rilasciata dal Dirigente del Servizio Ufficio Tecnico che stabilisce il termine di validità della stessa, così come quando la costruzione temporanea interessi impianti comunali, ancorché gestiti da terzi.
3. Qualora l'utilizzazione delle strutture di cui sopra sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo per un tempo determinato, il provvedimento autorizzatorio può avere durata pluriennale e comunque non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali. In tal caso la polizza fidejussoria di cui al successivo art. 10 ha la medesima validità temporale dell'autorizzazione.

Art.147 Costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi.

1. Limitatamente agli immobili ospitanti attività di carattere turistico-ricettivo e pubblici esercizi (bar, trattorie, ristoranti), possono essere ammessi, nel rispetto delle preesistenze tutelate, interventi di copertura e tamponatura di spazi pubblici o privati, ad uso esclusivo, da destinare ad ampliamento dello spazio utile dell'esercizio destinato al pubblico, finalizzato all'incremento della capacità ricettiva. Sono pertanto escluse funzioni per deposito, locali accessori, preparazione prodotti, ecc.
2. Gli interventi di cui al comma precedente sono consentiti anche per gli immobili ospitanti attività socio-culturali e sperimentali in campo formativo, che necessitino di spazi in ampliamento da destinare al pubblico, anche per servizi di accoglienza ed informazione. Tali interventi sono ammessi solo previa presentazione di progetto unitario che ne dimostri l'idonea configurazione e localizzazione.
3. Lo spazio che potrà essere coperto non potrà superare la superficie utile utilizzabile dal pubblico dell'esercizio per bar, trattorie, pizzerie e attività simili, entro un limite max. di mq.150 di superficie utile; per le altre attività turistico-ricettive e socio-culturali il parametro è rapportato al numero degli utenti, entro un limite max. di 5,0 mq. di superficie utile per utente. L' altezza utile media non potrà essere superiore i ml. 3.00. I suddetti limiti, in termini di altezza e di superficie max, possono essere incrementati sino ad un max. del 40%, laddove l'incremento, previa conforme valutazione della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, consenta, in relazione allo stato dei luoghi e alla conformazione degli spazi, un migliore inserimento e compiutezza dell'intervento e una qualità del progetto in relazione alla sostenibilità ambientale di cui al successivo comma.
4. La struttura portante, semplicemente ancorata al suolo, dovrà essere realizzata in ferro, legno o materiali plastici verniciati, la copertura dovrà essere di tipo leggero in rame o legno, anche con sovrastante manto impermeabilizzante di colore rosso mattone o verde muschio, con esclusione della tipologia piana. I manufatti in questione, per eventuale utilizzo nella stagione invernale, possono essere completamente chiusi purchè con pannelli trasparenti asportabili. Le tamponature dovranno essere trasparenti su tutti i lati e facilmente asportabili con la possibilità di realizzare un parapetto non in muratura per un'altezza di mt. 1,00.
5. Nell'autorizzare gli interventi di cui precedenti commi, dovranno essere privilegiate e favorite quelle soluzioni che prevedano l'impiego di materiali e prodotti eco-compatibili (basso dispendio energetico in fase di produzione, impiego di materie prime rinnovabili, facilità di manutenzione, riuso del prodotto o delle sue componenti), l'utilizzo di sistemi passivi di raffrescamento e riscaldamento degli ambienti, l'ottimizzazione dell'uso della luce naturale, l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, etc..



Art.148 Costruzioni temporanee ad uso di manifestazioni.

1. Il termine di validità dell'autorizzazione per costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa.
2. Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai quindici giorni consecutivi non sono soggette ad autorizzazione amministrativa ma a semplice comunicazione con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione.

Art.149 Serre stagionali

1. Le strutture temporanee destinate a serre, non a servizio di attività agricola, possono essere realizzate solo per il periodo invernale a condizione che siano di dimensioni e tipologie tali da rendere inequivocabile la loro utilizzazione a serra, non siano ancorate stabilmente al suolo, siano destinate a mera protezione delle essenze vegetali, siano realizzate con materiale leggero che consenta il passaggio della luce in ogni sua parte; esse devono essere rimosse al termine del periodo invernale.
2. Non sono soggette ad autorizzazione le serre di dimensioni inferiori a mc. 10 e con altezza massima in colmo inferiore a mt. 2, fermo restando il limite massimo dei sei mesi continuativi.
3. Le serre realizzate in aree destinate a verde privato ed aree di pertinenza di edifici pubblici e privati già destinate a vivai e colture pregiate, sono soggette ad autorizzazione del Dirigente del Servizio Ufficio Tecnico; qualora la loro utilizzazione sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo, il provvedimento autorizzatorio ha durata pluriennale e comunque non superiore a cinque anni, a condizione che dette strutture conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali.

Art.150 Documentazione e garanzie.

1. Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee soggette ad autorizzazione deve presentare presso l'Ufficio competente al rilascio, almeno trenta giorni prima della installazione, la documentazione sotto elencata:
 - a. domanda in carta semplice a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area;
 - b. planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
 - c. rappresentazione grafica del manufatto;
 - d. documentazione fotografica dei luoghi;
 - e. nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, ove occorrente.
 - f. dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario, precedente stato dei luoghi;
 - g. perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e sul loro costo;
 - h. polizza fidejussoria, bancaria o assicurativa, per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lett.f).
Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dall'Ufficio competente con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.

Art.151 Sanzioni.

1. Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, essa sarà considerata a tutti gli effetti abusiva.
2. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, l'Ufficio che ha provveduto al rilascio dell'autorizzazione azionerà la fidejussione prestata ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente.
3. Nel caso di omessa o tardiva richiesta della prescritta autorizzazione è applicata la sanzione amministrativa di €. 1.000,00.

Art.152 Normativa transitoria

1. Le disposizioni previste dal presente regolamento si applicano alle costruzioni temporanee esistenti al momento della sua entrata in vigore; gli interessati devono richiedere la prescritta autorizzazione entro 180 giorni da tale data.
2. Qualora la richiesta non venga avanzata entro i termini di cui sopra ovvero l'autorizzazione non possa essere rilasciata per contrasto delle strutture con esigenze di tutela ambientale o di corretto uso del territorio, esse, previa diffida da parte dell'Amministrazione, devono essere rimosse a cura e spese del proprietario entro i termini stabiliti nella diffida medesima. Decorso inutilmente il termine di cui sopra, dette strutture saranno considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio di cui alla legge 28.2.1985 n.47.

Art.153 Osservatorio delle costruzioni temporanee

1. Al fine di garantire una completa e costante osservazione degli interventi operati sul territorio presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono raccolte copie di tutte gli atti di autorizzazione alla realizzazione di costruzioni temporanee comunque rilasciate dall'amministrazione comunale.
2. Ogni Ufficio che in base ai precedenti articoli o altre norme regolamentari rilasci autorizzazioni per le costruzioni temporanee ne trasmette copia all'Ufficio Tecnico.

CAPITOLO XXIII:

NORME FINALI E TRANSITORIE.

Art.154 Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili.

- 1 Gli edifici adibiti a funzioni in contrasto con quelle ammesse dal Piano Regolatore Generale potranno usufruire degli interventi finalizzati al restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con volume in ampliamento non superiore al 30% della volumetria esistente. Gli interventi possono comportare la realizzazione di modesti impianti sportivi da localizzare nelle aree di pertinenza dell'edificio ed in prossimità dello stesso.
- 2 Qualora gli interventi di cui al comma precedente riguardino edifici ricadenti in aree comunque assoggettate a previsione di spazi pubblici o di interesse pubblico, il rilascio del permesso a costruire è subordinato ad atto di rinuncia a maggior valore.

Art.155 Deroghe.

- 1 La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco o dal Dirigente del Settore competente e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici, limitatamente ai casi previsti dal precedente art.17.
- 2 Le deroghe, eccezioni e soluzioni alternative espressamente previste dal presente Regolamento in relazione a singoli aspetti dell'attività edilizia non sono soggette alle disposizioni di cui ai commi precedenti e per l'applicazione delle medesime non è necessario alcun ulteriore atto od adempimento, salvo l'acquisizione del parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, ove prescritto.

Art.156 Sanzioni.

- 1 Quando siano accertate infrazioni al presente Regolamento, queste saranno sanzionate secondo quanto previsto dalle norme di legge in materia.
- 2 Senza pregiudizio per le sanzioni di cui al comma precedente, per le stesse infrazioni si applicheranno inoltre le sanzioni pecuniarie previste dal presente Regolamento al precedente art.74. Per i casi non contemplati la sanzione sarà fissata, fra un minimo di €. 600,00 ed un massimo di €. 1.000,00, con atto dirigenziale.

Art.157 Norme Finali.

- 1 Le disposizioni contenute nel presente Regolamento Comunale per l'attività edilizia assumono efficacia dopo l'approvazione da parte dei competenti organi e l'esecutività, nelle forme di legge, della relativa deliberazione di approvazione.
- 2 A far tempo dalla medesima data, per il rilascio dei provvedimenti, si applicano le norme contenute nel presente Regolamento.
- 3 I procedimenti in essere alla data di cui al comma precedente proseguono secondo la disciplina contenuta nel presente Regolamento.
- 4 I provvedimenti non conformi alle norme del presente Regolamento, già efficaci alla data di entrata in vigore, conservano la loro validità alla condizione che i relativi lavori risultino già iniziati, come da conforme comunicazione di inizio lavori, e vengano completati nei termini stabiliti dal relativo provvedimento.

Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

INDICE

Capitolo I: NATURA, OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art.1	Natura del Regolamento Comunale per l'attività edilizia	2
Art.2	Oggetto del Regolamento Comunale per l'attività edilizia	2
Art.3	Contenuto del Regolamento Comunale per l'attività edilizia	2

Capitolo II: DISCIPLINA DEGLI INTERVENI: TITOLI ABILITATIVI

Art.4	Atti abilitativi alla esecuzione di opere edilizie	3
Art.5	Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)	3
Art.6	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)	5
Art.7	Permesso di costruire	7
Art.8	Modalità e documentazione da allegare alla domanda di Permesso di costruire	10
Art.9	Procedimento edilizio abbreviato	14
Art.10	Obbligo di comunicazione per alcune opere non soggette a specifici adempimenti preliminari	14
Art.11	Varianti in corso d'opera o varianti minori	16
Art.12	Varianti ordinarie.	16
Art.13	Varianti essenziali.	17
Art.14	Autorizzazione e provvedimenti in materia ambientale	18
Art.15	Accertamento di conformità	20
Art.16	Interventi ammissibili con procedura di urgenza	20
Art.17	Permessi in deroga	20
Art.18	Interventi edilizi in deroga	21
Art.19	Deliberazioni su opere pubbliche	21

Capitolo III: COMMISSIONE COMUNALE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Art.20	Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio	22
Art.21	Competenze	22
Art.22	Composizione e nomina	22
Art.23	Dichiarazioni di indirizzi di qualità architettonica e urbana	23
Art.24	Funzionamento	23
Art.25	Progetti che devono essere sottoposti al parere della C.Q.A.P.	24
Art.26	Progetti che non devono essere sottoposti al parere della C.Q.A.P.	24
Art.27	Progetti in aree vincolate	25
Art.28	Ordine del Giorno dei Lavori	26
Art.29	Conferenza dei Servizi	26

Capitolo IV: STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Art.30	Piani Attuativi (P.A.)	27
Art.31	Piani attuativi di iniziativa privata o mista	28
Art.32	Piani Attuativi di iniziativa pubblica	28
Art.33	Piani di Recupero	29
Art.34	Elaborati dei Piani urbanistici Attuativi (P.A.)	29
Art.35	Elaborati dei Piani di Recupero	30
Art.36	Procedure ed elaborati per gli interventi in zona agricola per gli edifici di cui ai commi 5 e 8 art.35 L.R.22/02/2050 n.11.	31
Art.37	Convenzioni.	32



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

Art.38	Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.), Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) e Programmi Urbani Complessi (P.U.C.)	32
Art.39	Disciplina degli Accordi di Programma in Variante agli Strumenti urbanistici Generali	33

Capitolo V: NORME E PARAMETRI DI CARATTER EDILIZIO ED URBANISTICO

Art.40	Definizioni edilizie ed urbanistiche.	34
Art.41	Parametri Urbanistici	34
Art.42	Parametri Edilizi	43
Art.43	Parametri Ecologici e ambientali	48

Capitolo VI: NORME SULLE DISTANZE

Art.44	Distanze tra edifici	51
Art.45	Distanze dai confini e dalle strade	51
Art.46	Distanze dai corsi d'acqua	53

Capitolo VII: NORME E CRITERI GENERALI DI INTERVENTO

Art.47	Edifici di nuova costruzione.	54
Art.48	Edifici esistenti	55
Art.49	Ruderi o edifici parzialmente o totalmente crollati	55
Art.50	Demolizioni e ricostruzioni	55
Art.51	Impianti e stazioni di servizio	55
Art.52	Ville, edifici e nuclei aventi valore storico-architettonico	56
Art.53	Interventi di Enti Pubblici o Enti erogatori di servizi pubblici	56

Capitolo VIII: DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.

Art.54	Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale	57
Art.55	Interventi sul patrimonio edilizio esistente	57
Art.56	Interventi di nuova costruzione	61
Art.57	Sistemazione delle aree scoperte	62
Art.58	Recinzioni	62

Capitolo IX: PARCHEGGI E AUTORIMESSE PRIVATE

Art.59	Parcheggi privati: norme generali	64
Art.60	Modalità di calcolo della superficie per parcheggi	64
Art.61	Categorie di parcheggi privati	64
Art.62	Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art.9 comma 1 della L.122/89	65
Art.63	Programma Urbano dei Parcheggi	65

Capitolo X: DISCIPLINA DI CANTIERE

Art.64	Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi	66
Art.65	Cantieri di lavoro	66
Art.66	Occupazione di suolo pubblico e recinzioni	67
Art.67	Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisorie	67
Art.68	Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività	67
Art.69	Richiesta dei punti fissi di allineamento e quote	68
Art.70	Prescrizioni per il cantiere	68
Art.71	Documenti da conservare presso il cantiere	69



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

Art.72	Comunicazione di ultimazione lavori	69
Art.73	Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	69
Art.74	Sanzioni Amministrative	70

Capitolo XI: ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art.75	Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche	72
Art.76	Norme di riferimento	72
Art.77	Modalità e prescrizioni tecniche	72
Art.78	Dichiarazione di conformità	73
Art.79	Deroghe	73

Capitolo XII: AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Art.80	Certificazione di agibilità.	75
Art.81	Richiesta del certificato di agibilità	75
Art.82	Documentazione obbligatoria.	75
Art.83	Procedimento di rilascio del certificato di agibilità	77
Art.84	Verifiche	77
Art.85	Domande per immobili oggetto di condono edilizio	78
Art.86	Attestazione di agibilità di immobili di vecchia costruzione	78

Capitolo XIII: REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

Art.87	Ambito di applicazione	79
Art.88	Requisiti relativi all'impermeabilità delle costruzioni	79
Art.89	Condotti di evacuazione dei prodotti di combustione	79
Art.90	Isolamento termico degli edifici	80
Art.91	Isolamento acustico degli edifici.	80
Art.92	Impianti elettrici	81
Art.93	Prevenzione incendi	81
Art.94	Modalità di scarico delle acque	80
Art.95	Approvvigionamento idrico.	82
Art.96	Impianti igienici	82
Art.97	Scale	83

Capitolo XIV: REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

Art.98	Classificazione dei locali di abitazione	84
Art.99	Locali fuori terra, interrati e seminterrati	85
Art.100	Illuminazione dei locali di abitazione	85
Art.101	Requisiti relativi all'aerazione	86
Art.102	Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali ad uso residenziale	87
Art.103	Altezza dei locali ad uso residenziale	88
Art.104	Soppalchi	89
Art.105	Locali sottotetto	89

Capitolo XV: REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO O CON FUNZIONI DIVERSE

Art.106	Classificazione dei luoghi di lavoro	91
Art.107	Norme generali per la aerazione dei luoghi di lavoro	92
Art.108	Norme generali per la illuminazione dei luoghi di lavoro	92
Art.109	Illuminazione e aerazione dei luoghi di lavoro	92



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

Art.110	Requisiti dei luoghi con funzioni diverse regolate da norme specifiche	93
Art.111	Funzioni non regolate da norme specifiche	93
Capitolo XVI: DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO		
Art.112	Destinazioni d'uso	94
Capitolo XVII: SMALTIMENTO DEI LIQUAMI		
Art.113	Acque pluviali ed acque reflue	97
Art.114	Raccolta e smaltimento delle acque pluviali	97
Art.115	Raccolta e smaltimento delle acque reflue	99
Art.116	Impianti di depurazione degli scarichi industriali	101
Capitolo XVIII: NORME A TUTELA DEL PUBBLICO DECORO		
Art.117	Opere esteriori ai fabbricati	102
Art.118	Interventi di manutenzione degli edifici esistenti	102
Art.119	Opere di finitura e aspetto esteriore degli edifici	103
Art.120	Finiture di nuovi edifici in zone di urbanizzazione recente	103
Art.121	Impianti e canalizzazioni	103
Art.122	Aggetti sulla pubblica via o su suolo pubblico	103
Art.123	Infissi	104
Art.124	Modifica di logge e porticati	104
Art.125	Manutenzione delle aree inedificate	104
Art.126	Immissione su spazi pubblici	105
Art.127	Concessione di spazi pubblici	105
Art.128	Pubblicità segnaletica di esercizio e targhe	105
Art.129	Forme ammesse per pubbliche affissioni	106
Capitolo XIX: NORME DI TUTELA SPECIALE PER LA ZONA OMOGENEA "A"		
Art.130	Norme di speciale tutela e linee di indirizzo per l'esecuzione degli interventi edilizi nei centri storici	107
Art.131	Criteri generali di tutela per la zona omogenea "A"	107
Capitolo XX: NORME DI TUTELA SPECIALE E LINEE DI INDIRIZZO PER GLI INTERVENTI IN ZONA OMOGENEA "S"		
Art.132	Norme di speciale tutela e linee di indirizzo per l'esecuzione degli interventi in zona agricola	111
Art.133	Criteri generali di tutela per la zona omogenea "S".	111
CAPITOLO XXI: RISPARMIO ENERGETICO, SVILUPPO DELLE FONTI RINNOVABILI E CORRETTO IMPIEGO DELL'ENERGIA.		
Art.134	Risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili	117
Art.135	Linee guida per la progettazione	117
Art.136	Interventi sul tessuto urbano ed edilizio	118
Art.137	Incentivi per gli interventi finalizzati al comfort ambientale, risparmio energetico e soluzioni di architettura bioclimatica.	118
Art.138	Soluzioni di architettura bioclimatica	120
Art.139	Costruzione ed esercizio di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti energetiche rinnovabili.	121



Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

Art.140	Disciplina per la installazione di apparecchiature per la produzione di acqua calda alimentate da energia solare.	121
---------	---	-----

CAPITOLO XXII: REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE

Art.141	Oggetto del regolamento	123
Art.142	Costruzioni temporanee – Nozione	123
Art.143	Atti abilitanti alla realizzazione delle costruzioni temporanee	123
Art.144	Ambito temporal delle autorizzazioni	123
Art.145	Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio	123
Art.146	Costruzioni temporanee ad uso sportivo	124
Art.147	Costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi	124
Art.148	Costruzioni temporanee ad uso di manifestazioni	125
Art.149	Serre stagionali	125
Art.150	Documentazione e garanzie	125
Art.151	Sanzioni	125
Art.152	Normativa transitoria	126
Art.153	Osservatorio delle costruzioni temporanee	126

CAPITOLO XXIII: NORME FINALI E TRANSITORIE

Art.154	Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili	127
Art.155	Deroghe	127
Art.156	Sanzioni	127
Art.157	Norme finali	127

Allegati:

Allegato A :

TAVOLE ESEMPLIFICATIVE RELATIVE AL CALCOLO DI ALCUNI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Allegato B :

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, AI SENSI DELL'ART. 45, COMMA 1, LETT. B) LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2004, N. 1 CON IL REPERTORIO DEI TIPI E DEGLI ELEMENTI RICORRENTI NELL'EDILIZIA TRADIZIONALE



ALLEGATO A

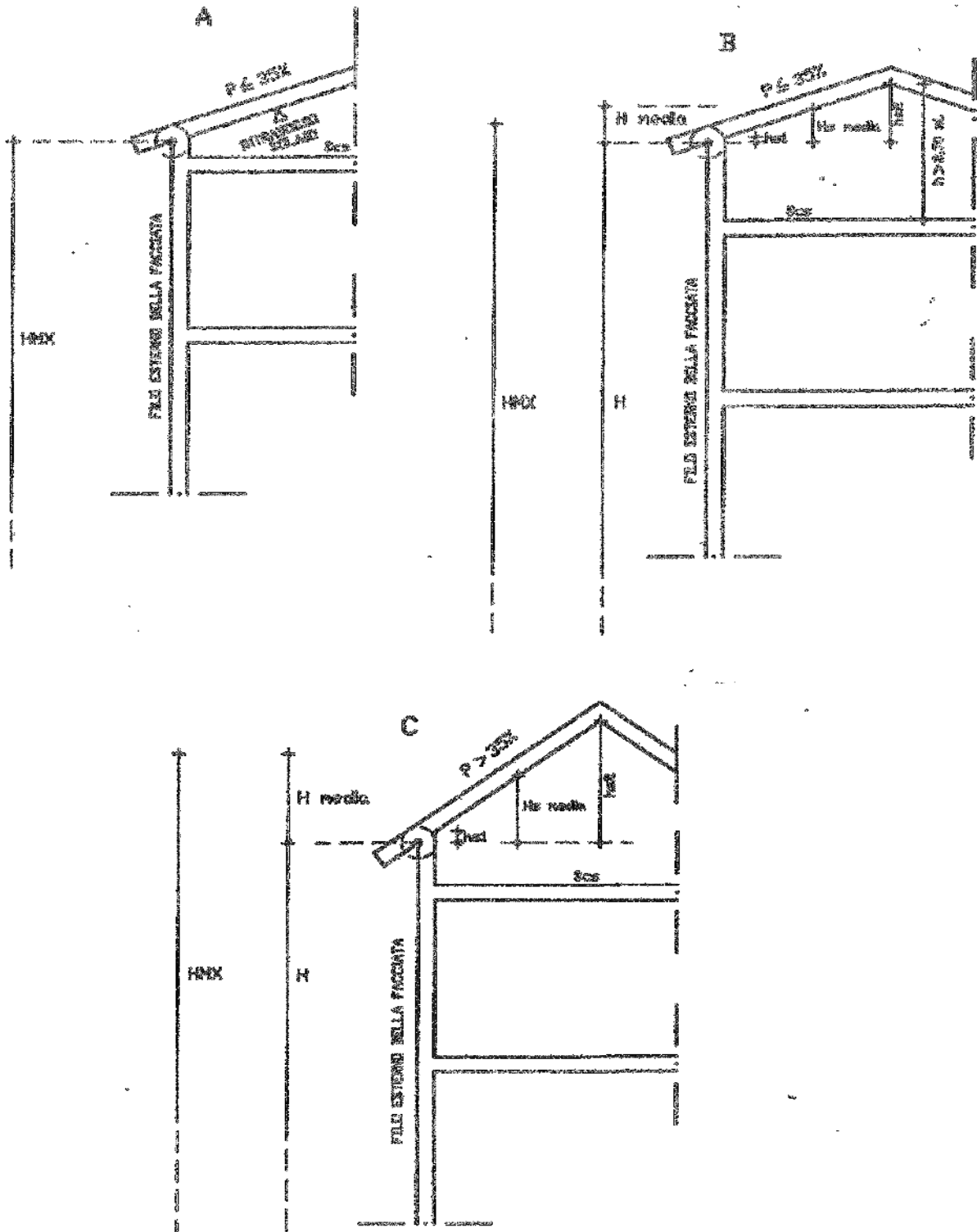
TAVOLE ESEMPLIFICATIVE RELATIVE AL CALCOLO DI ALCUNI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

HMX	Altezza massima del fabbricato: Misurazione in gronda
HMX	Altezza massima del fabbricato: Misurazione a terra
HMX	Altezza massima del fabbricato: Misurazione con solaio di copertura piano
HMP	Altezza media ponderale

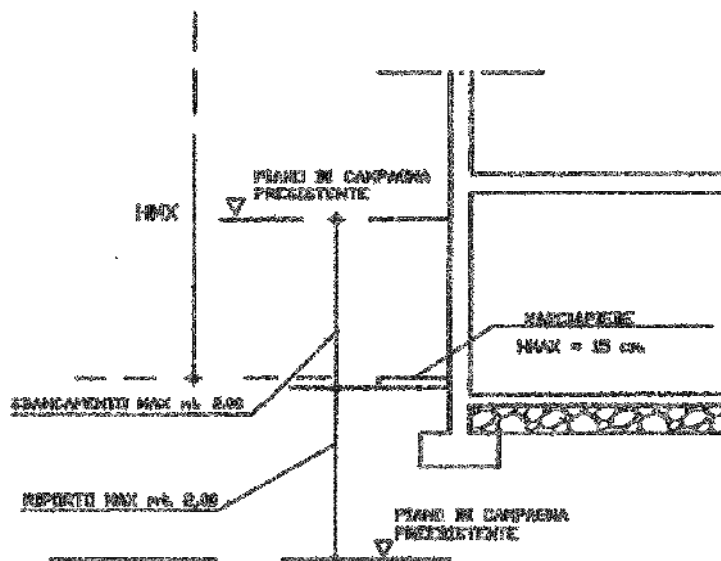
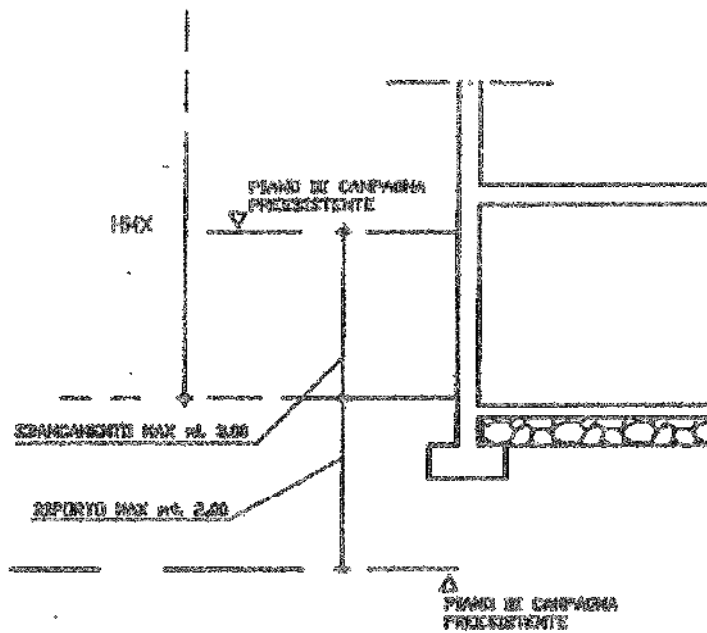
Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

HMX = ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO

MISURAZIONE IN GRONDA

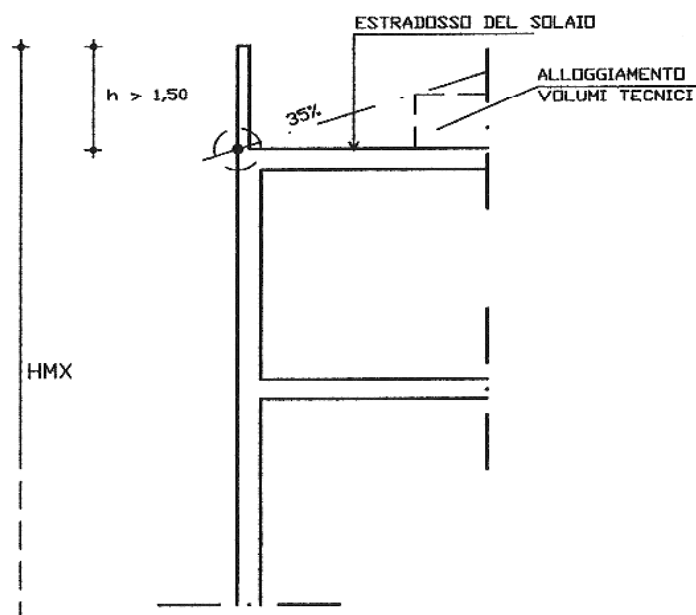
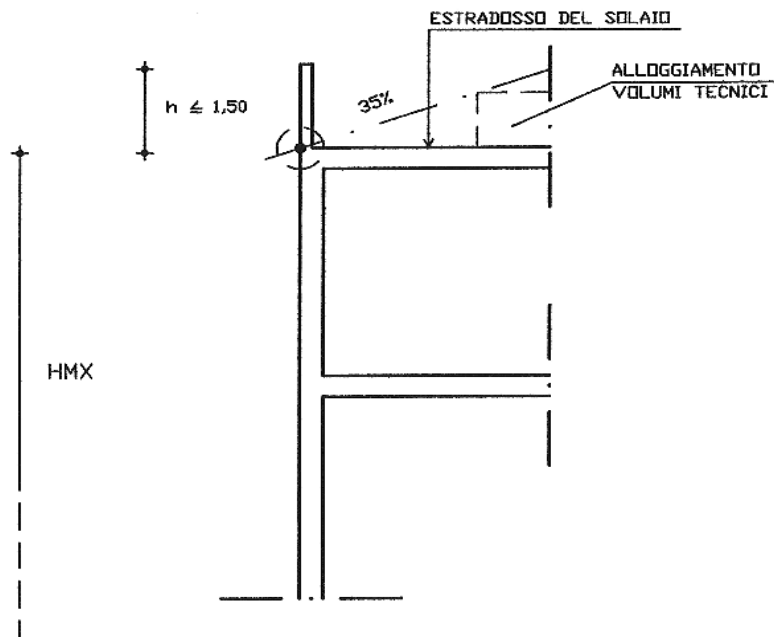


MISURAZIONE A TERRA



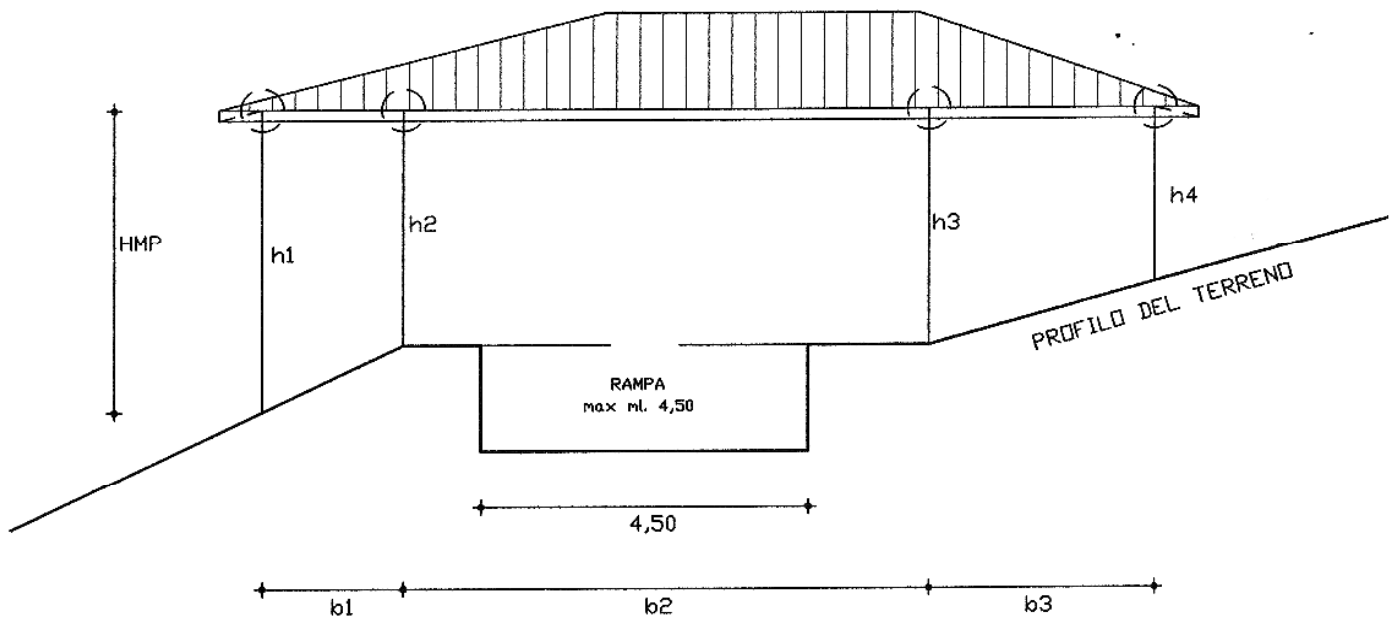
Comune di CASTEL GIORGIO
PROVINCIA DI TERNI
Regolamento comunale per l'attività edilizia
(APRILE 2014)

HMX = ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO
MISURAZIONE CON SOLAIO DI COPERTURA PIANO



Comune di CASTEL GIORGIO
 PROVINCIA DI TERNI
 Regolamento comunale per l'attività edilizia
 (APRILE 2014)

HMP=ALTEZZA MEDIA PONDERALE
 $V = SC \times HMP$



$$HMP = \frac{\sum h_i \times l_i}{\sum l_i} \quad HMP = \frac{\frac{(h_1+h_2) \times b_1}{2} + \frac{(h_2+h_3) \times b_2}{2} + \frac{(h_3+h_4) \times b_3}{2}}{b_1+b_2+b_3}$$