



COMUNE DI BAGNOREGIO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016 e recepita dalla Regione Lazio con D.G.R.
n° 243 del 19.05.2017

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 20/10/2018.

Modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 09 del 16/03/2019.

Gennaio 2019

Premessa :

Le norme del presente Regolamento , redatto in conformità alla Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016 , recepita dalla Regione Lazio con D.G.R. n°. 243 del 19.05.2017 , indicano le modalità, i contenuti, la disciplina e le linee di indirizzo cui attenersi per la definizione, progettazione e l'esecuzione degli interventi, nell'ambito del territorio comunale, secondo le leggi vigenti in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

E' elaborato in attuazione dell'art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. n. 380/2001, che stabilisce i principi ed i criteri generali di riferimento , recepito e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 43 del 30/05/2017.

Struttura ed organizzazione del Regolamento:

Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico del Comune di Bagnoregio si articola in due parti:

-Parte Prima: Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia

-Parte Seconda: Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

Nella Parte Prima - Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia è richiamata la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale.

Nella Parte Seconda - Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, è ordinata nel rispetto della struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale.

INDICE

PARTE PRIMA Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia	7
Articolo 1 Oggetto ed efficacia del regolamento	7
Articolo 2 Modalità di aggiornamento del regolamento edilizio	7
Articolo 3 Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi.....	7
Articolo 4 Definizione degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso.....	8
Articolo 5 Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi.....	9
Articolo 6 Varianti ai titoli abilitativi	9
Articolo 7 Modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa	10
Articolo 8 Requisiti generali delle opere edilizie	10
Articolo 9 Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico, culturale e territoriale.....	11
Articolo 10 Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.....	12
PARTE SECONDA Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia	11
Titolo I. Disposizioni organizzative e procedurali	13
Capo I. SUE, SUAP e organismi consultivi.....	13
Articolo 11 La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento dello Sportello unico per l'edilizia (SUE).....	13
Articolo 12 La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento della Commissione locale per il paesaggio ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 8 del 2012.....	14
Articolo 13 La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento della Commissione agraria di cui all'art. 57 L.R. n. 38 del 1999.....	15
Articolo 14 Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale.....	15
Articolo 15 Modalità di coordinamento con il (SUAP).....	15
Capo II. Altre procedure e adempimenti edilizi	15
Articolo 16 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	15
Articolo 17 Certificato di destinazione urbanistica	16
Articolo 18 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	16
Articolo 19 Segnalazione certificata di agibilità, sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità...	17
Articolo 20 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni; criteri per la monetizzazione standard urbanistici.....	17
Articolo 21 Notificazioni e comunicazioni riguardanti:	18
- 21.a Pareri preventivi.....	18
- 21.b Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia	18
- 21.c Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	18
- 21.d Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti	18
- 21.e Concorsi di urbanistica e di architettura	19
- 21.f Atti di vincolo, atti di cessione gratuita ai fini edilizi, atti d'obbligo unilaterali (inclusi quelli previsti dalla L.R. n. 38 del 1999).....	19
- 21.g Permesso di costruire convenzionato	19
Titolo II. Disciplina dell'esecuzione dei lavori	20
Capo I. Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori	20
Articolo 22 Comunicazione di inizio dei lavori.....	20
Articolo 23 Comunicazione differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza, ecc.....	20
Articolo 24 Comunicazione di fine lavori.....	21
Articolo 25 Occupazione di suolo pubblico.....	21
Articolo 26 Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc., della documentazione inerente la tracciabilità dei rifiuti.....	21

Capo II. Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.....	22
Articolo 27 Principi generali dell'esecuzione dei lavori.....	22
Articolo 28 Punti fissi di linea e di livello.....	23
Articolo 29 Conduzione del cantiere, recinzioni provvisorie e cartelli di cantiere.....	23
Articolo 30 Misure di cantiere ed eventuali tolleranze.....	23
- 30.a - Criteri da osservare per la misurazione dei distacchi, distanze ed altezze.....	23
- 30.b - Criteri da osservare per perforazioni, scavi e demolizioni.....	23
Articolo 31 Sicurezza e controllo nei cantieri quali:.....	24
-31.a – prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.....	24
- 31.b - disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....	24
Articolo 32 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	24
 Titolo III. Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali	25
Capo I. Disciplina dell'oggetto edilizio	25
Articolo 33 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	25
Articolo 34 Illuminazione dei vani.....	25
Articolo 35 Aerazione degli alloggi	26
Articolo 36 Soppalchi e sottotetti	26
Articolo 37 Cucine servizi igienici e corridoi	27
Articolo 38 Locali al piano terreno, locali seminterrati e interrati.....	28
Articolo 39 Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica ed al confort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo del suolo.....	29
Articolo 40 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.....	30
Articolo 41 Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici (anche con riferimento all'impiego di materiali riciclati per gli interventi edilizi privati), della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti	30
Articolo 42 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon o di altre emissioni nocive.....	31
Articolo 43 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.....	32
Articolo 44 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")	36
Articolo 45 Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa	36
Capo II. Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....	37
Articolo 46 Strade.....	37
Articolo 47 Portici.....	37
Articolo 48 Piste ciclabili.....	37
Articolo 49 Aree per parcheggio.....	38
Articolo 50 Piazze ed aree pedonalizzate.....	38
Articolo 51 Passaggi pedonali e marciapiedi.....	38
Articolo 52 Passi carrai ed uscite per autorimesse.....	38
Articolo 53 Chioschi/Dehor su suolo pubblico	39
Articolo 54 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/ dehors posizionati su suolo pubblico e privato.....	39
Articolo 55 Recinzioni.....	39
Articolo 56 Numerazione civica	39
Articolo 57 Costruzioni al di sotto dello spazio pubblico.....	40
Articolo 58 Immobili pericolanti	40
Articolo 59 Insegne per la pubblicità.....	40

Capo III. Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	41
Articolo 60 Aree verdi.....	41
Articolo 61 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....	41
Articolo 62 Orti urbani.....	41
Articolo 63 Parchi e percorsi in territorio rurale.....	41
Articolo 64 Sentieri.....	42
Articolo 65 Tutela del suolo e del sottosuolo.....	42
Articolo 66 Trattamento delle superfici scoperte di pertinenza non edificate	42
Articolo 67 Tutela della vegetazione esistente.....	42
Articolo 68 Strutture scoperte per la pratica sportiva	42
Capo IV. Infrastrutture e reti tecnologiche	43
Articolo 69 Approvvigionamento idrico.....	43
Articolo 70 Smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere.....	43
Articolo 71 Impianti di smaltimento delle acque nere.....	44
Articolo 72 Impianti per la raccolta delle acque meteoriche.....	44
Articolo 73 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	44
Articolo 74 Distribuzione dell'energia elettrica.....	45
Articolo 75 Distribuzione del gas, serbatoi gpl interrati e fuori terra.....	45
Articolo 76 Ricarica veicoli elettrici.....	45
Articolo 77 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.....	46
Articolo 78 Telecomunicazioni.....	46
Articolo 79 Installazione di impianti in genere all'interno degli edifici	47
Articolo 80 Ascensori e montacarichi.....	48
Capo V. Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	48
Articolo 81 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	48
Articolo 82 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio e piano del colore.....	48
Articolo 83 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	48
Articolo 84 Allineamenti	49
Articolo 85 Coperture degli edifici	50
Articolo 86 Illuminazione pubblica.....	50
Articolo 87 Griglie ed intercapedini.....	51
Articolo 88 Antenne, parabole, impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici	52
Articolo 89 Serramenti esterni degli edifici.....	53
Articolo 90 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe e cartelloni pubblicitari.....	53
Articolo 91 Muri di cinta	54
Articolo 92 Beni culturali e edifici storici	54
Articolo 93 Cimiteri monumentali e storici	54
Articolo 94 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....	54
Articolo 95 interventi di ottimizzazione, mitigazione e compensazione ambientale da applicarsi nella realizzazione dei manufatti edilizi.....	54
Capo VI. Elementi costruttivi	55
Articolo 96 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche.....	55
Articolo 97 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	55
Articolo 98 Coperture, canali di gronda e pluviali	56
Articolo 99 Intercapedini e griglie di areazione	56
Articolo 100 Materiali e tecniche costruttive degli edifici.....	56
Articolo 101 Disposizioni relative alle aree di pertinenza, anche non edificate, alle piscine ed alle altre opere di corredo degli edifici.....	57
Articolo 102 Altre opere di corredo agli edifici.....	57
- 102.a - Serre bioclimatiche.....	57
- 102.b - Strade e passaggi privati e cortili.....	57
- 102.c - Cavedi, pozzi luce e chiostre.....	58
- 102.d - Recinzioni.....	58
Articolo 103 Spazi e dotazioni per la raccolta dei rifiuti.....	58

Titolo IV. Vigilanza e Sistemi di Controllo.....	58
Articolo 104.a Vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio (criteri e procedure)....	58
Articolo 104.b Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	59
Articolo 104.c Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.....	60
Titolo V. Norme transitorie	60
Articolo 105 Aggiornamento del regolamento edilizio.....	60
Articolo 106 Disposizioni transitorie.....	60

PARTE PRIMA

Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia

Articolo 1

Oggetto ed efficacia del regolamento

1. Il presente regolamento edilizio disciplina, nell'ambito del territorio comunale, l'attività edilizia, gli interventi e le trasformazioni ad essa connesse, le lottizzazioni e le opere di urbanizzazione che incidono sull'ambiente urbano ed extraurbano. Tali attività devono inoltre conformarsi:
 - alla disciplina dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi vigenti;
 - alle disposizioni sovraordinate dei regolamenti, delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, come indicate nell'Allegato B alla DGR n. 243/2017, nonché alle loro modifiche e integrazioni che dovessero sopravvenire successivamente all'approvazione del presente regolamento.
2. Il regolamento edilizio:
 - definisce le procedure per l'ottenimento dei titoli abilitativi riguardo la costruzione, la trasformazione, la manutenzione e la tutela delle unità edilizie e degli spazi scoperti nel sistema insediativo e nel territorio rurale;
 - disciplina i metodi di controllo e di verifica dei processi di trasformazione delle unità edilizie e degli spazi scoperti;
 - definisce i requisiti delle unità edilizie e degli spazi scoperti in relazione alle esigenze primarie dell'utenza singola e sociale;
 - definisce i livelli di prestazione e le condizioni minime necessarie per il soddisfacimento delle suddette esigenze primarie nonché i relativi metodi di verifica e di misurazione;
 - contiene le norme d'igiene aventi rilevanza edilizia ai sensi dell'art. 33 della Legge n. 150/1942.
3. Gli interventi su edifici esistenti devono essere adeguati alle relative prescrizioni per le parti su cui si interviene.
4. Negli edifici esistenti, che non rispondono alle norme del presente regolamento o che, pur rispondendovi risultano malsani o fatiscenti, è vietato eseguire lavori d'integrale manutenzione senza adeguare gli edifici stessi alle norme del presente regolamento; sono esclusi da tale divieto gli edifici di importanza artistica, storica o archeologica, la cui trasformazione è subordinata all'autorizzazione della competente Soprintendenza.
5. La ricostruzione di edifici per qualsiasi causa demoliti o distrutti, sia essa parziale o totale, anche se volontaria, deve essere eseguita in conformità al presente regolamento.

Articolo 2

Modalità di aggiornamento del regolamento edilizio

1. Le modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale secondo le disposizioni nazionali e regionali previste per la sua approvazione, salvo quanto previsto nel successivo comma.
2. Il presente Regolamento è automaticamente aggiornato per adeguarlo a disposizioni di legge, a decisioni della Corte Costituzionale e a sentenze definitive del Consiglio di Stato. Tale aggiornamento è formalizzato con deliberazione di giunta comunale sentito il parere del dirigente preposto alla direzione dell'ufficio comunale competente in materia edilizia.
3. Le modifiche alle modalità di presentazione delle istanze e della relativa modulistica sono effettuate con provvedimento del dirigente preposto alla direzione dell'ufficio comunale competente in materia edilizia, da pubblicarsi sul sito internet del Comune.

Articolo 3

Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi

1. Ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi ed alle definizioni urbanistiche si rimanda all'Allegato A alla DGR

n. 243/2017 e successivi aggiornamenti come previsti dall'art. 3, comma 3 dell'Intesa della Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016 , che si riporta a margine del presente regolamento per comodità di consultazione.

Articolo 4

Definizione degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso

1. Sono considerate trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire (PDC), in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio, gli interventi elencati all'art. 10 del DPR n. 38/2001.

2. Sono subordinati a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), le opere e gli interventi elencati all'art. 22 e 23 del DPR n. 38/2001 e non riconducibili agli interventi di attività edilizia libera subordinata a comunicazione di inizio lavori (CIL), in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, come definiti dall'art. 6 del DPR n. 38/2001.

3. Gli interventi edilizi diversi dalle fattispecie elencate nei commi precedenti sono subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6bis del DPR n. 38/2001.

4. Ai fini dell'attività edilizia e del presente Regolamento sono definite le seguenti categorie funzionali di destinazione d'uso, cui è riferibile l'applicazione degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, dalla Legge Urbanistica Regionale dalle norme primarie di settore:

- categoria residenziale;

- categoria produttiva;

- categoria commerciale

- direzionale (terziaria), comprendente anche la destinazione turistica

5. Ai fini del Regolamento sono, inoltre, definiti all'interno di ogni categoria funzionale di destinazione d'uso i seguenti usi cui è riferibile l'applicazione di particolari parametri e normative:

CATEGORIA FUNZIONALE RESIDENZIALE Destinazione Residenziale: rientrano nella destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo , temporanee e stabili, turistiche o stagionali, urbane e rurali, individuali e collettive. Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi destinati ad alloggio del proprietario, del titolare o del custode.

CATEGORIA FUNZIONALE PRODUTTIVA Destinazione Produttiva: rientrano nella destinazione produttiva le industrie di grandi, medie o piccole dimensioni e i laboratori artigiani, i magazzini di imprese, i laboratori di riparazione, trasformazione e simili, le officine e carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda. Destinazione Agricola: rientrano nella destinazione agricola gli edifici o parti di essi adibiti a funzioni direttamente connesse con la produzione agricola, nonché a funzioni connesse con l'attività agrituristica (fatte salve le specifiche norme per il settore) o di acquicoltura. Circa l'individuazione dei soggetti che possono edificare con tale destinazione valgono le norme degli articoli 43, 44 e 45 della L.R. n° 11/2004, dell'art. 1 della L.R. n° 18/2006.

CATEGORIA FUNZIONALE COMMERCIALE-DIREZIONALE (TERZIARIA) Destinazione per servizi pubblici ed attività di interesse pubblico: rientrano nella destinazione le attività di servizio pubblico o di interesse pubblico, i servizi e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo o natura (sanitarie, religiose, sportive – palestre – fitness – aerobica -, per l'istruzione ecc.) e le attrezzature private che rivestono interesse pubblico, ivi comprese le attrezzature ricreative per il tempo libero, le attrezzature ed impianti generali di cui all'articolo 2 del D.M. n° 1444/1968, le discariche controllate e gli impianti di trattamento dei rifiuti e smaltimento delle acque, le opere di urbanizzazione secondaria.

Destinazione Artigianato di servizio: rientrano tra le attività artigianali "di servizio esclusivo alla residenza" le lavanderie non industriali, i laboratori alimentari ed affini, i parrucchieri/acconciatori, gli estetisti, centri massaggi, piercing e yoga, le autorimesse pubbliche e private e simili.

Destinazione Commerciale: rientrano nella destinazione commerciale le attività commerciali al dettaglio (attività commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, come definite dalla L.R. n° 37/1999 e s.m.i.), i pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie ed esercizi simili), le attività di spettacolo, gioco e intrattenimento, anche a carattere stagionale.

Destinazione Direzionale: rientrano nella destinazione direzionale le seguenti attività: banche, filiali ed agenzie e le altre attività attinenti il credito o l'investimento secondo le norme di legge; le sedi di assicurazioni ed equiparate; le sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi o concessionarie di opere, aree o attività di interesse collettivo; gli uffici pubblici e privati e le agenzie di ogni genere, gli studi professionali.

Destinazione Turistico ricettiva: vi entrano gli alberghi, i motels, le residenze turistico alberghiere e le strutture ricettive in genere come definite dalla L.R. n° 33/2002; i campeggi, le aree di sosta e le strutture ricettive all'aperto, come definite dalla medesima Legge Regionale.

Si definisce cambio di destinazione d'uso la modifica di categoria funzionale tra quelle di cui al primo comma dell'articolo precedente. 1. Il cambio di destinazione d'uso si distingue con l'esecuzione di opere a ciò preordinate oppure senza l'esecuzione di opere a ciò preordinate: a) il cambio di destinazione d'uso con opere a ciò preordinate è soggetto a titolo abilitativo edilizio; b) il cambio di destinazione d'uso senza opere a ciò preordinate non è soggetto a titolo edilizio abilitativo, ma a semplice denuncia di attività edilizia libera. 2. In entrambi i casi di cui al comma precedente, dovrà essere verificata la conformità del nuovo uso alle previsioni urbanistiche locali ed alle norme del presente Regolamento, nonché alla normativa in materia igienico - sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e, comunque, a tutte le disposizioni che interessino l'attività o l'uso che si intende insediare. Dovrà inoltre essere dimostrata l'esistenza degli spazi destinati agli standards (parcheggi) previsti dalla normativa vigente in riferimento alla nuova destinazione d'uso. 3. I cambi di destinazione d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, in caso di maggiore onere o maggior carico urbanistico, sono comunque soggetti alla disciplina onerosa generale degli interventi edilizi.

Articolo 5

Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi

1. La domanda di permesso di costruire (PDC), la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) e la comunicazione di inizio lavori (CIL) sono presentate dal proprietario o da chi ne abbia titolo allo sportello unico per l'edilizia di cui all'Articolo 11; devono essere predisposte secondo i relativi moduli unificati con le modalità di cui all'Articolo 7 e devono contenere i documenti in essi specificati.

2. I documenti allegati devono in particolare rispondere ai seguenti requisiti essenziali:

- fornire un'efficiente illustrazione delle opere previste e del loro inserimento nel contesto, con particolare riferimento ai valori paesaggistici e ambientali;
- fornire la rappresentazione puntuale delle costruzioni limitrofe e delle relative aperture finestrate, con specificazione grafica ed in scala delle distanze intercorrenti tra tali costruzioni e aperture e la costruzione oggetto di intervento, nonché fornire chiara rappresentazione delle distanze dal confine;
- dare dimostrazione del rispetto delle norme applicabili all'intervento.

3. Nel caso di presentazione in forma cartacea, tutta la documentazione annessa, ivi compresi gli elaborati grafici, deve essere fornita anche su supporto digitale, la cui conformità al cartaceo è intesa asseverata dal progettista con il suo deposito.

4. La formazione dei titoli abilitativi avviene con le modalità stabilite dal DPR n. 380/2001 ed è in ogni caso subordinata all'acquisizione degli eventuali atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio ai sensi dell'art. 5, comma 3 del DPR n. 380/2001 e secondo quanto indicato nei punti 1.1, 1.2 e 1.3 della tabella A allegata al D. Lgs n. 222/2016.

Articolo 6

Varianti ai titoli abilitativi

1. Costituiscono variante ai titoli abilitativi edilizi già efficaci senza comportare la sospensione dei relativi lavori, le modifiche che presentano le seguenti condizioni:

- a) siano conformi alla disciplina urbanistica generale, al presente regolamento edilizio e non siano in contrasto con le prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
- b) non comportino modifiche della sagoma, né introducano innovazioni con incrementi di volumetria oppure che incidono sulle dotazioni di standard o sulle quantità edificabili consentite dalla disciplina urbanistica generale e attuativa vigente;
- c) non riguardino beni tutelati ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- d) nel caso in cui riguardino l'aspetto esteriore di immobili o aree tutelate ai sensi della parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, fermo restando il rispetto della sagoma, siano realizzate con la relativa autorizzazione, oppure abbiano a oggetto interventi non soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'articolo 149 del Codice medesimo o del DPR n. 31/2017.

2. Le varianti di cui al comma 1 devono essere apportate durante il periodo di efficacia del titolo originario ed entro il termine di ultimazione dei lavori in esso stabilito.

3. Alle varianti al PDC o alla SCIA si applicano le disposizioni previste dalla normativa vigente per il rilascio dei titoli stessi.

4. Le varianti al PDC o alla SCIA modificano la durata di validità del titolo originario presentato ai sensi dell'Articolo 7 e determinano nuova scadenza.

5. Per le varianti di cui al comma 1, sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata. L'eventuale conguaglio del contributo per le spese di istruttoria, determinato con riferimento alla data del titolo abilitativo, è effettuato contestualmente agli adempimenti di ultimazione dei lavori e comunque prima della scadenza del termine di validità del titolo abilitativo.

6. Le modifiche diverse da quelle di cui al comma 1 che determinano, a seguito della loro attuazione, un intervento diverso da quello originariamente assentito sotto il profilo sostanziale tale da richiedere un'integrale rivalutazione dell'intervento stesso e della sua conformità alla disciplina urbanistico-edilizia vigente, sono soggetti al rilascio di un nuovo titolo abilitativo edilizio.

Articolo 7

Modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa

L'amministrazione comunale, al fine di facilitare i procedimenti amministrativi di cui al presente regolamento, predispone moduli unificati conformi alle disposizioni nazionali e regionali in materia e in particolare alla Determinazione regionale n. G08525 del 19 giugno 2017. I moduli predisposti dallo sportello unico per l'edilizia sono resi disponibili, oltre che presso l'ufficio stesso, anche in formato elettronico sul sito internet del Comune. Sono accettate richieste, denunce e dichiarazioni anche su moduli diversi da quelli predisposti, purché di uguale contenuto sostanziale.

Articolo 8

Requisiti generali delle opere edilizie

1. Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444
 - LEGGE REGIONALE 6 giugno 2008 n. 16 e s.m. (Disciplina dell'attività edilizia), articolo 18.
 - CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907
 - D.M. 14 gennaio 2008
 - LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies
 - LEGGE REGIONALE 4 settembre 1997 n. 36 e s.m. (Legge Urbanistica Regionale);
 - LEGGE REGIONALE 6 giugno 2008 n. 16 e s.m. (Disciplina dell'attività edilizia), articolo 19.
 - LEGGE 24 marzo 1989, n. 122
 - LEGGE REGIONALE 6 giugno 2008 n. 16 e s.m. (Disciplina dell'attività edilizia), articolo 19.
 - DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115
 - LEGGE REGIONALE 6 giugno 2008 n. 16 e s.m.
2. Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - 2.1 Fasce di rispetto stradali

- DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada)
 - DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada),
 - DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404
- 2.2 Rispetto cimiteriale
- REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265
 - DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285
- 2.3 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
- REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 Regolamento regionale 14 luglio 2011, n.3 "Regolamento recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua".
- 2.4 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)
- DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale)
- 2.5 Fascia di rispetto dei depuratori
- DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152
 - DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTERI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977
- 2.6 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici
- LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36
 - LEGGE REGIONALE 21 giugno 1999 n. 18 e s.m., capo VI bis - tutela dall'inquinamento elettromagnetico
 - DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003
 - DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381
 - DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003
 - DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008
 - DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)
- 2.7 Fascia di rispetto dei metanodotti
- DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984
 - DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008
 - DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008
3. Servitù militari;
- DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare)
 - DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90
 - DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006
4. Accessi stradali;
- DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 22
 - DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46
 - DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)
5. Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
- DECRETO LEGISLATIVO 26 giugno 2015 n. 105
 - DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001
6. Siti contaminati;
- DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152
 - LEGGE REGIONALE 9 aprile 2009 n. 10 e s.m.

Articolo 9

Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico, culturale e territoriale

1. I progetti degli interventi relativi alle unità edilizie soggette, anche solo parzialmente, a tutela ai sensi del DLgs n. 42/2004, devono tendere alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino delle parti alterate e alla eliminazione delle superfetazioni

2. Per le unità edilizie sottoposte alla disciplina del codice dei beni culturali e del paesaggio l'atto di assenso alla realizzazione degli interventi è rilasciato dalla Soprintendenza, dalla Regione o dal Comune per le funzioni delegate e subdelegate. Negli altri casi l'atto di assenso è rilasciato dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia.
3. Gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria relative agli immobili o a parti di immobili di cui al precedente comma, sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.
4. Tutto ciò che costituisce e completa la decorazione architettonica degli edifici di cui al comma 1, tanto all'esterno quanto all'interno, come colonne, pilastri, (anche se non necessari alla statica)etc. non può essere asportato od in qualsiasi maniera modificato senza preventiva autorizzazione.
5. A tale vincolo sono soggetti anche i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre e i graffiti ed altra qualsiasi opera di carattere monumentale o storico o che abbia altrimenti forma di bellezza, esposta da tempo alla vista del pubblico, anche se infissa ad edifici non contemplati nel presente articolo.
6. Nel caso di demolizioni o trasformazioni di immobili regolarmente autorizzate, il Comune può prescrivere che tali memorie siano conservate in luogo da determinarsi durante l'esecuzione dei lavori, e successivamente siano collocate convenientemente nel nuovo edificio od in luoghi prossimi.
7. Nell'autorizzare interventi su immobili che abbiano qualche pregio artistico o storico il Comune può imporre speciali condizioni, vigilare sulla esecuzione delle opere ed effettuare tutti i rilievi e calchi che riterrà opportuni nell'interesse del patrimonio storico, artistico e locale.

Articolo 10

Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti

1. Ai sensi del REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO REGIONALE Delibera di Giunta Regionale n. 593 del 28/2/1995 modificata con Delibera di Giunta Regionale n. 268 del 22 febbraio 2000, i requisiti cogenti sono riportati di seguito.

2. I requisiti cogenti sono 21, raggruppati in 7 famiglie, come meglio specificato nella successiva tabella.

FAMIGLIA 1 RESISTENZA MECCANICA STABILITÀ	RC 1.1 E	RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI STATICHE E DINAMICHE D'ESERCIZIO, ALLE SOLLECITAZIONI ACCIDENTALI E ALLE VIBRAZIONI
FAMIGLIA 2 SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO	RC 2.1	RESISTENZA AL FUOCO; REAZIONE AL FUOCO E ASSENZA DI EMISSIONI NOCIVE IN CASO DI INCENDIO; LIMITAZIONI DEI RISCHI DI GENERAZIONE E PROPAGAZIONE DI INCENDIO; EVACUAZIONE IN CASO DI EMERGENZA ED ACCESSIBILITÀ AI MEZZI DI SOCCORSO
FAMIGLIA 3 BENESSERE AMBIENTALE	RC 3.1 RC 3.2 RC 3.3 RC 3.4 RC 3.5 RC 3.6 RC 3.7 RC 3.8 RC 3.9 RC 3.10 RC3.11	CONTROLLO DELLE EMISSIONI DANNOSE SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE TENUTA ALL'ACQUA ILLUMINAMENTO NATURALE OSCURABILITÀ TEMPERATURA INTERNA TEMPERATURA SUPERFICIALE VENTILAZIONE PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI DI ANIMALI NOCIVI
FAMIGLIA 4 SICUREZZA NELL'IMPIEGO	RC 4.1 RC 4.2	SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA MECCANICA AD URTI E SFONDAMENTO SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
FAMIGLIA 5 PROTEZIONE RUMORE	RC 5.1 DAL RC 5.2	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI IMPATTIVI
FAMIGLIA 6 RISPARMIO ENERGETICO	RC 6.1	CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI
FAMIGLIA 7 FRUIBILITÀ DI SPAZI E ATTREZZATURE	RC 7.1 RC 7.2 RC 7.3	ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME

3. Per i requisiti cogenti i campi d'applicazione sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni:

A - funzione abitativa;

B - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali,

funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;

C - funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;

D - funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;

E - funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

4. In taluni casi il campo d'applicazione del requisito può essere riferito a raggruppamenti diversi delle funzioni di cui al precedente comma.

Limiti di applicazione dei requisiti cogenti

1. Poiché ogni requisito ha un proprio campo di applicazione, in sede progettuale il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica l'utilizzo dei requisiti cogenti in alternativa alle soluzioni conformi contenute nei requisiti igienico - sanitari. In caso di utilizzo dei Requisiti Cogenti il tecnico giustifica l'adozione di metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottato in sede progettuale e assevera che siano conformi a quelli indicati di seguito.

2. Nel caso di insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute vanno rispettate le ulteriori prescrizioni e i requisiti definiti dalla normativa sulla sicurezza e sulla salute nei luoghi di lavoro.

4. Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo basta soddisfare i requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista nell'area d'intervento dallo strumento urbanistico vigente.

Requisiti definiti da norme di settore

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.

2. Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso lo Sportello Unico Edilizia e Imprese, ovvero siano stati direttamente richiesti dallo stesso Sportello Unico Edilizia e Imprese alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà allo Sportello Unico Edilizia e Imprese gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed alleggerà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia (scheda tecnica descrittiva) le certificazioni di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.

3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge comporta da parte del dirigente competente, (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale.

PARTE SECONDA

Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

Titolo I.

DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I.

SUE, SUAP e organismi consultivi

Articolo 11

La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento dello Sportello unico per l'edilizia (SUE)

1. Il Comune, per la gestione unitaria dei procedimenti disciplinati dal presente regolamento, istituisce,

ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 380/2001, lo sportello unico per l'edilizia (SUE).

2. Il SUE svolge le attività di informazione, di ricezione delle dichiarazioni, segnalazioni, denunce o istanze edilizie, di istruttoria e di adozione di ogni atto comunque denominato in materia edilizia.
3. Il responsabile del SUE è il dirigente preposto alla direzione dell'ufficio comunale competente in materia edilizia; al responsabile competono in via generale l'adozione dei titoli abilitativi e delle certificazioni, la nomina del Responsabile del Procedimento nonché l'esercizio dei poteri sostitutivi.
4. Il SUE cura i rapporti tra il soggetto interessato, l'amministrazione comunale e gli altri enti e le amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia. Tutte le comunicazioni tra l'amministrazione comunale e il soggetto interessato vengono trasmesse esclusivamente attraverso il SUE.
5. Il SUE predispone e aggiorna i modelli unificati di cui all'Articolo 7 e ne cura la pubblicazione sul sito internet del Comune.
6. Le modalità di presentazione al SUE delle dichiarazioni, segnalazioni, denunce o istanze edilizie possono essere aggiornate e modificate in relazione a innovazioni organizzative e tecnologiche dell'ufficio; le modifiche sono tempestivamente e preventivamente comunicate nelle forme previste dalla legge e pubblicate sul sito internet del Comune.
7. Il SUE, nell'ambito dei procedimenti di rilascio dei titoli abilitativi può avvalersi della commissione locale per il paesaggio di cui all'Articolo 12 per l'esame dei progetti relativamente alla qualità estetica e all'inserimento paesaggistico.

Articolo 12

La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento della Commissione locale per il paesaggio ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 8 del 2012

1. Il Comune si avvale, per le funzioni di cui all'art. 146, comma 6, del Codice dei beni culturali e del paesaggio e dell'art. 1 della LR n. 8/2012, di apposite strutture tecniche distinte dallo sportello unico per l'edilizia in grado di assicurare un adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche nonché di garantire la differenziazione tra attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia.
2. Il Comune, in relazione alle specifiche esigenze di tutela paesaggistica, può istituire la commissione locale per il paesaggio ai sensi dell'art. 2 della LR n. 8/2012 anche in forma associata con altri comuni.
3. La commissione è composta da tre esperti in materia paesaggistica e ambientale, interni o esterni all'amministrazione comunale.
4. I componenti esterni all'amministrazione comunale sono designati dalla giunta comunale nel rispetto dei requisiti di cui all'art. 146, comma 6, del DLgs n. 42/2004 e all'art. 2, comma 3, della LR n. 8/2012 e in ottemperanza alle prescrizioni di cui all'art. 58 del DLgs n. 267/2000. Il sindaco, acquisiti i risultati delle votazioni della giunta comunale, nomina la commissione per il paesaggio. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro, esso deve essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la sua nomina. Sono considerati dimissionari i membri che senza giustificato motivo risultano assenti per 3 sedute consecutive. I membri durano in carica 5 anni e possono essere rinominati una sola volta. In ogni caso, si procede al rinnovo della commissione dopo l'elezione del sindaco. Non possono fare parte, contemporaneamente, della commissione per il paesaggio i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado.
5. La commissione per il paesaggio, qualora istituita, viene convocata dal responsabile dell'area competente in materia previo accordo con il presidente. La convocazione può avvenire anche a mezzo di fax o di posta elettronica certificata. Nella seduta di insediamento, la commissione nomina a maggioranza il presidente. In mancanza di accordo per la nomina entro le due sedute successive a quella di insediamento, il sindaco provvede in via surrogata a nominare il presidente. La commissione, nella seduta di insediamento, stabilisce inoltre le proprie modalità di funzionamento.
6. Partecipa alle riunioni senza diritto di voto e con funzioni di coordinamento tra gli uffici, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia o suo delegato che potrà essere supportato dai propri

collaboratori per illustrare le istruttorie delle pratiche da esaminare e da un collaboratore amministrativo che svolge le funzioni di segretario. Alle riunioni può essere presente, con funzione di mera audizione e senza diritto di voto, il sindaco o un assessore suo delegato. I membri non possono presenziare all'esame e alla votazione di progetti da essi elaborati o alla quale esecuzione siano comunque interessati. Dell'osservanza della predetta prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale. I verbali delle adunanze, firmati dal presidente e dal segretario, sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione del parere dato, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto; i verbali sono pubblici. Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza del presidente più un membro della commissione.

Articolo 13

Articolo 13 La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento della Commissione agraria di cui all'art. 57 L.R. n. 38 del 1999

Il SUE si avvale del parere consultivo della commissione agraria, istituita ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 57, comma 6, della LR n. 38/1999, nei procedimenti edilizi relativi a immobili e opere ricadenti nel territorio agricolo come definito dagli strumenti urbanistici generali vigenti.

Articolo 14

Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale

La modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie è la norma.

Le specifiche tecniche degli elaborati progettuali sono definite con apposito Regolamento Comunale.

Il Dirigente del Settore Territorio, con propria determinazione dirigenziale, può modificare il formato richiesto per i file di progetto per adeguarlo alle necessità dell'Ente.

Articolo 15

Modalità di coordinamento con il (SUAP)

1. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia o suo delegato partecipa, con l'espressione di parere di sua specifica competenza alle attività dello sportello unico per le attività produttive, istituito ai sensi del DPR n. 160/2010, nell'ambito dei procedimenti aventi contenuto edilizio.

2. Lo sportello unico per l'edilizia esprime parere vincolante ai fini del rilascio dell'autorizzazione unica avente anche valore di titolo edilizio ai sensi del presente regolamento.

Capo II.

Altre procedure e adempimenti edilizi

Articolo 16

Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

Per l'annullamento d'ufficio di un provvedimento amministrativo illegittimo si farà riferimento alle norme della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. - Nuove norme sul procedimento amministrativo.

La richiesta di annullamento in autotutela di un titolo abilitativo rilasciato ovvero formatosi ai sensi di legge, può essere presentata da Soggetti contro-interessati, da altre Amministrazioni pubbliche, da Enti gestori di servizi a rete o da Soggetti portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati che vi abbiano interesse entro e non oltre il termine massimo di 18 mesi, stabilito dall'art. 21-nonies della Legge 241/1990 e s.m.i., a decorrere dalla data di perfezionamento del titolo abilitativo.

Il Dirigente del Settore Territorio, valutata l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la fondatezza dei vizi di legittimità indicati, avvia il procedimento.

Dell'avvio del procedimento è data notizia, nelle forme previste dall'Art. 8 della legge 241/1990 e s.m.i., al Soggetto richiedente e al titolare del titolo abilitativo.

Il Dirigente del Settore Territorio, nei successivi trenta giorni, avvia una nuova istruttoria al termine della quale, in base alle risultanze del riesame, contesta al titolare del titolo abilitativo i vizi eventualmente riscontrati, assegnando allo stesso un termine di 30 giorni per esprimere le proprie osservazioni.

Trascorso il termine indicato per la presentazione delle osservazioni da parte del titolare, nei successivi quindici giorni, provvede sulla richiesta, tenuto conto dei seguenti elementi:

a) l'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;

- b) la possibilità di sanare i vizi riscontrati;
- c) l'esistenza di un interesse concreto ed attuale del titolare dell'istanza all'annullamento del titolo abilitativo;
- d) l'interesse dei soggetti privati coinvolti dall'annullamento e l'interesse specifico del Comune all'eventuale rimozione dell'opera illegittima o della sua parziale modifica;
- e) le osservazioni eventualmente pervenute.

Articolo 17

Certificato di destinazione urbanistica

1. Il proprietario di un immobile o un altro soggetto abilitato possono presentare domanda al SUE, per ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo all'immobile interessato.
2. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica, redatta sul modello unificato fornito dall'amministrazione comunale, va corredata da estratto della mappa catastale di epoca non anteriore a sei mesi, nonché dall'attestato di versamento dei diritti istruttori.
3. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato agli aventi titolo entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte del SUE con l'evidenziazione di eventuali vincoli o limitazioni sovraordinate alla trasformazione e le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati.
4. Il certificato conserva validità fino a quando non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici o della normativa sovraordinata che comportino variazione delle informazioni in esso contenute e comunque per un periodo non superiore ad un anno dalla data del rilascio.

Articolo 18

Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

A richiesta del titolare, a condizione che siano state formalmente comunicate al Comune la data di sospensione e ripresa dei lavori, i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori saranno prorogati per cause di forza maggiore e per il tempo di incidenza dei fatti; sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione, le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- sequestro penale del cantiere;
- provvedimento di sospensione dei lavori;
- attivazione di concordato fallimentare o dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
- impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili;
- situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del titolo abilitativo.

L'istanza di proroga sarà in ogni caso inoltrata prima della decadenza del titolo abilitativo unitamente alla documentazione comprovante i fatti avvenuti.

Ai sensi dell'art. 15 comma 2 del D.P.R. 380/2001 il Dirigente del Settore Territorio, su istanza del titolare presentata prima della scadenza del titolo abilitativo, con provvedimento motivato, può concedere una proroga in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso di costruire alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga stessa. La proroga avrà durata massima di un anno, reiterabile, su istanza motivata, per non più di due volte, fino a un massimo complessivo di tre anni.

Nel caso in cui non ricorrano tutti i presupposti sopra indicati, in luogo della proroga, il titolare può presentare istanza di rinnovo del titolo abilitativo in conformità alle norme vigenti al momento della richiesta.

Per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità del Permesso di Costruire dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire, a meno che i lavori medesimi non rientrino tra quelli realizzabili con SCIA o CILA; in tal caso dovrà essere presentata una SCIA o una CILA in relazione ai lavori da eseguire, previo ricalcolo del contributo di concessione del nuovo titolo a cui deve essere detratto quanto già versato.

Per il rinnovo dell'atto abilitante, non sarà dovuto alcun contributo qualora, al momento della scadenza dell'atto abilitante, lo stato dei lavori delle opere sia tale che risultino ancora da realizzare opere per le quali le norme non prevedono la corresponsione di alcun contributo. Il rinnovo può essere richiesto anche successivamente alla scadenza del termine di validità del permesso di costruire originario. All'istanza deve essere allegata la relazione tecnica e gli elaborati descrittivi delle opere che ancora risultano da eseguire compreso un'adeguata documentazione fotografica. Il rinnovo è sempre subordinato alla verifica della conformità delle opere medesime alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rinnovo stesso.

Ai fini del rinnovo del titolo edilizio si considerano già assentite le superfici costruite in vigenza di precedenti norme regolamentari ove l'immobile risulti realizzato almeno per le parti strutturali (solai, pilastri e/o murature portanti e lastrico o tetto).

Per il trasferimento del titolo abilitativo, i successori o aventi causa del titolare, entro sessanta giorni dall'acquisizione del titolo, devono comunicare allo sportello unico per l'edilizia, per iscritto, la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento della proprietà o del godimento e gli estremi del relativo atto o, in alternativa, fotocopia del documento con cui è avvenuto il trasferimento, redatto nelle forme di legge. Il trasferimento del titolo non comporta alcuna modificazione al contenuto del titolo abilitativo. Nel caso di permesso di costruire, verrà rilasciato un nuovo titolo recante l'intestatario subentrato; se la comunicazione è avvenuta nei termini prescritti, non sono dovuti nuovamente i diritti di segreteria ma saranno apposti i bolli come per legge.

Articolo 19

Segnalazione certificata di agibilità, sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Il procedimento relativo alla Segnalazione Certificata di Agibilità è disciplinato dagli artt. 24 e 26 del DPR 380/2001 può essere presentata anche per singoli edifici o singole porzioni della costruzione o singole unità immobiliari, nei soli casi previsti dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/2001. La presentazione della Segnalazione non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso. La Segnalazione Certificata di Agibilità deve essere presentata entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, pena l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria.

Sono principi generali di salubrità e igiene degli edifici e condizioni essenziali di utilizzo degli immobili, ai sensi di legge:

- la sicurezza statica o antincendio dell'immobile o la sicurezza degli impianti;
- l'assenza di umidità nelle murature;
- la presenza di impianto smaltimento reflui;
- la presenza di regolari condizioni di approvvigionamento idrico ed energetico e di funzionamento dei relativi impianti.

Si definisce inabitabile/inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale venga a mancare almeno uno dei requisiti sopra elencati. Per inefficienza degli impianti di risparmio energetico (art. 24 del D.P.R. 380/2001) obbligatori alla data di rilascio del certificato di agibilità o di deposito della segnalazione certificata di agibilità o per ragioni di ordine igienico diverse da quelle in precedenza elencate, il Dirigente del Settore Territorio, se del caso in accordo con il Servizio Igiene e Sanità Pubblica (SISP) dell'ASL, fissa un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale, provvede alla sospensione d'uso dell'edificio o della parte di esso fino alla rimozione delle stesse.

Articolo 20

Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni; criteri per la monetizzazione standard urbanistici

1. Gli importi da corrispondere quale contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001 sono determinati con apposito atto deliberativo del Comune.
2. Gli importi sono periodicamente aggiornati secondo quanto stabiliti dalla legislazione nazionale e regionale.
3. Le tabelle degli importi del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, aggiornate annualmente, sono tempestivamente pubblicate sul sito internet del Comune.
4. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al comma 1, sono corrisposti al Comune

all'atto del rilascio del titolo edilizio e, su richiesta dell'interessato, possono essere rateizzati in non più di quattro rate semestrali con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

5. Il contributo commisurato al costo di costruzione è corrisposto al Comune in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, e comunque non oltre 60 giorni dall'ultimazione della costruzione.

Articolo 21

Notificazioni e comunicazioni riguardanti:

- 21.a Pareri preventivi

Il soggetto legittimato a richiedere il titolo abilitativo edilizio o altro soggetto da questi autorizzato può richiedere, anteriormente alla presentazione della relativa domanda per il rilascio del permesso di costruire o del deposito della segnalazione certificata di inizio attività, un parere preventivo sull'ammissibilità di un intervento.

Il parere preventivo viene rilasciato entro 45 giorni dalla presentazione della richiesta ovvero dalla presentazione di integrazioni qualora richieste e recherà eventuali prescrizioni o precisazioni a cui il richiedente dovrà ottemperare nella presentazione dell'istanza definitiva. Il parere preventivo non costituisce titolo abilitativo edilizio.

- 21.b Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

Possono essere iniziate opere e interventi, senza il necessario titolo abilitativo, nei seguenti casi:

- opere e interventi da eseguire su ordinanza contingibile e urgente del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità ed alle opere eseguite in dipendenza di calamità naturali o avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

L'ordinanza del Sindaco potrà permettere, oltre all'eliminazione del pericolo, anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza;

- opere e interventi che rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza e siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità. In tal caso, entro tre giorni lavorativi dall'inizio delle opere, il proprietario o il titolare di un diritto reale dell'immobile comunica all'Autorità comunale la descrizione sommaria degli interventi e il nominativo, con relativa firma per accettazione, del tecnico abilitato all'esercizio della professione e responsabile dell'intervento ove necessario.

Entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione della comunicazione, il titolare dell'intervento deve integrarla con regolare richiesta di Permesso di Costruire, oppure con il deposito di SCIA. In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito della SCIA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge. Nel caso di opere o interventi particolarmente estesi o complessi, il titolare dell'intervento può depositare elaborati grafici di massima, obbligatoriamente corredati di elaborati fotografici dello stato di fatto e, possibilmente, di quello iniziale riservandosi il deposito di elaborati di dettaglio entro i successivi sessanta giorni.

A completa esecuzione delle opere devono essere presentati una relazione finale, i grafici aggiornati, la documentazione fotografica e le certificazioni relative all'intervento realizzato.

- 21.c Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

Nell'ambito delle disposizioni del presente Regolamento e delle disposizioni di legge vigenti il Comune favorisce l'informazione sui procedimenti urbanistico-edilizi.

Per la trasparenza del procedimento amministrativo:

- i Permessi di Costruire rilasciati, con specificazione del Titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicati all'Albo Pretorio on-line per quindici giorni consecutivi;

- all'Albo Pretorio on-line viene affisso, mensilmente, l'elenco delle S.C.I.A. presentate, efficaci in quanto non sospese dal Comune.

- 21.d Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. Per la realizzazione di interventi edilizi-urbanistici pubblici e/o privati, oltre alle procedure previste da specifiche norme statali o regionali, potranno essere sperimentati percorsi di partecipazione degli abitanti ai processi edilizi.

2. Per interventi che riguardano spazi aperti e attrezzature pubbliche i percorsi partecipativi assumono particolare efficacia, soprattutto se orientati anche alla definizione degli usi e della gestione seguente alla realizzazione. Il percorso partecipativo, quando attivato, deve contribuire, seppur con diversi gradi di incidenza, alla definizione del progetto in tutte le fasi, a partire dall'analisi del contesto e dalla

definizione dei criteri guida, includendo le stesure previste dalla normativa (a livello di preliminare e definitivo), fino al monitoraggio della realizzazione e alla successiva gestione.

3. L'attivazione del percorso di progettazione partecipata sarà indicata dall'Organo politico competente sul progetto.

4. Il percorso sarà individuato dal progettista in collaborazione con il RUP e attuato da quest'ultimo.

Al termine della realizzazione dell'opera, il RUP redigerà una relazione critica sul percorso svolto che costituisca linea guida per le esperienze successive.

- 21.e Concorsi di urbanistica e di architettura

Per opere e attrezzature pubbliche e trasformazioni dello spazio pubblico di particolare importanza sotto il profilo della qualità architettonica e/o del profilo morfologico ed estetico del paesaggio urbano, il Comune promuove il ricorso a concorsi di idee e di progettazione per l'elaborazione di progetti di alta qualità.

- 21.f Atti di vincolo, atti di cessione gratuita ai fini edilizi, atti d'obbligo unilaterali (inclusi quelli previsti dalla L.R. n. 38 del 1999)

Ai fini edilizi e della trasformazione urbanistica sono da considerarsi prescrittivi i seguenti atti di vincolo, atti di cessione gratuita, atti d'obbligo unilaterali:

- Atto unilaterale d'obbligo in zona E, agricola per asservimento terreno ;
- Atto unilaterale d'obbligo nelle altre zone per vincolo inedificabilità ;
- Atto di cessione gratuita ;
- Convenzione PUA per edificazione in zona agricola;
- Convenzione urbanistica .

- 21.g Permesso di costruire convenzionato

1. Il permesso di costruire convenzionato è un titolo edilizio introdotto dall'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001.

2. Nelle zone urbanistiche ove, di norma, non è ammesso l'intervento diretto è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato allorquando sussistano le seguenti condizioni:

a) Siano trascorsi almeno 5 anni dall'approvazione dello strumento urbanistico generale senza che sia stato definito e/o presentato il piano urbanistico attuativo e/o il piano volumetrico di dettaglio previsto dalla normativa di piano;

b) L'area sulla quale viene richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato abbia accesso diretto dalla strada comunale e/o dalle sue pertinenze e siano garantiti i pubblici servizi;

c) L'intervento diretto garantisca un'effettiva riqualificazione dell'area;

d) La superficie oggetto d'intervento diretto non superi il 50% della superficie dell'intero comparto cui appartiene.

3. Lo schema tipo di convenzione è approvato dal Consiglio Comunale. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali.

4. Il progetto dovrà rispettare gli indici territoriale (It) e fondiario (If), previsti dallo strumento urbanistico vigente per la zona urbanistica nella quale ricade l'area d'intervento, ridotti del 10%.

Dovrà, altresì, rispettare tal quale gli altri parametri urbanistici previsti per la zona urbanistica nella quale ricade l'area d'intervento.

5. Nel caso in cui è prevista la cessione di aree per il soddisfacimento di standard urbanistici il richiedente del permesso di costruire convenzionato dovrà cedere o, in subordine, monetizzare una superficie a standard pari, in proporzione alla superficie effettivamente posseduta, a quella prevista per il comparto cui appartiene l'area d'intervento maggiorata del 10%. Tale maggiorazione non si applica agli interventi finalizzati alla costruzione di immobili produttivi e/o artigianali per i quali sia possibile un'immediata ricaduta occupazionale per la comunità.

6. Il progetto prevede, in aggiunta agli elaborati previsti per il permesso di costruire:

- una relazione nella quale si descrivono le ragioni per le quali si procede all'intervento diretto, in luogo dell'intervento previsto dalla normativa vigente, nonché l'analisi delle implicazioni sui lotti residui del comparto con particolare riferimento alla valutazione dell'accessibilità.

- Indicazione delle dimensioni, profili e materiali da impiegare nella realizzazione delle opere, nonché il capitolato ed il computo metrico estimativo.

- Tavola nella quale si dettagliano le opere finalizzate a garantire l'accessibilità ai lotti residui del comparto ovvero ad evitare la creazione di lotti interclusi.

8. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II del D.P.R. 380/2001. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

9. La comunicazione di avvio del procedimento sarà inviata, entro 10 giorni dalla trasmissione dell'istanza di rilascio del permesso di costruire, sia all'istante che ai controinteressati. I termini decorrono dalla presentazione della pratica completa di tutti gli elaborati previsti dalla normativa e dagli indirizzi dell'Ente.

10. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula della convenzione nella quale si specificano gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

11. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

12. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

Titolo II. DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I. *Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori*

Articolo 22

Comunicazione di inizio dei lavori

Il titolare del permesso di costruire (PdC) deve comunicare al SUE, esclusivamente a mezzo di dichiarazione cartacea consegnata all'ufficio protocollo o telematicamente, la data di inizio lavori, indicando il proprio codice fiscale, il nominativo e residenza della ditta esecutrice dei lavori e del direttore dei lavori con le relative firme per accettazione.

Articolo 23

Comunicazione differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza, ecc.

1. Qualora i lavori assentiti con PdC vengano posticipati rispetto alla data prevista, è facoltà del titolare di presentare una comunicazione di differimento dell'inizio lavori a nuova data, sempre entro i termini di legge.

2. Contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, è presentata la documentazione inerente ai contenimenti energetici previsti dalle leggi vigenti in materia, nonché gli adempimenti sugli obblighi di legge e regolamentari per le costruzioni in zona sismica. Nel corso dei lavori si deve tenere conto delle disposizioni legislative relative alla sicurezza di cui D.Lgs. 81/08 (T.U. sulla salute e sicurezza del lavoro).

3. Per i titoli abilitativi che non prevedono la comunicazione di inizio lavori (SCIA, CIL), tutti i termini normativi e regolamentari saranno conteggiati a partire dalla data di efficacia del titolo abilitativo.

4. La comunicazione di eventuali sospensioni e riprese dei lavori è trasmessa con le stesse modalità dell'inizio dei lavori.

5. La variazione dell'impresa esecutrice dell'opera, o del direttore dei lavori, durante la fase di esecuzione dell'intervento è preventivamente comunicata dal titolare allo SUE allegando la seguente documentazione:

a) Variazione della ditta esecutrice dei lavori:

- Dichiarazione dell'impresa subentrante ai fini dell'acquisizione d'ufficio del Durc;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del committente o del responsabile dei lavori, attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'art. 90 comma 9 del D. Lgs.

n. 81/2008;

- Copia notifica preliminare, all' Azienda unita sanitaria locale e alla Direzione provinciale del lavoro, di cui all'art. 99 del D.Lgs. 81/2008, quando dovuta.

b) Variazione/sostituzione del Direttore dei lavori:

- Dichiarazione asseverata sullo stato delle opere in corso di realizzazione da parte del nuovo direttore dei lavori e conformità degli stessi rispetto a quanto assentito dal titolo edilizio abilitativo;

- Firma di accettazione dell'incarico.

La mancata comunicazione dei nuovi soggetti coinvolti nella fase di esecuzione delle opere comporta l'immediato ordine di sospensione dei lavori da parte del Responsabile SUE.

Articolo 24

Comunicazione di fine lavori

Entro sette giorni dall'ultimazione dei lavori, l'intestatario del titolo abilitativo ha l'obbligo di comunicarne la data al SUE con le stesse modalità indicate per la comunicazione di inizio lavori. Nel caso di omessa comunicazione, farà fede la data dell'accertamento comunale.

Nell'ipotesi in cui i lavori non siano ultimati nel tempo di validità dell'atto abilitativo, la comunicazione di fine lavori dovrà essere ugualmente presentata alla scadenza del termine accompagnata da una relazione, con allegati elaborati grafici e fotografici, che attestino lo stato di esecuzione delle opere.

Articolo 25

Occupazione di suolo pubblico

Quando la esecuzione di lavori di qualsiasi natura comporti occupazione temporanea di suolo pubblico, il titolare della concessione deve ottenere preventivamente l'autorizzazione della Autorità comunale presentando domanda con l'indicazione della estensione e presumibile durata della occupazione. Ove necessario si procederà con un Tecnico del Comune alla constatazione dell'area da occupare e dei manufatti stradali occupati o manomessi. Nel caso debbano racchiudersi entro il recinto manufatti che interessino il servizio pubblico, saranno adottate disposizioni particolari per il libero accesso alle imprese che gestiscono tali servizi. Il titolare della concessione di edificare deve, prima dell'impianto del recinto, effettuare il pagamento della tassa relativa e del canone che verrà fissato dall'Amministrazione comunale oltre che della somma determinata dal Sindaco, caso per caso, a titolo di anticipo garanzia per eventuali opere di ripristino stradale. Per ottenere prorogato il termine di concessione di occupazione suolo pubblico il titolare dovrà presentare in tempo utile nuova domanda con l'indicazione dell'ulteriore occupazione e ottenere nuova autorizzazione. Il Comune ha facoltà di servirsi senza alcun compenso degli assiti verso spazi pubblici per il servizio di affissione e pubblicità. I lavori per i quali occorre occupazione di suolo pubblico debbono essere iniziati subito dopo detta occupazione e condotti con la maggiore possibile sollecitudine.

Articolo 26

Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc., della documentazione inerente la tracciabilità dei rifiuti

Qualora all'esito di indagini ambientali o in qualunque altra eventualità sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV Dlgs 152/06, "CSC") il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs 152/06 e smi) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti.

In caso di esecuzione di attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori, un'esposizione ad amianto, quali manutenzioni, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate, prima dell'inizio dei lavori, il datore di lavoro presenta, ai sensi dell'art. 250 del D.Lgs. 81/2008, una notifica all'Organo di vigilanza competente per territorio.

Tale notifica può essere effettuata anche in via telematica. Ai sensi dell'art. 256 dello stesso decreto, il datore di lavoro, prima dell'inizio di lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto, predispone un Piano di Lavoro e ne invia copia all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, fatti salvi casi di urgenza.

Per tutte le attività di scavo, di qualsiasi profondità e tipologia, nel caso in cui, la valutazione del rischio inerente la presenza di ordigni bellici inesplosi, effettuata ai sensi dell'art. 28 del D.lgs. n. 81/2008, si

concluda individuando come necessaria l'attività di Bonifica Bellica Sistemática Terrestre da ordigni esplosivi residuati bellici, il Committente dell'attività provvede ad attivare lo specifico iter autorizzativo di cui alla Direttiva Tecnica GEN-BST-001 per la bonifica bellica sistemática terrestre, emanata, a mente dell'art. 4, comma 2 del D.M. 28 febbraio 2017, dal Ministero della Difesa – Segretariato Generale della Difesa e Direzione Nazionale Armamenti – Direzione dei Lavori e del Demanio.

Il soggetto interessato una volta ricevuto il parere vincolante positivo da parte dell'Autorità Militare potrà dare mandato all'impresa specializzata, iscritta al relativo albo, di avviare le attività di bonifica. Una volta ultimate le operazioni di bonifica sistemática terrestre, a conclusione del procedimento di bonifica, il soggetto interessato trasmetterà al Sindaco l'Attestato di Bonifica Bellica, debitamente validato dall'Autorità militare competente.

Al fine dell'eventuale esercizio dei poteri di cui all'art. 54 del T.U.E.L., le comunicazioni relative all'inizio di attività di cui al presente articolo, anche laddove non espressamente previsto dalla normativa di settore, dovranno essere inviate al Sindaco con congruo anticipo, fatti salvi i casi d'urgenza.

Al fine di documentare la tracciabilità dei rifiuti inerti l'interessatario del titolo edilizio abilitativo è tenuto a presentare l'apposita modulistica allegata al presente Regolamento recante la dichiarazione sul pieno rispetto della normativa vigente sulla gestione di rifiuti, in particolare da quanto previsto dal D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e dalla deliberazione G.R.L. n.34/2012, corredata di:

a) nel caso di interventi che producano al massimo 30 mc. di rifiuti non pericolosi e riguardino immobili a carattere residenziale o assimilabile deve essere presentata la Dichiarazione di Produzione dei Rifiuti;

b) in tutti gli altri casi non ricadenti nel punto a) deve essere presentato il Piano di gestione dei rifiuti redatto ai sensi della D.G.R. Lazio n. 34 del 26 gennaio 2012, sottoscritto dal progettista e/o da tecnico nominato; il Piano di gestione dei rifiuti dovrà contenere:

- la descrizione dei processi di lavorazione che determinano la produzione dei rifiuti inerti;

- la stima dei quantitativi di rifiuti prodotti distinti per tipologia;

- la classificazione degli stessi con l'attribuzione del Codice Europeo Rifiuti – CER;

- l'indicazione degli impianti di recupero/smaltimento presso i quali si intende

siano conferiti i rifiuti;

- le modalità di gestione delle terre e rocce da scavo con riferimento alle norme vigenti anche in materia di sottoprodotti, riportando il relativo computo tra volumi di scavo, rinterro, riutilizzo fuori sito ed eventuale smaltimento/recupero in regime di rifiuto;

c) in fase di fine lavori o di SAL:

- Dichiarazione di avvenuto conferimento dei rifiuti, riportata nell'Allegato 2 al presente Regolamento resa ai sensi 6 del D.P.R. n. 445/2000.

- Dichiarazione di avvenuto conferimento dei rifiuti per lavori di manutenzione (ex artt. 230 o 266, c. 4 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.), riportata nell'Allegato 3 al presente Regolamento resa, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, nel caso di rifiuti prodotti da lavori di manutenzione per i quali ci si avvalga, relativamente al luogo di produzione degli stessi, degli artt. 230 o 266, c. 4 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.. In tale dichiarazione dovrà essere indicato il sito di deposito temporaneo dei rifiuti prodotti.

La mancata presentazione dei documenti di cui ai punti a) e b) a corredo dell'istanza di richiesta del titolo/procedura edilizia, comporta l'applicazione delle procedure previste in caso di documentazione incompleta.

Capo II.

Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Articolo 27

Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Chiunque voglia eseguire opere edilizie, siano esse nuove costruzioni, ricostruzioni o demolizioni, deve osservare tutte le cautele atte a evitare pericolo di danno a persone o a cose, ed è tenuto ad attenuare quanto più possibile gli incomodi che terzi potrebbero subire dalla esecuzione delle opere.

Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici con una recinzione di aspetto decoroso. Solo nel caso in cui la recinzione reca disturbo alla circolazione sulla pubblica via il costruttore, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, può esserne dispensato, realizzando, ove necessari ponti a sbalzo o interventi analoghi comunque atti alla protezione dei passanti. Il Comune può prescrivere dispositivi speciali aggiuntivi a tutela della incolumità pubblica e della libertà di transito.

3. I materiali e i macchinari di costruzione o di demolizione devono essere posti all'interno della recinzione.

4. Quando le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, l'esecutore dei lavori è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione al Comune di cui all'Articolo 46 del presente regolamento.
5. Il cantiere deve essere provvisto di tabella chiara e visibile con l'indicazione dell'opera da eseguire, del titolo edilizio, dell'inizio lavori e della loro presumibile durata e con i nominativi e gli estremi identificativi: del titolare dell'atto abilitativo, del progettista, del direttore dei lavori, del progettista strutturale, dell'impresa costruttrice, del responsabile del cantiere, del responsabile dei lavori e, ove occorra, dei coordinatori per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione.
6. In cantiere devono essere conservate copia dell'atto abilitativo, del progetto approvato e del piano per la sicurezza e del verbale delle linee e punti quotati, quando prescritti. Tale documentazione deve essere tenuta a disposizione delle autorità competenti alla vigilanza e al controllo fino all'ultimazione dell'opera.
7. Al termine dei lavori devono essere rimesse in pristino, a cura e spese dell'esecutore dei lavori, tutte le opere stradali, igieniche e quant'altro di uso pubblico fosse stato interessato dalla costruzione. Lo stato di consistenza delle opere suddette può essere fatto in contraddittorio con il Comune, purché richiesto prima di portare mano ai lavori.

Articolo 28

Punti fissi di linea e di livello

Per gli interventi oggetto di prescrizioni plano volumetriche o che richiedono opere di allaccio alle reti di urbanizzazione, ivi incluse le strade, 10 giorni prima dell'inizio dei lavori il direttore dei lavori è tenuto a richiedere al SUE la ricognizione delle linee e dei punti quotati a cui deve essere riferita la posizione delle opere da realizzare. La ricognizione deve effettuarsi tramite sopralluogo sul cantiere di personale dell'amministrazione comunale a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi necessari.

Le risultanze del sopralluogo sono trascritte su verbale, redatto a cura e spese del titolare dell'autorizzazione edilizia, con allegata planimetria in doppio esemplare, sottoscritto dal titolare del titolo abilitativo edilizio o suo delegato e dal rappresentante dell'amministrazione comunale. Copia del verbale deve essere conservato e reso disponibile tra la documentazione di cantiere.

Articolo 29

Conduzione del cantiere, recinzioni provvisorie e cartelli di cantiere

1. La recinzione di cantiere è realizzata, di norma, con un assito di legno o con reti metalliche, messe in opera prima dell'inizio dei lavori. L'altezza deve essere non inferiore a 2,00 ml.
2. I serramenti delle aperture di ingresso nella recinzione devono aprirsi verso l'interno ed essere muniti di serratura; devono essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.
3. In corrispondenza degli spigoli e per una lunghezza di 2,00 ml da questi, la recinzione deve essere segnalata con elementi ben visibili.
4. In ogni angolo deve inoltre essere posta una lanterna da mantenersi accesa, a cura e spese del proprietario, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne, di dimensioni appropriate, devono essere collocate in modo da rendere facilmente visibile la recinzione o il riparo su cui sono collocate da ogni parte di accesso e di percorrenza.
5. Alle disposizioni sulla recinzione si può derogare quando si tratta di lavori di poca entità e di breve durata, sentito il parere vincolante dell'Ufficio Tecnico Comunale, quali la tinteggiatura dei prospetti, la ripulitura dei tetti e simili. In tali casi può essere sufficiente l'apposizione di due o più segnali luminosi, adatti ad avvertire i passanti del pericolo.

Articolo 30

Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

- 30.a *Criteria da osservare per la misurazione dei distacchi, distanze ed altezze*

Ai sensi dell'art. 34, comma 2-ter, del D.P.R. 380/01, nel caso in cui le differenze tra le opere realizzate e le opere assentite non superino, in valore assoluto, le tolleranze relative a volumi, superfici, altezze fabbricati, altezze interne dei locali, distanze e distacchi) indicate nel summenzionato articolo (2%), non si ha difformità e non è richiesta variante.

- 30.b *Criteri da osservare per perforazioni, scavi e demolizioni;*

1. Nelle demolizioni di impianti e strutture si deve procedere con cautela, adoperando tutti i mezzi che l'arte suggerisce.
2. Si deve evitare il sollevamento della polvere.
3. È vietato gettare i materiali demoliti o altro dall'alto dei ponti, dall'interno degli edifici o dai tetti. Essi devono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere attraverso condotti chiusi.
4. Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a sue spese.
5. I lavori di scavo devono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento e a non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti nelle vicinanze.
6. Fuori dalla recinzione di cantiere, è vietato effettuare ogni deposito di materiale su suolo pubblico.
7. Qualora i materiali di risulta siano di misura imponente o comunque tali da alterare il deflusso delle acque meteoriche e il loro scarico nei corsi d'acqua, il Comune può richiedere le necessarie opere e impianti affinché la zona di scarico risulti idraulicamente sistemata.

Articolo 31

Sicurezza e controllo nei cantieri

- 31.a *Prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera*

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal D.Lgs. n. 81/2008 e dalle altre norme di settore vigenti.

Oltre alle norme già citate, si richiamano espressamente:

- a) le norme di prevenzione incendi e, in particolare, il Decreto del Ministero dell'Interno 10.03.1998 e smi
- b) le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
- c) l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del titolo abilitativo di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile.

In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse.

- 31.b *Disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici*

1. Oltre alle prescrizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio sull'obbligo della denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico eccetera), il titolare del permesso di costruire o della SCIA, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Comune i rinvenimenti di cui sopra che si dovessero verificare nel corso dei lavori.
2. Il Comune può disporre ogni provvedimento ritenuto utile alla conservazione in attesa dell'intervento delle autorità competenti.
3. La rimozione temporanea o definitiva di stemmi, iscrizioni lapidarie, oggetti d'arte anche su immobili non vincolati deve essere preventivamente denunciata al Comune, che può intimarne la conservazione in luogo da determinarsi e che può vietarla per riconosciuto valore storico ed artistico, salvo i provvedimenti delle competenti autorità.
4. All'esterno degli edifici non possono collocarsi medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue e altre opere d'arte senza averne ottenuta regolare autorizzazione dal Comune.

Articolo 32

Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Ai fini della corretta gestione dei lavori, si richiamano espressamente:
 - le norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
 - il presente regolamento edilizio;
 - il Codice della Strada;
 - il regolamento di polizia urbana e rurale;

- l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici e artistici durante i lavori di demolizione e sterro;
 - la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.
2. I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.
 3. Ogni sopralluogo dei funzionari pubblici deve essere verbalizzato nell'apposito libretto di cantiere (giornale dei lavori) e controfirmato, con eventuali osservazioni, dal direttore dei lavori e dal responsabile di cantiere.

Titolo III. DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I. *Disciplina dell'oggetto edilizio*

Articolo 33 *Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici*

Al fine di assicurare una corretta funzionalità degli edifici, oltre a quanto in precedenza elencato e fatte salve eventuali norme di settore maggiormente restrittive, devono essere rispettate le prescrizioni di dettaglio degli articoli del presente capo.

Articolo 34 *Illuminazione dei vani*

1. Tutti i locali di abitazione permanente devono essere dotati di finestre apribili all'aria aperta e devono usufruire di illuminazione naturale diretta attraverso superfici finestrate misurate al lordo dei telai delle finestre o porta-finestre, con la sola esclusione delle parti non vetrate, in misura non inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile.
2. Non contribuiscono all'illuminazione dei vani i portoni di ingresso anche se prospettanti direttamente con l'esterno, a meno che non sono dotati di vetri come una normale porta-finestra. Le aperture con grigliato di mattoni o simili sono computate al 50% della superficie, a condizione che siano dotate di vetri apribili e solo nei casi in cui la tutela dell'edificio ne impedisca la rimozione.
3. La cucina deve essere dotata di una superficie vetrata minima di 1,00 mq. Se la cucina non è dotata di finestra propria o, pur essendone dotata, non ha la superficie minima di 1,00 mq o, ancora, non raggiunge il corretto rapporto di areazione e illuminazione, essa deve essere collegata al locale di soggiorno mediante un'apertura priva di infissi di superficie utile abitabile non inferiore a 3,00 mq. In tal caso, la superficie finestrata del soggiorno deve essere tale da soddisfare i rapporti aero-illuminanti prescritti in funzione della superficie di pavimento complessiva dei due vani.
4. Nel caso in cui la profondità del locale superi tre volte l'altezza dell'architrave della finestra (o della maggiore di esse, nel caso di più finestre), la superficie finestrata deve essere aumentata di una quota pari a 1/10 della superficie utile abitabile della porzione di locale posta oltre detta profondità. Non sono ammessi locali di abitazione permanente che presentano profondità oltre tre volte e mezza l'altezza dell'architrave della finestra (o della maggiore di esse, nel caso di più finestre). Il presente comma si applica ai locali d'angolo e ai locali con finestre contrapposte soltanto quando l'eccesso di profondità è riscontrato nei confronti di tutte le finestre presenti.
5. Per gli interventi su edifici esistenti, nei vani già destinati ad abitazione permanente, non sono ammesse modifiche che peggiorano il parametro di illuminazione qualora non si raggiunga il requisito di 1/8.

6. 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.

Articolo 35 *Aerazione degli alloggi*

1. In ciascun edificio di civile abitazione gli alloggi devono essere dotati di aerazione garantita da aperture idonee con superficie minima di 0,50 mq, apribili ad altezza d'uomo e prospettanti direttamente sull'esterno, anche se prospettanti su cortili o chiostrine. Non contribuiscono, invece, all'aerazione dei vani i portoni di ingresso anche se prospettanti direttamente sull'esterno, a meno che gli stessi non siano dotati di vetri come una normale porta-finestra.

2. L'aerazione contrapposta può anche essere garantita da lucernari in copertura sempreché apribili ad altezza d'uomo, anche con sistemi meccanici o elettrici, e disposti su falde di copertura opposte e, comunque, in modo da garantire una corretta areazione dell'intera unità immobiliare.

3. Nei soli casi di alloggi esistenti, è sufficiente rispettare il requisito dell'aerazione trasversale ovvero disporre le aperture su almeno due lati dell'immobile.

4. Tutti i vani di abitazione permanente devono usufruire di aerazione naturale e diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente sull'esterno. Le superfici finestrate apribili, misurate al lordo dei telai delle finestre, devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie utile abitabile. Per gli interventi su edifici esistenti, nei vani già destinati ad abitazione permanente, non sono ammesse modifiche che peggiorano il parametro di areazione qualora non si raggiunga il requisito di 1/8.

5. Nei vani di abitazione non permanente l'aerazione deve essere garantita solo in quelli adibiti a servizi igienici e a spazi di cottura. In detti vani, l'aerazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata. Nel caso di aerazione naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie utile abitabile.

6. L'aerazione meccanizzata deve avvalersi di un impianto idoneo, preferibilmente munito di scambiatore di calore, che provvede sia all'immissione che all'estrazione dell'aria. Essa può essere assicurata mediante:

- condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione;
- unico condotto collettivo ramificato, sfociente sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

7. Per gli interventi su edifici esistenti non è richiesto che i condotti di aerazione sfocino sulla copertura ma è invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili o chiostrine di dimensioni regolamentari.

Articolo 36 *Soppalchi e sottotetti*

1. Il soppalco è una struttura orizzontale con la quale viene ricavata superficie calpestabile aggiuntiva nell'altezza utile di un vano, con almeno un lato aperto sul medesimo. Lo spazio sottostante il soppalco deve presentare un'altezza utile minima pari a 2,40 ml. Il vano su cui si affaccia il soppalco deve mantenere le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente regolamento.

2. I soppalchi destinati a uso abitativo permanente devono rispondere alle caratteristiche prescritte per tale tipo di vani. In questo caso, la verifica dei requisiti di aerazione e di illuminazione può essere effettuata considerando le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui esso si affaccia.

3. I soppalchi destinati a uso abitativo non permanente devono avere altezza utile minima non inferiore a 1,80 ml e altezza utile media non inferiore a 2,20 ml.

4. Il sottotetto ispezionabile deve corrispondere ai seguenti requisiti:

- altezza utile media non superiore a 1,80 ml; i lucernari di illuminazione devono essere ricavati esclusivamente attraverso asole nelle falde del tetto, ciascuno di superficie massima pari a 0,70 mq, devono avere una superficie vetrata complessiva inferiore o uguale al un ventesimo della superficie netta di pavimento; tali limiti vanno verificati per ogni singolo ambiente ricavato nel sottotetto;
- non è ammessa la permanenza di persone;
- utilizzazioni ammesse: ripostigli condominiali e domestici in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato; impianti tecnici automatici che non necessitano di sorveglianza; accessi a vani tecnici indipendenti, autonomamente collocati sulla copertura;
- accesso esclusivamente mediante botole poste sul soffitto dell'ultimo livello abitabile e pertanto non raggiungibile mediante opere stabili, né dagli spazi condominiali, né dagli alloggi, né dall'esterno dell'edificio;
- può essere dotato di un impianto per l'illuminazione artificiale, ma non di riscaldamento, né di servizi igienici.

5. Il sottotetto abitabile deve corrispondere ai seguenti requisiti:

- l'altezza utile media è uguale o superiore a 2,70 ml;
- tutti i locali possiedono i requisiti di abitabilità necessari secondo le leggi vigenti e le disposizioni del presente regolamento edilizio;
- gli spazi di altezza utile inferiore al 1,50 ml, ad esclusione di quelli in corrispondenza di lucernari e abbaini, devono essere chiusi e separati stabilmente dalla restante parte dell'ambiente anche mediante arredi fissi o tavolati e utilizzati esclusivamente quali armati, guarda- roba, ripostigli, eccetera.

6. Per gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti si applicano le disposizioni della LR n. 13/2009.

Articolo 37

Cucine servizi igienici e corridoi

1. La "cucina abitabile" e la "cucina non abitabile", se non muniti di finestra diretta, devono essere dotate di una propria canna fumaria indipendente fino al comignolo o fino alla canna generale qualora essa sia del tipo ramificato.
2. Sopra ogni apparecchio di cucina deve essere posta una cappa di tiraggio adeguata per ricevere i gas della combustione e le esalazioni della cucina.
3. Le pareti delle cucine dove sono alloggiati gli apparecchi devono essere rivestite con materiali impermeabili almeno fino all'altezza di 1,50 ml.
4. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere accesso diretto dalla cucina o dallo spazio di cottura, se non in presenza di idoneo antibagno. In linea di principio, tale norma si applica anche al caso in cui il locale cucina o lo spazio cottura non sia delimitato da pareti.
5. La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da: WC, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia e può essere suddivisa anche in più locali, sempreché essi siano riservati esclusivamente a servizi igienici. Nel caso di servizi igienici finalizzati all'utilizzo di persone diversamente abili è ammesso l'utilizzo di apparecchi multifunzione, nel rispetto della specifica normativa di settore.
6. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare, la dotazione minima è riferita al solo servizio igienico principale. È comunque prescritta la presenza di un lavabo ovunque sia presente un WC. L'utilizzazione di apparecchiature elettromeccaniche per l'allontanamento forzato dei reflui è ammessa.
7. Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile; le pareti devono essere rivestite con analogo materiale fino all'altezza minima di 1,50 ml. Gli apparecchi sanitari devono essere composti da materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile. Devono essere forniti di sifone idraulico, atto ad evitare esalazioni moleste.
8. I vasi WC devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a 6 litri e di un sistema a doppia cacciata di portata di 3 litri; è ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi solamente se assistita da sistema di rilevamento automatico di presenza.

9. La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una conduttura di areazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di areazione sfociante in alto sul tetto. I diametri di tali tubazioni di ventilazione non devono essere minori dell'80% dello scarico servito. Gli scarichi derivanti dagli impianti devono essere convogliati in apposito depuratore ovvero nella prima camera della fossa biologica.

10. Per destinazioni diverse dalla residenza si deve fare riferimento alla specifica normativa di settore o, in mancanza di essa, agli indirizzi forniti dalla ASL competente.

11. I pubblici esercizi che prevedono lo stazionamento degli utenti devono essere provvisti di almeno un bagno dotato dei requisiti minimi di accessibilità adeguatamente attrezzato per le persone con ridotta od impedita capacità motoria.

Le attività produttive o commerciali, ubicate nel perimetro del centro storico come definito dal PTPR, anche se non comportano contatti diretti con il pubblico devono comunque essere dotati di servizi igienici della larghezza minima di ml 1.00 , forniti di water e lavabo.

12. I corridoi devono avere una larghezza minima di 1,00 ml ed essere ben ventilati anche se indirettamente. Devono comunque essere conformi alla normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Articolo 38

Locali al piano terreno, locali seminterrati e interrati

1. Sono locali interrati quelli il cui soffitto si trovi, in ogni suo punto perimetrale, a una quota uguale o inferiore rispetto a quella del terreno circostante, come risulta modificato a seguito delle opere di sistemazione, con esclusione della realizzazione di rilevati artificiali. Diversamente si tratta di locali seminterrati oppure di locali fuori terra, come definiti nell'Allegato "Definizioni" del RUC.

2. Nei piani interrati non sono ammessi vani abitabili come definiti all'Articolo 34 del presente regolamento. Sono consentiti esclusivamente gli usi che prevedono la temporanea permanenza di persone per svolgere specifiche operazioni e che non necessitano la sorveglianza o la presenza continua di operatori in loco. Ad esempio si tratta di: cantine, autorimesse, magazzini e depositi, impianti e volumi tecnici a servizio dell'edificio.

3. Ai fini della loro utilizzazione, sono assimilati a piani interrati le porzioni dei piani seminterrati il cui soffitto sia ad altezza inferiore a 1,50 ml rispetto a quella del terreno circostante, come risulta modificato a seguito delle opere di sistemazione.

4. Nelle restanti porzioni dei piani seminterrati sono ammessi vani abitabili con le seguenti limitazioni:

- nelle sole porzioni il cui calpestio risulti a quota uguale o superiore al terreno circostante sono ammessi vani abitabili anche per abitazione permanente;
- nelle porzioni di piano il cui calpestio risulta a quota inferiore al terreno circostante sono ammessi solo vani abitabili per abitazione non permanente;
- nel caso in cui un solo lato del piano sia interrato, è ammessa la realizzazione di vani per abitazione permanente nella porzione di piano che dista almeno 1,50 ml dal lato interrato; tale fascia può ospitare vani per abitazione non permanente e deve comunque essere delimitata da pareti rispetto ai vani per abitazione permanente;
- è obbligatoria la realizzazione di un vespaio o di un solaio ventilato con altezza libera di almeno 0,40 ml, o di altri sistemi di ventilazione e isolamento di idoneo spessore, comunque dotati di aerazione contrapposta o, nei soli casi di edifici esistenti, di aerazione trasversale (cioè su due lati contigui dell'edificio).

5. In ogni caso i locali utilizzati ai piani interrati e seminterrati devono essere dotati di adeguato sistema di aerazione naturale o forzata e di impianto di sollevamento delle acque di scarico nel caso in cui la fognatura stradale non permetta un naturale deflusso.

6. In assenza di un piano inferiore, i locali ubicati al piano terreno devono essere adeguatamente isolati dal suolo mediante la realizzazione di un vespaio in tutta la loro estensione o un di solaio ventilato con

altezza libera di almeno 0,40 ml, o di altri sistemi di ventilazione e isolamento di idoneo spessore, comunque dotati di aerazione contrapposta o, nei soli casi di edifici esistenti, di aerazione trasversale (cioè su due lati contigui dell'edificio).

7. Nel caso di edifici prospettanti sulla pubblica via sono ammessi al piano terreno vani abitabili residenziali solo a condizione che l'ingresso avvenga dal vano scale condominiale, dal lato posteriore o laterale dell'edificio oppure che l'ingresso sia dotato di un idoneo spazio di disimpegno.

Articolo 39

Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica ed al confort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo del suolo

In conformità al Regolamento UE n. 305/2011 (Allegato I), le opere di costruzione, nel complesso e nelle loro singole parti, devono essere adatte all'uso cui sono destinate, tenendo conto in particolare della salute e della sicurezza delle persone interessate durante l'intero ciclo di vita delle opere. Fatta salva l'ordinaria manutenzione, le opere di costruzione devono soddisfare i presenti requisiti di base delle opere di costruzione per una durata di servizio economicamente adeguata.

A tal fine devono essere conseguiti i seguenti requisiti prestazionali fondamentali:

1 - Resistenza meccanica e stabilità

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che i carichi e l'uso non provochino:

- a) il crollo, totale o parziale, della costruzione;
- b) gravi ed inammissibili deformazioni;
- c) danni ad altre parti delle opere di costruzione;
- d) danni accidentali sproporzionati alla causa che li ha provocati.

2 - Sicurezza in caso di incendio

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che, in caso di incendio:

- a) la capacità portante dell'edificio possa essere garantita per un periodo di tempo determinato;
- b) la generazione e la propagazione del fuoco e del fumo al loro interno siano limitate;
- c) la propagazione del fuoco a opere di costruzione vicine sia limitata;
- d) gli occupanti possano abbandonare le opere di costruzione o essere soccorsi in altro modo;
- e) si tenga conto della sicurezza delle squadre di soccorso.

3 - Igiene, salute e ambiente

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo da non rappresentare, durante il loro intero ciclo di vita, una minaccia per l'igiene o la salute e la sicurezza dei lavoratori, degli occupanti o dei vicini

4 - Sicurezza e accessibilità nell'uso

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che il loro funzionamento o uso non comporti rischi inaccettabili di incidenti o danni, come scivolamenti, cadute, collisioni, ustioni, folgorazioni, ferimenti a seguito di esplosioni o furti. In particolare, le opere di costruzione devono essere progettate e realizzate tenendo conto dell'accessibilità e dell'utilizzo da parte di persone disabili.

5 - Protezione contro il rumore

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro.

6 - Risparmio energetico e ritenzione del calore

Le opere di costruzione e i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento, illuminazione e aerazione devono essere concepiti e realizzati in modo che il consumo di energia richiesto durante l'uso sia moderato, tenuto conto degli occupanti e delle condizioni climatiche.

7 - Uso sostenibile delle risorse naturali

Le opere di costruzione devono essere concepite, realizzate e demolite in modo che l'uso delle risorse naturali sia sostenibile e garantisca in particolare quanto segue:

- a) il riutilizzo o la riciclabilità delle opere di costruzione, dei loro materiali dopo la demolizione;
- b) la durabilità delle opere di costruzione;
- c) l'uso, nelle opere di costruzione, di materie prime e secondarie ecologicamente compatibili.

Articolo 40

Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

S'intende per flessibilità progettuale l'adozione di misure che favoriscano l'adattabilità di un edificio a usi diversi durante la sua esistenza. I parametri prestazionali fondamentali raccomandati per conseguire una buona flessibilità progettuale sono i seguenti:

- adottare, in particolare per il piano terra, altezze di piano che si adattino a diverse destinazioni d'uso;
- adottare maglie strutturali il più possibile regolari con luci ampie;
- evitare forme dei solai irregolari;
- utilizzare carichi utili compatibili con quelle destinazioni ritenute conciliabili;
- dimensionare con larghezza i collegamenti verticali;
- utilizzare, se possibile, pareti attrezzate o divisori facilmente smontabili (*in cartongesso e simili*);
- utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento delle montanti verticali degli impianti, la soluzione di cavedi facilmente accessibili, super dimensionati e posti, possibilmente, nelle parti comuni;
- utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento dei collettori di distribuzione orizzontale degli impianti, la soluzione di controsoffitti, false pareti e pavimenti sopraelevati;
- adottare sistemi centralizzati di produzione di calore e di condizionamento posizionando le relative macchine sui lastrici solari;
- adottare per l'impianto elettrico e per gli impianti ausiliari una configurazione a stella ramificata, utilizzando, se possibile, un sotto-quadro per ogni zona.

Articolo 41

Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici (anche con riferimento all'impiego di materiali riciclati per gli interventi edilizi privati), della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

Fatti salvi gli ulteriori incentivi previsti dalle vigenti norme nazionali e regionali non aventi carattere discrezionale, per il conseguimento dell'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, si riconoscono i seguenti premi volumetrici e i corrispondenti aumenti di superficie:

- Legge Regionale n. 14 del 30.07.2009 - Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale

La Legge Regionale n. 14/2009 prevede, per il conseguimento dei premi volumetrici da essa previsti, il raggiungimento, per l'intero edificio, della classe 2 di prestazione (livello di sostenibilità ambientale), determinata applicando il vigente sistema di valutazione di sostenibilità (protocollo ITACA). Pertanto, nel caso di conseguimento della classe 3, ai premi volumetrici previsti dalla L.R. n. 14/2009, si sommeranno quelli previsti dalla L.R. n. 13/2008 (10% del volume pre-esistente) nel rispetto delle zone territoriali omogenee di cui all'articolo 2 del decreto Ministero dei lavori pubblici n. 1444/1968.

- Norme comuni agli incentivi previsti dal Regolamento Edilizio

L'applicazione dell'incentivo resta subordinato alla verifica di compatibilità delle soluzioni adottate con i vincoli di tutela eventualmente incidenti sugli immobili oggetto d'intervento, con particolare riferimento agli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.

I premi volumetrici sono concessi a condizione che l'eventuale trasferimento dei conseguenti diritti edificatori, ai sensi dell'art. 2643 - punto 2bis) del codice civile, sia limitata a edifici di pari o superiore classe di prestazione (livello di sostenibilità ambientale), determinata, per entrambi gli edifici, applicando il vigente sistema di valutazione di sostenibilità (protocollo ITACA). L'edificio ricevente dovrà comunque rispettare tutte le limitazioni e condizioni previste per il premio volumetrico trasferito.

- Decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 - Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE.

Si faccia riferimento alle disposizioni di cui all'art. 14 - Servizi energetici ed altre misure per promuovere l'efficienza energetica, in particolare si richiamano i commi 6 e 7:

- Nel caso di edifici di nuova costruzione, con una riduzione minima del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei

computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

- Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 25 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 30 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

- Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 - Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE

Ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 28/2011, così come recepito dall'art. 9 della L.R. 25/2012, i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3 del D.Lgs. 28/2011, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5 per cento, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale, nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali, e fatte salve le aree individuate come zona A dal decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444. Tale bonus non è cumulabile con quelli previsti dal presente regolamento (bonus volumetrico e incentivi economici), in attuazione della L.R. 13/2008 e s.m.i..

Negli edifici con qualsiasi destinazione d'uso, in caso di nuova costruzione o ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, e resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione ...) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
- b) completa sostituzione dei terminali scaldanti;
- c) rifacimento della rete di distribuzione del calore.

Articolo 42

Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon o di altre emissioni nocive

In attuazione della predetta previsione, i piani urbanistici attuativi dovranno essere corredati con apposita relazione, a firma congiunta dei progettisti del piano e di un dottore geologo (per la parte caratterizzante il suolo), che riporti un abaco dei materiali da costruzione da evitare e delle soluzioni costruttive da adottare per ridurre il rischio da Radon; tali soluzioni dovranno essere richiamate nelle norme tecniche d'attuazione del piano. Al fine di evitare inutili duplicazioni, la parte relativa alla caratterizzazione del suolo, con espresso riferimento alla problematica del Radon, potrà essere inserita anche nella relazione geologica prodotta per ottenere il parere ex art. 89 del D.P.R. 380/2001. In tal caso, la relazione sulle tecniche costruttive da adottare potrà essere a sola firma dei progettisti del piano.

Per le nuove costruzioni e per interventi di demolizione e ricostruzione il progetto edilizio è corredato di un'apposita relazione, a firma congiunta del progettista e di un dottore geologo (per la parte caratterizzante il suolo), contenente i dati richiesti dalla predetta norma. Per evitare inutili duplicazioni, la firma del geologo sulla relazione non è necessaria qualora le indicazioni della tipologia di suolo e

sottosuolo, con espresso riferimento alla problematica del Radon, siano già state inserite nella relazione prevista dall'art. 93 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e riprese dal progettista nella sua relazione e sempre che la relazione di cui all'art. 93 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 sia stata firmata anche da un dottore geologo e depositata presso lo Sportello Unico per la trasmissione agli uffici competenti.

Al fine di ottenere un adeguato livello di protezione e tutela della salute pubblica dai rischi derivanti dalla esposizione dei cittadini alle radiazioni da sorgenti naturali e all'attività dei radionuclidi di matrice ambientale, configurate da concentrazioni di gas radon, nella costruzione di nuovi edifici residenziali e non residenziali e in tutti gli interventi su edifici esistenti in cui sia previsto un rifacimento totale dell'orizzontamento a contatto con il suolo, si raccomanda l'adozione di una o più delle seguenti tecniche costruttive, atte a controllare la migrazione, l'ingresso e la permanenza di tale gas negli ambienti chiusi, fermo restando che sarà cura del progettista individuare le soluzioni che riterrà necessarie per conseguire il requisito di concentrazione previsto dalla legge regionale.

Articolo 43

Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

1. Per gli edifici residenziali e commerciali (compresi gli uffici e studi professionali), il requisito prestazionale relativo a "igiene e salute" s'intende conseguito quando, oltre agli obiettivi indicati nel Regolamento UE 305/2011 in precedenza trascritti, sono soddisfatte, con le seguenti specificazioni, le prescrizioni del D.Min. Sanita del 05.07.1975 per i locali d'abitazione (*vedasi anche artt. 18, 19 e 20 della Legge 166 del 27.05.1975*), quelle dell'allegato IV del D.Lgs. 81 del 09.04.2008 per i luoghi di lavoro e le ulteriori prescrizioni riportate nel presente articolo.

2. Classificazione dei locali

Sono locali agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettivo;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale di spettacolo;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di scarico, carico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie gli 8 mt. di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;

g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq.;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione Comunale sentita la Commissione Edilizia.

3. Caratteristiche dei locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime.

Locali di categoria A1.

L'altezza minima interna utile dei locali, classificati come A1 non deve essere inferiore a m. 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali altezze devono intendersi come altezza media minima.

Locali di categoria A2.

L'altezza minima interna dei locali classificati come A2 non deve essere inferiore a m. 2,70, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Locali di categoria S.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m. 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. I locali S2 e S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi i m. 2,50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A, salvo i parcheggi coperti contenuti entro spazi porticati aperti nel caso siano consentiti dalle norme urbanistiche specifiche di zona.

B) Superfici minime caratteristiche.

- Locali di categoria A1.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie agibile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi. Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq. 9,00 (per le cucine 8 mq.).

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e mq. 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari mq. 14.

La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m. 2,10.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 5 con il lato minimo non inferiore a m. 1,70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica pari a 15 mc. che si aprono su un altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 26 mc. purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio mono stanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 38, e non inferiore a mq. 50, se per due persone, e deve essere specificato nel certificato di agibilità.

- Locali di categoria A2.

I locali di categoria A2 salvo le zone A di P.R.G. e prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 30 mq. consentendo deroghe per i locali già esistenti che conservano le medesime destinazioni d'uso.

- Locali di categoria S.

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (*appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.*) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali

cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per una latrina è mq. 1,20 e la larghezza minima di mq. 0,90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m. 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere dimensioni idonee al fine di poter permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni idonee per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

I locali S2 di cui alla lettera g) devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione.

- Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

- I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente. L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al due per mille. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq. 2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

- I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.

- I locali di categoria S1 possono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

- I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.

- I locali di categoria S2 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria.

Aerazione e illuminazione.

I locali destinati ad ufficio e a studi professionali (*con esclusione dei locali accessori*) e la sola zona vendita dei locali commerciali devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni e devono essere provvisti di infissi apribili tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce e dell'aria nell'ambiente. Le superfici d'illuminazione e d'aerazione naturale richieste per soddisfare questo requisito sono precisate, per le varie attività, nel Regolamento di Igiene e Sanità (*in mancanza, valgono le norme per le abitazioni*). A tal fine possono essere conteggiati anche i lucernai, rispettivamente apribili e fissi, per un massimo del 50% della superficie richiesta. Sono, in ogni caso ammessi, i bagni ciechi, purché dotati di adeguato impianto di ventilazione artificiale conforme alle norme in precedenza dettate per i locali d'abitazione.

Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (*con esclusione della demolizione e ricostruzione*) su edifici esistenti nella zone omogenee A e B dello strumento urbanistico generale oppure costruiti antecedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, a seguito di motivata istanza di deroga, previo parere della competente ASL in merito alla sussistenza di complessivi idonei requisiti igienico - sanitari degli ambienti, a seguito della costruzione di soppalchi o di piani aggiunti, potranno essere autorizzati interventi che prevedano adeguate misure sostitutive dell'illuminazione e ventilazione naturale.

Per l'aerazione e illuminazione da spazi interni agli edifici, valgono le norme dettate per le abitazioni.

Classificazione dei piani

Sono piani agibili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non agibili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani agibili sovrastanti o sottostanti e con questi direttamente connessi da scala interna, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi agibile e rientrare nelle categorie A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml. 1,60 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S, sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino al 30% della superficie utile degli stessi, con altezza minima netta di n. 2,40 al di sotto e di m. 2,00 al di sopra; qualora l'altezza minima netta al di sopra del soppalco sia uguale o maggiore a m. 2,40 si configura un aumento di superficie utile (*soppalco agibile*) il quale può essere assentito unicamente mediante il rilascio del Permesso di costruire.

Nei locali di categoria S (*così come definiti al precedente punto*) sono ammessi soppalchi praticabili, fino al 30% della superficie utile degli stessi, con altezza minima netta al di sotto ed al di sopra di m. 2,00.

Piani seminterrati esistenti

Possono, sia pure con limitazioni e comunque ad esclusione delle camere da letto, essere considerati agibili anche i locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m. 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

L'Amministrazione Comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A e S1.

Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria S2 con esclusione del punto g), e S3, a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamenti vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Possono essere considerati anche locali di categoria S1 nel caso che siano annessi a locali di categoria S2, punti c) e d), purché sia assicurato un sufficiente ricambio d'aria anche mediante apparecchiature meccaniche.

L'uso dei locali interrati per attività produttiva è condizionato al rilascio della speciale deroga rilasciata dal competente servizio della A.S.L. ai sensi dell'Articolo 8 del DPR 303/56 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque idoneo ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

4. Uffici, studi professionali e locali commerciali

Fatte salve eventuali normative di settore maggiormente restrittive aventi natura cogente, sono prescritti gli ulteriori seguenti requisiti:

Altezza netta minima.

I locali destinati ad ufficio e a studi professionali (*con esclusione dei locali accessori*) e la zona vendita dei locali commerciali, se ubicati a piano terra, devono avere, di norma, un'altezza netta minima di 2,70.

Per i locali accessori l'altezza minima è fissata in m 2,40.

Per interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (*con esclusione della demolizione e ricostruzione*) su edifici esistenti nella zone omogenee A e B dello strumento urbanistico generale oppure costruiti antecedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, a seguito di motivata istanza di deroga, previo parere della competente ASL in merito alla sussistenza di complessivi idonei requisiti igienico – sanitari degli ambienti, a seguito della costruzione di soppalchi o di piani aggiunti, potranno essere autorizzate minori altezze comunque non inferiori a 2,40 m per i locali destinati ad ufficio e a studi professionali e per la zona vendita dei locali commerciali e a 2,10 m per i locali accessori.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione nelle zone A e B, i piani attuativi comunque denominati possono derogare alle norme del presente regolamento solo con prescrizioni puntuali e non generali.

L'altezza netta minima in corrispondenza di scale interne è fissata a 2,10 m.

Ai fini del presente articolo, per coperture non piane, va calcolata l'altezza media di compenso del volume. Per vani coperti da falde triangolari si calcola pari a quella dell'imposta più il 50% della monta. Per vani coperti da volte si calcola pari a quella dell'imposta più l'80% della monta.

Distribuzione e destinazione degli spazi.

I servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali destinati ad uffici, studi professionali, zone di vendita e zone di preparazione e somministrazione di cibi e bevande dei locali commerciali; è consentita la comunicazione attraverso un locale antibagno che, nel caso di separazione con zone di preparazione e somministrazione di cibi e bevande, dovrà essere dotato di autonomo impianto di ventilazione forzata.

Articolo 44

Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

Si definisce dispositivo di aggancio o dispositivo di ancoraggio, l'elemento o la serie di elementi o componenti contenente uno o più punti di ancoraggio, destinato ad essere utilizzato per il collegamento di componenti di un sistema di protezione individuale contro le cadute dall'alto in conformità alla norma UNI EN 363.

Le norme del presente articolo si applicano agli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e in quelli in cui, comunque, si proceda all'integrale rifacimento dei manti superficiali delle coperture a "tetto".

Le misure progettate ed installate ai sensi del presente regolamento devono poter essere utilizzate ai sensi degli articoli 15, 111 e 115 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).

Sono esclusi dal campo di applicazione del presente articolo:

- i pergolati, i gazebo e simili e le coperture di manufatti aventi carattere temporaneo;
- le coperture che non espongono ad un rischio di caduta dall'alto da un'altezza maggiore di 2 metri misurata dal punto più elevato rispetto al piano sottostante;
- le coperture prive di impianti tecnologici di qualsivoglia tipologia, in cui il dislivello tra il punto più elevato della copertura ed il piano di campagna naturale o artificiale sottostante non sia superiore a 4 metri;
- coperture piane o a falda inclinata dotate di parapetto perimetrale o ringhiera continui di altezza almeno pari a 100 cm rispetto al piano di camminamento in corrispondenza dei possibili punti di caduta.

Ai fini del presente articolo eventuali parti della copertura non calpestabili per il rischio di sfondamento della superficie di calpestio sono assimilate a vuoti.

Le opere e i manufatti installati ai sensi del presente articolo, nella misura strettamente necessaria a garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori sulle coperture in condizioni di sicurezza, non sono considerate nelle verifiche di conformità urbanistico-edilizia riferite a parametri quali il volume, la superficie utile, l'altezza massima delle costruzioni, il rapporto di copertura e la distanza minima da confini e fasce di rispetto.

Sui tetti, lastrici e spazi ad essi assimilabili che rientrano nel campo d'applicazione del presente articolo, andranno installati dispositivi di ancoraggio destinati ad essere installati in modo permanente, conformi alla norma UNI 11578:2015. Se soggetti a corrosione, i dispositivi metallici devono essere protetti mediante adeguati trattamenti.

In allegato all'istanza per la formazione del titolo abilitativo edilizio sarà prodotto un elaborato, costituito da relazione e grafico in scala adeguata, a firma del coordinatore alla sicurezza in fase di progettazione o del progettista se la figura del coordinatore non è prevista, che illustri dettagliatamente la soluzione adottata.

Articolo 45

Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

Per le sale da gioco si confermano le prescrizioni contenute nell'art. 7 della Legge Regionale n. 43 del 13.12.2013 "Disposizioni per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico (GAP)" integrate dalle seguenti disposizioni:

- è vietata la localizzazione di sale da gioco in tutta la Zona omogenea A1 e nella Zona omogenea E;

- i locali adibiti a sale giochi devono avere destinazione commerciale, artigianale e terziario;
 - in nessun caso è consentita l'installazione di apparecchi da gioco all'esterno dei locali;
 - le vetrine dei locali devono essere trattate in modo che non sia visibile l'interno della sala.
- L'apertura della "Sala da Gioco" deve comunque ottenere il parere favorevole del Comando di Polizia Locale Municipale, confermato dal Sindaco.
- Resta nella facoltà del Comune procedere alla formazione di un Regolamento Comunale sulle sale da gioco che disciplini compiutamente la materia.

Capo II.

Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Articolo 46

Strade

1. È vietato eseguire scavi o rompere la pavimentazione di vie o spazi pubblici senza autorizzazione del Comune per qualunque ragione e in particolare per:
 - piantare pali;
 - immettere o riparare condutture nel sottosuolo;
 - costruire fogne e cavidotti.
2. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento di un canone nelle forme stabilite dall'amministrazione comunale e al deposito di una cauzione da effettuarsi alla tesoreria comunale, sulla quale il Comune si riverrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.
3. Nell'esecuzione dei lavori devono essere osservate le particolari norme impartite all'atto dell'autorizzazione.
4. Il ripristino del pavimento stradale dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare dell'autorizzazione è eseguito dal Comune a spese del titolare stesso; tuttavia il Comune può demandare l'esecuzione dei lavori suddetti al titolare dell'autorizzazione, prescrivendo il ripristino di metà o dell'intera carreggiata e comunque di una porzione tale da impedire irregolarità e affossamenti della pavimentazione.

Articolo 47

Portici

1. I portici di uso pubblico non possono avere larghezza netta inferiore a 2,00 ml e altezza utile inferiore a 3,00 ml. Per i portici sostenuti da strutture ad arco si considera l'altezza del piano d'imposta dell'arco stesso.
2. È preferibile che la parete esterna dei portici non coincida con il margine del marciapiede. Se è possibile, la larghezza del marciapiedi oltre la parete esterna del portico deve essere almeno pari a 0,80 ml.
3. La pavimentazione dei portici deve essere posata alla stessa quota del marciapiede o di altro spazio pubblico pedonale esistente o da realizzare contiguo.
4. La pavimentazione dello spazio coperto dai portici può essere realizzata con materiali diversi da quelli impiegati per il rivestimento degli spazi pubblici contigui. Nel caso in cui ci si trovi in presenza di una serie di portici appartenenti a più edifici fra loro confinanti si deve aver cura di scegliere materiali, finitura e colori della pavimentazione in modo da tener conto di quanto già esistente, assicurando, per quanto possibile la continuità dell'immagine dello spazio pubblico. In ogni caso tutti i materiali impiegati nella finitura devono garantire un sicuro uso pedonale in qualsiasi condizione atmosferica.

Articolo 48

Piste ciclabili

Il comune favorisce e promuove la realizzazione di itinerari ciclabili in coerenza con le disposizioni della L.R. n. 11/2017.

Per tutte le nuove edificazioni e per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno prevedersi idonei spazi comuni e attrezzati per la sosta e/o il deposito di biciclette.

Articolo 49
Aree per parcheggio

Le aree di parcheggio pubblico realizzate nell'ambito degli interventi di urbanizzazione primaria sono necessarie a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. La localizzazione delle aree di parcheggio è definita dalla pianificazione urbanistica generale ed attuativa. Le superfici pavimentate inoltre dovranno garantire il recupero delle acque piovane, a tale scopo si potrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti e permeabili.

Articolo 50
Piazze ed aree pedonalizzate

Le strade, le piazze e le aree pedonali in genere, devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche, al fine di evitare i ristagni d'acqua. A tale scopo si potrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti.

I progetti devono garantire la possibilità di orientamento della persona mediante punti di riferimento riconoscibili e discriminabili fra loro.

Le vie di percorrenza devono essere evidenti e libere da ostacoli, ordinate e con struttura identificabile.

Articolo 51
Passaggi pedonali e marciapiedi

1. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,20 ml e aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni o anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze massime di 3,00 ml.

2. Eventuali apparecchiature di videocitofono e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette e inserite armonicamente nel contesto della struttura. Per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

Articolo 52
Passi carrai ed uscite per autorimesse

1. Per l'attraversamento dei marciapiedi e, in generale, per l'ingresso dei veicoli negli immobili deve essere richiesta al Comune la costruzione di apposito passo carrabile, che può essere concesso con l'osservanza delle forme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente di suolo pubblico.

2. Il richiedente ha l'obbligo di sistemare lo spazio asservito dal passo carrabile in modo da renderlo idoneo a sopportare il traffico che il richiedente stesso vi deve svolgere. È consentita, a spese e a cura dell'edificante e sotto il controllo dell'amministrazione comunale, l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede, ove:

- la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 3,50 ml e non sia superiore a 5,50 ml (la larghezza può essere maggiore solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive);
- la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 ml, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista e con parere favorevole da parte della polizia locale;
- la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a 2,00 ml e, inoltre, la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a 1,00 ml.

3. In casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso, il passo carrabile è consentito anche in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, salvo il rispetto dei limiti imposti dalla pubblica sicurezza, su parere conforme del comando di polizia locale.

Articolo 53

Chioschi/Dehor su suolo pubblico

1. I chioschi di ogni genere da collocarsi sia su suolo pubblico che su suolo privato non possono essere autorizzati quando ostacolano la circolazione e sono contrari al pubblico decoro. Per i chioschi da collocarsi all'interno della zona A di cui all'art. 2 del DM n. 1444/1968 come definita dallo strumento urbanistico generale vigente si deve preventivamente ottenere l'atto di assenso con le modalità indicate dall'Articolo 7 del presente regolamento, l'atto di assenso può essere rilasciato solo nei casi in cui il loro ingombro non altera la percezione degli edifici e spazi storici.

Articolo 54

Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato

1. L'amministrazione comunale ha facoltà di applicare e mantenere alle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese e previo avviso agli interessati:

- tabelle indicanti il nome di vie o spazi pubblici;
- cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- numeri civici;
- piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche di tracciamento e di idranti;
- mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- lapidi e fregi commemorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- quant'altro sia di pubblica utilità.

2. I proprietari degli immobili sulla cui fronte sono state collocate le cose oggetto della servitù di cui sopra non possono né rimuoverle né sottrarle alla pubblica vista; qualora dovessero essere distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente.

3. Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse possono essere spostate a norma del richiedente e dietro indicazioni dell'ufficio tecnico comunale.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo visibile e secondo le precise norme che vengono impartite dall'amministrazione comunale sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte destinata alla targhetta del Numero civico.

4. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori deve dare avviso della loro esistenza al Comune, il quale prescrive i provvedimenti del caso. Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o a effettuare il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori ne fosse necessaria la rimozione.

Articolo 55

Recinzioni

1. La divisione tra giardini, cortili o passaggi può essere realizzata con una ringhiera o rete metallica idonea dell'altezza massima di 2.20 ml. La parte inferiore può essere realizzata con un muretto intonacato, purché di altezza non superiore a 0,80 ml.

2. Le suddette altezze sono misurate dal piano di campagna; in caso di dislivello tra due proprietà confinanti, esse sono misurate dalla parte che si trova alla quota più alta.

3. Nelle zone di nuova urbanizzazione le aree di pertinenza di un complesso edilizio unitario presentate quali aree condominiali non possono essere recintate fra loro. È invece ammessa la recinzione tra la strada e le aree condominiali.

Articolo 56

Numerazione civica

Spetta all'Autorità Comunale assegnare il numero civico ed i relativi subalterni.

L'apposizione del numero civico è fatta a spese del proprietario, così come la riapposizione conseguente a

variazioni della numerazione notificategli dall'Autorità Comunale.

Il numero civico, realizzato in pietra locale o materiale ceramico, va collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, all'altezza dai 2,00 ai 3,00 m. Esso deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

Articolo 57

Costruzioni al di sotto dello spazio pubblico

1. La realizzazione di fondazioni di edifici privati e di intercapedini, corrispondenti a piani interrati o seminterrati di edifici, al di sotto dei marciapiedi, è soggetta a specifica autorizzazione ai sensi dell'Articolo 46. Le intercapedini non sono ammesse in assenza di marciapiede o di corsia pedonale stabilmente delimitata.
2. La sporgenza complessiva di intercapedini e fondazioni dalla parete dell'edificio deve essere inferiore a quella del marciapiede o della corsia pedonale almeno di 0,30 ml. In ogni caso le intercapedini non possono avere larghezza lorda superiore a 1,00 ml.
3. La realizzazione di intercapedini o di fondazioni non deve pregiudicare il funzionamento della facile manutenzione di tutti gli eventuali impianti a rete (esistenti o da realizzare) posti al di sotto del marciapiede. Pertanto è facoltà del Comune stabilire eventualmente dimensioni massime specifiche più restrittive in relazione a ciascun caso che si possa presentare. Tutti i manufatti costituenti l'intercapedine e la sua copertura non possono pregiudicare il passaggio pubblico e la sicurezza dei pedoni.
4. Le intercapedini devono essere coperte con grigliato costituito da idoneo materiale metallico, con lavorazione e forme che lo rendono antisdrucchiolo e indeformabile, adeguatamente dimensionato nello spessore, assicurato al telaio in modo che sia inamovibile e montato in perfetta corrispondenza con la superficie dello spazio pedonale pubblico.
5. I soggetti titolari della concessione sono tenuti alla manutenzione di tutti gli elementi costitutivi dell'intercapedine e a eseguire le eventuali opere di ripristino che si dovessero rendere necessarie.

Articolo 58

Immobili pericolanti

1. Quando un immobile o parte di esso minaccia un pericolo, il proprietario o gli inquilini hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Comune e, nei casi di urgenza, eseguire un immediato puntellamento e prendere tutti gli altri provvedimenti necessari, avvalendosi della procedura di cui all'Articolo 15 del presente regolamento.
2. Il Comune, ricevuta notizia che un immobile o parte di esso presenta un pericolo, o che un lavoro è condotto in modo da destare preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, qualora la denuncia sia presentata da privati, prima di esplicitare la relativa indagine può richiedere che essa sia corredata da una relazione stesa da un tecnico abilitato.
3. Se dalle relative constatazioni si accerta il fatto, può ingiungere al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione dell'edificio o della parte di esso che minaccia rovina, assegnando un congruo termine.
4. Valgono in ogni caso le disposizioni di cui agli artt. 1172 e 2053 del Codice Civile e l'art. 677 del Codice Penale.

Articolo 59

Insegne per la pubblicità

1. L'apposizione di insegne, cartelli ed ogni altro mezzo pubblicitario è subordinata alla disciplina contenuta nel Codice della strada, nel Codice dei beni culturali e del paesaggio e nelle norme regolamentari stabilite dall'amministrazione comunale.
2. Qualora si tratti di opere di rilevanza edilizia sarà comunque necessario ottenere il relativo titolo abilitativo ai sensi del presente regolamento.

3. Per l'installazione di cartelli e di ogni altro mezzo pubblicitario sugli edifici ricadenti nella zona A di cui all'art. 2 del DM n. 1444/1968 come definita dallo strumento urbanistico generale vigente si deve preventivamente ottenere l'atto di assenso con le modalità indicate dall'Articolo 10 del presente regolamento.

Capo III. Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Articolo 60

Aree verdi

Gli interventi riguardanti le aree verdi, sia pubbliche che private, devono uniformarsi ad apposito regolamento comunale, redatto in modo specifico e coordinato con tutte le altre norme vigenti di settore, finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del patrimonio vegetatale, in quanto componente fondamentale del paesaggio urbano con valenza positiva per l'ambiente e per le funzioni sociali, culturali, ricreative, didattiche ed estetiche.

Articolo 61

Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

Nei parchi e giardini di interesse storico e monumentale l'utilizzo di materiali ed arredi dovrà consentire il mantenimento delle caratteristiche di monumentalità e storicità dei luoghi, fatte comunque salve le norme di tutela paesaggistica e/o storico-architettonica di cui al D.Lgs. 42/2004 e smi.

Articolo 62

Orti urbani

1. Negli spazi scoperti (giardini, orti e cortili pertinenti e non pertinenti a unità edilizie) è ammessa la realizzazione di orti urbani e dei relativi locali di servizio con le limitazioni specificate nei commi successivi.
2. Gli edifici e i manufatti destinati ad accogliere i locali di servizio connessi quali depositi, ecc., devono essere prioritariamente realizzati attraverso il recupero delle volumetrie esistenti.
3. L'installazione dei manufatti di cui al punto precedente è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune e i proprietari delle aree che deve tra l'altro prevedere:
 - l'esecuzione delle opere e la cessione delle aree necessarie alla realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali per l'accesso alle aree;
 - le modalità e le forme di locazione degli orti;
 - le caratteristiche tecniche e prestazionali delle opere e degli interventi da realizzare;
 - i tempi e le fasi delle trasformazioni previste.

Articolo 63

Parchi e percorsi in territorio rurale

Il Comune di Bagnoregio, coerentemente con la Legge 24 dicembre 2003, n. 378, in attuazione del quadro normativo del PPTR, dello strumento urbanistico generale e delle indicazioni degli strumenti attuativi sotto-ordinati per l'agro, attua e promuove la tutela e la valorizzazione del patrimonio architettonico rurale che costituisce testimonianza dell'economia e delle pratiche costruttive tradizionali in agro. Tale patrimonio è rappresentato dagli insediamenti agricoli, edifici, costruzioni, strutture e manufatti rurali presenti sul territorio comunale realizzati tra il XIII ed il XIX secolo, nonché nella prima metà del XX secolo, ove ne ripropongano le medesime caratteristiche tipologiche, materiche costruttive e funzionali. Il Comune, sulla scorta delle previsioni dello strumento urbanistico generale, promuove la conoscenza e la fruibilità del patrimonio naturalistico ed architettonico rurale attraverso l'individuazione e la realizzazione di appositi percorsi pedonali e ciclabili.

Il tipo di intervento è finalizzato a recuperare e valorizzare una rete di percorsi intercomunali, riservata ad una determinata tipologia di turismo, rispettosa e attenta ai valori ambientali, naturalistici, storicoculturali, paesaggistici e di sostenibilità del territorio rurale ed è coerente con il Piano del turismo regionale 2014-2018. I percorsi saranno individuati su tracciati già esistenti e preferibilmente su viabilità

a fondo naturale, per una percorribilità slow, a piedi, in bicicletta e a cavallo. Tale rete di percorsi favorirà inoltre lo sviluppo e la crescita di particolari tipologie di realtà agricole, quali ad esempio agriturismi, fattorie didattiche, fattorie sociali, vendita diretta in filiera corta, aziende biologiche, che traggono dal contatto diretto con il visitatore una fonte importante di remunerazione.

Articolo 64
Sentieri

I sentieri pubblici e di uso pubblico presenti nel territorio comunale non possono essere chiusi con recinzioni o sbarramenti e sono mantenuti in condizioni di percorribilità pedonale.

Articolo 65
Tutela del suolo e del sottosuolo

Tutti gli edifici devono garantire opportuna protezione del suolo e del sottosuolo da immissioni di sostanze nocive. Ogni intervento deve rispettare le eventuali prescrizioni della relazione geologica. Nel caso di nuove costruzioni da realizzare in zona agricola, il rapporto tra superficie impermeabile e la superficie totale del lotto non deve superare il 5,00%, ove non diversamente previsto dalle NTA.

Articolo 66
Trattamento delle superfici scoperte di pertinenza non edificate

Negli spazi verdi pertinenti e non pertinenti a unità edilizie sono consentiti i seguenti inter-venti:

- la realizzazione di orti urbani in affitto e dei relativi locali di servizio con le limitazioni specificate nell'Articolo 62;
- la realizzazione di strutture ludiche e sportive all'aperto d'uso pubblico e dei relativi locali di servizio ;
- gli interventi di difesa del suolo e di mitigazione dei rischi da realizzarsi prioritariamente con tecniche e metodologie di ingegneria naturalistica.

Articolo 67
Tutela della vegetazione esistente

Il Comune, sulla base di una specifica analisi territoriale, individua le aree verdi, le formazioni vegetali e gli elementi vegetali da tutelare, urbani ed extraurbani, nel proprio strumento urbanistico.

L'analisi territoriale è redatta tenendo conto principalmente di parametri bio-ecologici e agronomico-forestali riguardanti anche la funzione di connessione attuale o potenziale del verde urbano con quello extraurbano propria delle reti ecologiche. Su tale base il Comune indica, con il presente Regolamento basato sullo Schema di Regolamento adottato dalla Giunta regionale (D.G.R. n. 603 del 27 luglio 2015), le misure di tutela e regola l'uso delle aree, delle formazioni e degli elementi individuati considerando gli aspetti naturalistici, paesaggistici, culturali, igienico-sanitari, turistici ed estetico-ricreativi.

Articolo 68
Strutture scoperte per la pratica sportiva

1. All'interno delle aree di diretta pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva. Non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi. I volumi tecnici eventualmente necessari devono essere realizzati in interrato, nella misura massima di 15 mq complessivi. Gli apparecchi di illuminazione notturna non devono essere realizzati su pali fuori terra ma devono essere montati sulle pareti degli edifici oppure essere incassati nei muri o nelle pavimentazioni.

2. In caso di complesso composto di unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi, deve essere presentato assenso da parte di tutti in merito alla localizzazione, con atto d'obbligo unilaterale nel quale sia previsto l'uso condominiale delle strutture sportive, salvo espressa rinuncia degli interessati. È ammessa la realizzazione di una sola struttura per ogni attività sportiva a servizio di ogni complesso immobiliare. Qualora il complesso immobiliare appartiene a un unico proprietario, l'atto d'obbligo unilaterale serve a costituire il vincolo di condominialità sulla costruenda struttura. Gli impegni assunti con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo devono essere riportati negli eventuali atti di vendita.

3. La realizzazione di piscine è disciplinata dalle seguenti ulteriori prescrizioni:

- la forma planimetrica della piscina deve essere preferibilmente rettangolare quadrilatera;
- la finitura del fondo e delle pareti deve essere preferibilmente effettuata con piastrellatura in colorazione "grigio pietra";
- la pavimentazione circostante deve essere, di norma, realizzata in lastre di pietra locale;
- deve essere assicurato un approvvigionamento autonomo dell'acqua con esclusione tassativa di quella proveniente dall'acquedotto pubblico, nel caso di emungimento da pozzo, questo deve essere munito di apposito misuratore;
- deve essere analiticamente descritto il sistema di depurazione dell'acqua e i criteri adottati o da adottare per garantire il regolare svuotamento dell'impianto.

Capo IV. *Infrastrutture e reti tecnologiche*

Articolo 69 *Approvvigionamento idrico*

1. Qualunque costruzione che contenga locali adibiti a residenza, all'attività lavorativa o di servizio, deve essere provvista di acqua potabile. L'erogazione dell'acqua potabile in quantità sufficiente per ogni persona deve prevalentemente effettuarsi attraverso l'acquedotto comunale.
2. La formazione dei titoli edilizi è subordinata alla preventiva autorizzazione all'allaccio alla rete idrica comunale rilasciata dall'ente gestore del servizio idrico integrato nelle forme stabilite dall'ente stesso.
3. Ove non sia tecnicamente possibile provvedere all'allaccio all'acquedotto comunale, è consentito utilizzare l'acqua del sottosuolo attraverso pozzi chiusi e profondi regolarmente autorizzati; in tale caso, la potabilità dell'acqua erogata deve essere certificata da uno specifico atto della A.U.S.L. competente ai fini dell'agibilità dei locali.
4. Ai fini di una corretta gestione della risorsa idrica e in attuazione della LR n. 6/2008 i nuovi interventi edilizi devono prevedere opere finalizzate alla riduzione del consumo di acqua potabile e al recupero e riutilizzo delle acque piovane come di seguito specificato.
5. Tutti gli interventi che includono la realizzazione o il rifacimento degli impianti idrico-sanitari devono prevedere l'istallazione:
 - di cassette di scarico dei servizi igienici con dispositivo manuale di regolazione del flusso dell'acqua erogata;
 - di rubinetteria dotata di miscelatore aria acqua, dispositivi rompigitto e riduttori di flusso;
 - per gli edifici pubblici, di dispositivi temporizzati a tutti i singoli elementi erogatori.
6. Tutti gli interventi di cui all'art. 4, comma 2, della LR n. 6/2008, devono prevedere il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione; per la raccolta delle acque piovane devono essere realizzate cisterne di dimensione non inferiore a 1,00 mc ogni 30,00 mq di superficie lorda dell'edificio afferente.
7. Il richiedente il titolo abilitativo è tenuto a presentare una relazione tecnica con indicazione dei servizi da alimentare con acqua piovana, quali irrigazione, lavaggio autoveicoli o per lo scarico del WC, e della tipologia delle tubazioni che saranno utilizzate. Le reti "acqua potabile" e "acqua piovana non potabile" saranno differenziate attraverso colori, materiali o altre modalità in modo da evitare qualsiasi confusione.

Articolo 70 *Smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere*

1. Per ogni definizione, disciplina o disposizione in merito agli scarichi in pubblica fognatura, siano essi domestici o industriali (modifiche e aggiornamenti compresi), si fa riferimento al regolamento emanato dall'ente gestore del servizio idrico integrato e ai relativi allegati che definiscono gli oneri di allacciamento e le modalità di esecuzione dei lavori, anche in deroga la presente regolamento qualora sussistano motivate

esigenze tecniche.

2. Per gli scarichi delle acque non in pubblica fognatura si deve, invece, fare riferimento alle disposizioni nazionali e regionali in materia di tutela delle acque e dell'ambiente dall'inquinamento.
3. La formazione dei titoli edilizi è subordinata alla preventiva autorizzazione all'allaccio alla rete fognaria rilasciata dall'ente gestore del servizio idrico integrato nelle forme stabilite dall'ente stesso.

Articolo 71

Impianti di smaltimento delle acque nere

1. Gli scarichi delle acque nere devono essere immessi di regola nella rete di fognatura nera previo inserimento di un pozzetto di ispezione situato nella proprietà privata e posto al confine con lo spazio pubblico.
2. Le canalizzazioni all'esterno del fabbricato devono essere corredate di pozzetti di ispezione collocati ogni 40 ml e comunque in corrispondenza di ogni deviazione planimetrica o altimetrica.
3. Ove il collegamento con la rete di fognatura nera non sia possibile, è consentita l'adozione di sistemi alternativi che verranno indicati di volta in volta dal competente ufficio comunale in relazione alla situazione particolare secondo quanto stabilito dall'Articolo 70.

Articolo 72

Impianti per la raccolta delle acque meteoriche

1. E' vietato scaricare direttamente sul suolo pubblico le acque provenienti dai tetti, cortili e dalle aree private in genere. Per la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche deve essere prevista apposita rete totalmente indipendente nella quale è assolutamente vietato immettere acque nere.
2. Le acque meteoriche devono essere incanalate e convogliate, a cura e spese dei proprietari degli edifici pertinenti, al limite dell'area privata, e immesse nella rete di fognatura bianca; in assenza di quest'ultima le acque andranno avviate ad un adatto ricevente che, se costituito da un dispersore, dovrà essere progettato secondo le prescrizioni di una relazione geologica o di altra apposita relazione firmata da un geologo.
3. Le canalizzazioni all'esterno del fabbricato devono essere corredate di pozzetti di ispezione collocati ogni 40 ml e comunque in corrispondenza di ogni deviazione planimetrica o altimetrica.
4. Se previsto dall'ente gestore del servizio idrico integrato, le acque meteoriche, prima di essere immesse nella rete di fognatura bianca, devono essere raccolte in apposite vasche di laminazione finalizzate a ridurre i picchi di portata e dimensionate secondo le prescrizioni tecniche fornite dall'ente.
5. Per il trattamento delle acque meteoriche provenienti da immobili destinati ad attività diverse dalla residenza si deve fare riferimento alle specifiche disposizioni nazionali e regionali in materia.
6. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo, il richiedente è tenuto a presentare uno specifico progetto corredato di calcoli idraulici relativo alla modalità di smaltimento delle acque meteoriche. I calcoli idraulici dovranno essere sviluppati considerando un evento di pioggia oraria critica avente tempo di ritorno $T_r = 10$ anni, ricavato attraverso elaborazione dei dati pluviometrici forniti dall'Ufficio idrografico e mareografico della Regione Lazio.

Articolo 73

Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

Per interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà prevedere, in ogni alloggio, uno spazio destinato alla raccolta differenziata dei rifiuti organici e inorganici, dimensionato per idonei contenitori da 12 litri ciascuno. Se questo spazio è localizzato su balconi, logge, verande o terrazze la superficie necessaria, in misura massima di 1,00 mq, non concorrerà alla formazione del volume o superficie edificabile.

Per edifici condominiali sarà previsto uno spazio, preferibilmente in area esterna pertinenziale o, nel caso di impossibilità, in locale comune condominiale, in ogni caso facilmente accessibile per gli operatori,

dimensionato per il posizionamento di contenitori carrellati da 120÷240 litri. La superficie necessaria, in misura massima di 10 mq, non concorrerà alla formazione del volume o superficie edificabile.

Articolo 74

Distribuzione dell'energia elettrica

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti elettrici sono regolati dalla legislazione vigente in merito.

Articolo 75

Distribuzione del gas, serbatoi gpl interrati e fuori terra

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla legislazione vigente in merito.

Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

Tutti gli impianti di riscaldamento, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

Tutti gli impianti di riscaldamento, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

2. I serbatoi di GPL, sia interrati che fuori terra, devono essere installati esclusivamente in aree a cielo libero. È vietata l'installazione su terrazze e comunque su aree sovrastanti luoghi chiusi e cortili chiusi.

L'installazione dei serbatoi GPL è subordinata alla seguente disciplina edilizia:

A) Per l'installazione di serbatoi GPL di capacità complessiva inferiore a 13 mc:

non occorre alcuna pratica comunale, trattandosi di "*attività edilizia libera*" ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01 e s.m.i. e del DLgs 22-02-2000 n. 128, purché il sito dell'impianto non ricada in zona di tutela idrogeologica o paesaggistica (*R.D. 03.12.1923 n.3267 - D.Lgs. 2.01.2004 n. 42 e s.m.i.*);

Restano escluse dalla procedura A tutte quelle opere edilizie non direttamente interessanti il deposito in progetto e che costituiscono manufatti esterni a carattere non accessorio allo stesso e non complementari al corretto funzionamento e sicurezza dell'impianto (*delimitazioni consistenti, strutture di copertura, muri di confinamento ecc.*), le quali dovranno essere oggetto di titolo abilitativo (SCIA)

B) Per l'installazione di serbatoi inferiori o superiori a 13 mc che ricadano in zone di tutela idrogeologica (*R.D. 03.12.1923 n.3267*) o in zona di tutela del paesaggio (*D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i.*) dovrà essere acquisito preventivamente il titolo corrispondente al vincolo/vincoli.

- ottenuta l'autorizzazione relativa al vincolo individuato si dovrà rispettare la seguente procedura:

per deposito superiore a mc 13 = presentazione di pratica SCIA conforme alle specifiche di cui al successivo punto C);

- *per deposito inferiore a mc 13* = attività libera che non richiede alcuna pratica comunale purché conforme ai punti A2 e A3

C) Per l'installazione di serbatoi GPL di capacità superiore a 13 mc.:

si dovrà presentare regolare pratica SCIA, comprendente:

1. puntuale indicazione del sito di intervento e dell'impianto su elaborato planimetrico, debitamente quotato;

2. dati tecnici caratteristici del deposito;

3. dichiarazione di conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, ai regolamenti edilizi vigenti ed alle norme di prevenzione incendi e sicurezza (*D.M. 16.02.1982 VV.FF.*);

4. dichiarazione del tecnico incaricato (*abilitato*) attestante che il sito dell'impianto non è compreso in zona di tutela idrogeologica (*R.D. 03.12.1923 n. 3267*) e/o di tutela del paesaggio (*D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i.*), oppure documentazione dell'avvenuto deposito della richiesta di autorizzazione all'Autorità competente alla tutela, di cui al precedente punto B).

Articolo 76

Ricarica veicoli elettrici

In tutti gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, nonché per gli

interventi di ristrutturazione degli stessi dovrà essere prevista, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.

Articolo 77

Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

Per la realizzazione di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti di edifici esistenti, nell'ambito del progetto si deve prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo principi minimi di integrazione.

Gli impianti energetici da fonti rinnovabili sono classificabili in:

a) Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzato su edificio e avente le seguenti caratteristiche:

– impianti aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi;

– la superficie dell'impianto non è superiore a quella del tetto su cui viene realizzato;

b) Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzato su edificio e avente le seguenti caratteristiche:

– moduli collocati sugli edifici;

– la superficie complessiva dei moduli fotovoltaici dell'impianto non sia superiore a quella del tetto dell'edificio sul quale i moduli sono collocati.

c) Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzati su edifici o sulle loro pertinenze, con modalità differenti da quelle a) e b);

d) Impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo;

e) Impianti alimentati da biomasse operanti in assetto cogenerativo con micro generazione realizzati in edifici esistenti, sempre che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

f) Impianti alimentati da biomasse operanti in assetto cogenerativo su edifici o sulle loro pertinenze, con modalità differenti da quelle e);

g) Impianti alimentati da biomasse alimentati da gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas;

h) Impianti eolici installati sui tetti degli edifici esistenti con singoli generatori eolici di altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro;

i) Impianti per minieolico con aereo generatori di altezza complessiva non superiore a 30 metri o con un diametro del rotore non superiore a 18 metri;

j) Impianti idroelettrici e geotermoelettrici realizzati in edifici esistenti, sempre, che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

k) Alimentati a fonte idraulica.

La realizzazione delle tipologie di impianto sopra descritte è disciplinata dalle norme nazionali e dai regolamenti regionali specifici per materia.

Articolo 78

Telecomunicazioni

L'installazione e la modifica delle caratteristiche di emissione degli impianti radioelettrici e, in particolare, l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radiotrasmittenti, di ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, di stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda punto-multipunto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate, vengono autorizzate dall'Autorità Comunale, ovvero soggette alla disciplina della Comunicazione o Segnalazione Certificata di inizio Attività nei casi previsti, previo rilascio di parere tecnico preventivo favorevole da parte dell'ARPA Lazio – competente ad effettuare i controlli di cui all'articolo 14 della legge 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge Quadro) – in ordine alla compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità stabiliti uniformemente a livello nazionale in relazione al disposto della citata Legge Quadro e dal DPCM 8 luglio 2003, nonché con gli obiettivi di qualità fissati dalla Regione

Lazio. L'installazione e la modifica degli impianti di telecomunicazione è disciplinata dal Regolamento Regionale 21 febbraio 2001, n. 1.

Articolo 79

Installazione di impianti in genere all'interno degli edifici

1. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti, serbatoi di accumulo e simili sulle falde delle coperture inclinate e sulle facciate degli edifici.
2. Simili installazioni possono 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 coni ottici limitrofi più significativi.
3. La collocazione di detti impianti sulle coperture è in genere ammissibile:
 - a) quando sono posizionati su coperture piane e sono occultati da appositi manufatti in muratura o in metallo, realizzati nelle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la sua funzionalità; i manufatti devono essere addossati alle eventuali murature emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile devono comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e da garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;
 - b) quando sono collocati sulla copertura di corpi edilizi minori, a una quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale, e prospicienti su spazi interni all'edificio;
 - c) quando sono collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendono le linee del manto di copertura;
 - d) quando sono collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura e arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti in muratura o in metallo, tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.
4. La collocazione di detti impianti sulle facciate è in genere ammissibile quando sono posizionati in modo da impedirne la visione dai coni ottici limitrofi più significativi come, a solo titolo esemplificativo, dietro i parapetti opachi delle terrazze.
5. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti può derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione previa espressa deroga da parte del Comune.
6. Le installazioni di pompe di calore e di altri impianti tecnologici che rispettano le prescrizioni di cui al presente regolamento sono subordinate ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti e la conformità dell'opera alle prescrizioni del presente regolamento deve essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito, presso i competenti uffici comunali, della dichiarazione di conformità prevista dalla vigente normativa in materia
7. L'espulsione di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando sono rispettate tutte le seguenti condizioni:
 - a) vi è una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a 4 m tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
 - b) vi è una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a 6 m tra la bocca di espulsione e il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
 - c) vi è una distanza, misurata in verticale, non inferiore a 2 m tra la sommità della bocca di espulsione e il davanzale delle finestre direttamente soprastante;

d) la velocità dell'aria espulsa, a una distanza di 2 m dalla bocca di espulsione, non è superiore a 0,20 m/sec.

8. Per gli edifici ricadenti in zona A di cui all'art. 2 del DM n. 1444/1968 e per quelli classificati di interesse storico secondo il piano regolatore generale vigente, l'installazione di impianti tecnologici di cui al presente articolo sono subordinati al rilascio di specifica autorizzazione come disciplinato dall'Articolo 10.

Articolo 80
Ascensori e montacarichi

Le norme per la costruzione, installazione, manutenzione ed esercizio degli ascensori e dei montacarichi sono regolati dal DPR n. 162/1999.

Capo V.
Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Articolo 81
Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

I fabbricati di nuova costruzione devono armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti.

In particolare per gli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento, gli edifici oltre ad armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con i fabbricati circostanti devono tener conto della presenza di edifici di notevole importanza artistica, con particolare attenzione alle caratteristiche dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

Devono, in ogni caso, essere mantenute le colorazioni preesistenti salvo esplicita autorizzazione dell'Autorità comunale a richiesta motivata di parte.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente ovvero determinino pericolo per la pubblica e privata incolumità, il Sindaco ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

Articolo 82
Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio e piano del colore

1. Tutte le facciate devono essere intonacate, e solo motivatamente possono essere finite con materiale lapideo o laterizio faccia a vista. Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere e ogni altro manufatto relativo alle facciate deve essere tinteggiato, salvo che non siano impiegati materiali che per loro natura non richiedano tinteggiature o verniciature. Nelle tinteggiature non possono usarsi colori che offendono la vista, creano oscurità e non sono convenienti all'armonia dell'ambiente.

2. Gli impianti e le reti tecniche, ove non in contrasto con la normativa vigente, non devono essere esterni alle pareti, anche se non visibili dallo spazio pubblico, ma devono invece essere incassati in apposita nicchia ricavata nella muratura, chiusa e rifinita in modo tale da costituire un'ideale soluzione architettonica. Inoltre le tubazioni e le condutture, in particolare quelle dei camini, caloriferi, del vapore d'acqua di ventilazione e del ricambio meccanico dell'aria, ventilazione delle fosse biologiche, delle latrine eccetera devono essere portate a una quota superiore alla copertura per un'altezza idonea al loro funzionamento.

3. La scelta della colorazione delle facciate e degli elementi architettonici di prospetto deve essere attuata in conformità alle prescrizioni contenute nella pianificazione attuativa del PRG, da redigere all'interno dello strumento attuativo del PRG per le zone omogenee A.

Articolo 83
Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Le prescrizioni di cui al presente articolo valgono sia per edifici affacciati su vie o piazze pubbliche, sia per edifici affacciati su spazi privati. Tutte le altezze di cui ai seguenti commi vanno misurate in corrispondenza del punto più basso delle sporgenze dalla quota del terreno sottostante.

2. L'autorizzazione alla realizzazione di sporgenze sullo spazio pubblico non costituisce un obbligo per l'amministrazione comunale, bensì una concessione facoltativa compensabile con un canone di occupazione di area o volume pubblico.

3. Le sporgenze sullo spazio pubblico degli elementi costitutivi degli edifici quali: davanzali, balconi, ballatoi, bow-window, decorazioni, mostre, oggetti e volumi di qualsiasi natura, a meno di quanto indicato ai commi seguenti del presente paragrafo, con intradosso a un'altezza inferiore a 4,50 ml, non possono essere superiori a 0,10 ml. Il rivestimento dello zoccolo dell'edificio non deve sporgere oltre 0,05 ml.

4. Per le sporgenze sullo spazio pubblico con altezza all'intradosso uguale o superiore a 4,50 ml, valgono le seguenti disposizioni:

- la dimensione massima della sporgenza è pari a 1/10 della sede stradale, comunque non superiore a 2,50 ml per le pensiline e le tettoie e 1,50 ml per le altre sporgenze;
- la dimensione della sporgenza deve essere in ogni caso di almeno 0,30 ml inferiore a quella del marciapiede sottostante;
- le costruzioni in aggetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione, non possono sporgere più di 1/15 della sede stradale. Inoltre la loro lunghezza non può superare complessivamente, in ciascun piano, i 2/3 della lunghezza del fronte stradale dell'edificio.

5. Non devono aprirsi all'esterno e dar luogo ad alcun risvolto ed ingombro:

- gli infissi delle finestre aventi il davanzale ad altezza inferiore a 2,50 ml, nel caso in cui la via o piazza è munita di marciapiede;
- gli infissi delle finestre aventi il davanzale ad altezza inferiore a 4,50 ml sporgenti oltre la larghezza del marciapiede o quando lo spazio pubblico sottostante è privo di marciapiede;
- le chiusure dei locali a piano terra, dei portoni d'ingresso, dei passi carrai e delle autorimesse.

6. Le persiane non a scorrimento devono essere dotate di idonei dispositivi che consentano di poter essere solidamente assicurate anche quando sono aperte in modo da non costituire alcun pericolo per i passanti.

7. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocate ad altezze inferiori a 3,50 ml se contenute entro 0,30 ml all'interno del filo marciapiede e a 4,50 ml se sporgenti oltre tale limite.

8. Per le tettoie e le pensiline valgono le seguenti prescrizioni:

- devono essere collocate in modo da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie o piazze o quanto altro di interesse pubblico;
- devono essere munite di apposito condotto per lo scarico delle acque piovane, opportunamente incassato;
- i materiali, la sporgenza e ogni altro particolare sono definiti caso per caso dal Comune in relazione all'architettura degli edifici;
- quando le tettoie o pensiline occupano anche solo parzialmente il suolo pubblico, il titolo abilitativo è sempre revocabile.

9. Per le tende sporgenti dal filo dell'allineamento stradale valgono le seguenti prescrizioni:

sono consentite solo nelle piazze o nelle strade larghe almeno 6,00 ml;

- nelle piazze o strade munite di marciapiede, le tende, loro appendici e loro meccanismi, non possono essere poste ad altezza inferiore a 2,20 ml, né superare il limite di 0,30 ml all'interno del filo marciapiede;
- nelle vie o piazze prive di marciapiede le tende sporgenti sono di norma vietate, salvo che nelle aree pedonali dove possono essere assimilate alle tettoie e pensiline;
- sono sempre vietate le appendici verticali, anche in tela o guarnizioni di frangia, che scendono sotto i 2,20 ml.

Articolo 84 *Allineamenti*

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle Norme dello strumento urbanistico comunale, dal Codice Civile e dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo (Richiesta e consegna dei punti fissi), una distanza diversa al fine di realizzare allineamenti con manufatti preesistenti, provvedendo ad una valutazione complessiva:

- a) della zona urbanistica di riferimento,
- b) del fronte già edificato,
- c) dei coni di protezione visuale fissati dallo strumento urbanistico generale,
- d) delle previsioni degli eventuali piani esecutivi,
- e) delle norme contenute nel presente Regolamento.

2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, l'Amministrazione può richiedere la costituzione di fronti unitari dei manufatti o l'edificazione a confine, così da costituire una cortina edilizia che dia continuità alle costruzioni (punti di allineamento).

3. Per motivi di rispetto del decoro cittadino, l'Amministrazione può imporre specifici allineamenti che tengano conto delle preesistenze sia per quanto riguarda gli edifici principali che per i manufatti secondari e pertinenziali. In particolari situazioni, il Comune, sulla scorta delle previsioni di sviluppo e di riassetto contenute entro il strumento urbanistico comunale, redige profili regolatori che considerano i dati planoaltimetrici di ciascuna via - sia esistente che di progetto - definendo i criteri di allineamento ai quali il cittadino deve attenersi sia in sede di nuova realizzazione che di riforma totale degli edifici e delle recinzioni.

4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Articolo 85 *Coperture degli edifici*

Per la copertura degli edifici, nel rispetto dei caratteri tipologici del tessuto urbano, e della zona agricola dovranno essere preferite le tipologie a falde inclinate.

Per le nuove costruzioni in zona agricola sono comunque vietate le coperture con tetto a falda.

I fabbricati di nuova costruzione ricadenti in zona omogenea A, B1 e B2 ovvero soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono armonizzarsi, nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

Negli interventi sugli edifici esistenti, in Zona omogenea A, B1 e B2 di PRG, devono essere conservati gli elementi lapidei di copertura che non dovranno essere tinteggiati.

Articolo 86 *Illuminazione pubblica*

1. Nelle zone residenziali, commerciali, artigianali e industriali gli impianti di illuminazione pubblica, anche eseguiti nell'ambito di altre opere di urbanizzazione, devono attenersi alle disposizioni nazionali e regionali in tema di prevenzione dell'inquinamento luminoso e in particolare al Regolamento regionale n. 8 del 18 aprile 2005.

2. Salvo particolari esigenze di arredo urbano da concordare con l'amministrazione comunale, devono altresì attenersi alle seguenti linee guida:

- a) devono essere realizzati su suolo pubblico, ovvero su suolo da cedere al Comune a fronte di idonea convenzione, ovvero su suolo privato d'uso pubblico ed essere distinti da altri impianti destinati:
 - all'illuminazione di pertinenze di edifici (anche se soggetti al pubblico passaggio) o di immobili di uso pubblico;
 - all'alimentazione elettrica di infrastrutture diverse dalla pubblica illuminazione (impianti di sollevamento delle acque, irrigazione, sorveglianza, scale mobili, eccetera);
- b) devono prevedere:
 - pozzetti di ispezione con chiusini in ghisa anche se posati in aree verdi, in corrispondenza delle diramazioni delle linee e dei punti luce;
 - la separazione e la distribuzione alternata dei carichi elettrici su più linee singolarmente sezionabili e protette;
 - pali di sostegno zincati dritti con fascia bitumata termo restringente al piede, allineati col filo dei fabbricati e comunque protetti da urti accidentali nelle zone soggette a traffico veicolare e di parcheggio;
 - altezza e disposizione come da apposito progetto illuminotecnico che tiene conto anche del successivo sviluppo di eventuale vegetazione di arredo urbano;
 - apparecchi illuminanti ed esecuzione dei collegamenti elettrici in classe 2 di isolamento;
 - apparecchi illuminanti tipo cut-off conformi alle normative regionali contro l'inquinamento luminoso;

- apparecchi illuminanti e lampade di tipologia analoga a quelle esistenti nelle zone limitrofe (fatto salvo il caso di interventi che, a seguito di appositi studi, consentano l'utilizzazione di nuove tecnologie finalizzate al risparmio energetico quali proiettori a LED, eccetera);
 - sistemi di regolazione e attenuazione del flusso luminoso centralizzati al quadro o sul singolo punto luce.
3. Il progetto per la realizzazione degli impianti di pubblica illuminazione, all'interno delle opere di urbanizzazione, preliminarmente al rilascio/deposito del titolo abilitativo, deve acquisire il parere del gestore del servizio di illuminazione pubblica, sulla base dei seguenti elementi:
- a) relazione descrittiva dell'intervento, modalità di posa dei corrugati e di realizzazione di pozzetti e basamenti ed opere edili, tipologia dei corpi illuminanti e sostegni;
 - b) planimetria in scala adeguata che identifica le aree pubbliche oggetto dell'intervento, la posizione dei punti luce, il percorso dei corrugati, la posizione di pozzetti di ispezione, dei quadri di manovra, dei punti di fornitura dell'energia elettrica o di collegamento ad impianti di pubblica illuminazione esistenti.
4. Qualora gli interventi edilizi di nuova realizzazione o di ristrutturazione dell'esistente (rifacimenti di coperture, facciate o recinzioni e simili) dovessero necessitare della modifica degli impianti di illuminazione pubblica esistenti, tali interventi devono essere preventivamente concordati col gestore dei servizi, il quale definisce gli interventi di tipo edile o elettrico che si rendono necessari per la predisposizione delle infrastrutture e le modalità con le quali possono essere eseguiti direttamente dal titolare della pratica edilizia ed eventualmente addebitando i costi di lavorazioni di esclusiva pertinenza del gestore.
5. Qualora i punti luce restano chiusi dentro un'area di cantiere, il titolare della pratica edilizia, deve comunque garantire, con apposito impianto, l'illuminazione delle aree pubbliche per tutto il periodo di disattivazione dei corpi illuminanti dell'impianto di pubblica illuminazione esistente.
6. Prima dell'inizio dei lavori, il titolare dell'atto abilitativo o il progettista/DL, per suo conto, deve trasmettere al gestore del servizio illuminazione pubblica:
- a) il progetto esecutivo elettrotecnico;
 - b) il progetto illuminotecnico;
 - c) la certificazione statica dei plinti di sostegno;
 - d) la planimetria esecutiva con elencazione dei materiali caratterizzanti l'impianto se diversi o precedentemente non specificati (marca, modello dei corpi illuminanti e dei componenti di accensione e regolazione del flusso luminoso);
 - e) il nominativo del referente del cantiere per la parte relativa alla realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione;
 - f) il nominativo dell'impresa a cui sono affidati i lavori elettrici.
7. Al termine dei lavori il titolare dell'atto abilitativo o il progettista/DL, per suo conto, trasmette al gestore il servizio illuminazione pubblica:
- g) dichiarazione di conformità o di rispondenza alla regola d'arte da parte dell'impresa installatrice
 - h) progetto esecutivo aggiornato (se variato in corso d'opera);
 - i) progetto esecutivo elettronico (se variato in corso d'opera);
 - j) il progetto illuminotecnico (se variato in corso d'opera);
 - k) documentazione relativa alla pratica USL/ISPESL, dove necessaria;
 - l) estremi contrattuali della fornitura elettrica attiva;
 - m) la planimetria georeferenziata dell'eseguito in formato elettronico vettoriale.

Articolo 87

Griglie e intercapedini

Si definisce "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da robuste griglie di copertura.

La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico e a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è sempre effettuata previo provvedimento autorizzativo da parte del Comune.

Nei marciapiedi, oltre alle chiusure delle intercapedini da realizzarsi con griglie a superficie piana la cui solidità deve corrispondere alle esigenze di pubblico transito, possono essere realizzati lucernari con copertura in lastre di vetro antiscivolo, di adeguato spessore.

Articolo 88

*Antenne, parabole, impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici**Antenne e parabole*

Il presente articolo disciplina le tipologie, le modalità di installazione e il posizionamento delle antenne e delle parabole per la ricezione dei segnali radiotelevisivi terrestri e satellitari.

A ogni edificio unifamiliare o plurifamiliare deve corrispondere un unico impianto centralizzato di ricezione televisiva. Nel caso di edifici plurifamiliari di grandi dimensioni, suddivisi in più vani scale, per impianto centralizzato deve intendersi quello riferito a ogni singolo vano scala. L'installazione di ulteriori e diversi tipi di apparati di ricezione, oltre quello centralizzato, è consentita solo in caso di documentate esigenze tecniche.

Il posizionamento delle antenne e parabole deve essere limitato alle coperture degli edifici, con possibilità di diversa collocazione solo ove la stessa risulti di minore impatto e/o non sia visibile dalla pubblica via (ad es.: collocazione su facciate tergalì, spazi e cortili interni, pareti non visibili da spazi pubblici).

La collocazione sulle coperture a falda, qualora non proposta sui corpi emergenti quali abbaini o similari, preesistenti o di progetto, deve interessare preferibilmente la falda tergalì o le falde non prospicienti la pubblica via. Qualora tale soluzione, per documentate esigenze tecniche, non sia praticabile, l'antenna e la parabola possono essere posizionate sulla parte di copertura corrispondente al prospetto principale dell'edificio, a condizione che l'impianto di ricezione non sia visibile dalla pubblica via. In tal caso la certificazione dell'impianto resa dall'installatore deve dare conto delle esigenze tecniche che hanno impedito l'installazione dell'impianto di ricezione nelle collocazioni preferenziali suindicate.

La colorazione delle parabole deve essere analoga a quella del manto di copertura o del punto di posizionamento. L'installazione di parabole con colorazione non omogenea a quella del manto di copertura è consentita solo in caso di documentate esigenze tecniche.

La distribuzione via cavo alle singole unità immobiliari deve avvenire, nel rispetto delle apposite norme di sicurezza, in canalizzazioni interne all'edificio, senza interessamento dei prospetti.

Per gli edifici di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, nonché in caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di frazionamento estesi all'intero immobile, si deve fare ricorso ad antenne e parabole collettive, con conseguente rimozione delle eventuali antenne o parabole individuali preesistenti.

Ogniquale volta vengono eseguiti interventi di manutenzione o altre opere edilizie estesi all'intera copertura di edifici esistenti, gli impianti di ricezione preesistenti devono essere conformati alle presenti disposizioni.

Indipendentemente dall'esecuzione degli interventi edilizi sulla copertura di cui al comma precedente, le antenne paraboliche non conformi alle presenti disposizioni regolamentari devono essere rimosse o comunque rese conformi, entro 24 mesi dalla data dell'entrata in vigore delle disposizioni medesime.

L'installazione di antenne e di parabole per la ricezione di segnali radiotelevisivi terrestri e satellitari deve avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia di impianti e non necessita di titolo abilitativo di natura edilizia, fatto salvo quanto specificato al comma 2 per le antenne paraboliche motorizzate e nei casi in cui si rendano necessarie specifiche opere edilizie ai fini dell'installazione. L'installazione non richiede nessun tipo di nulla-osta o atto di assenso comunque denominato.

Apparecchiature di condizionamento dell'aria

Sono vietate le installazioni di unità esterne di apparecchiature di condizionamento dell'aria sulle facciate degli edifici poste lungo le strade pubbliche, all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, giardini e cortili quando dette apparecchiature siano visibili dal piano stradale delle pubbliche vie per tutti gli edifici ricadenti nel Centro Storico (zone "A" del PRG vigente).

L'installazione di unità esterne di apparecchiature di condizionamento dell'aria, avviene previa autocertificazione indirizzata al Servizio di Edilizia Privata del Comune, corredata da elaborati grafici e descrittivi contenenti la documentazione necessaria attestante la conformità della installazione stessa al Regolamento Edilizio.

La responsabilità dell'applicazione della presente norma sono a carico dei singoli proprietari degli apparati di condizionamento, degli amministratori di immobili, se trattasi di impianti condominiali, e degli installatori.

L'installazione di unità esterne di condizionatori, non conformi, e soggetta ad una sanzione amministrativa da irrogare ai soggetti responsabili, pari a 516 euro; verrà altresì intimato l'adeguamento procedendo, in caso di inerzia o di impossibilità all'adeguamento, alla rimozione delle stesse a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del responsabile dell'abuso.

La sanzione pecuniaria e la procedura di rimozione è reiterabile.

Per le installazioni in contrasto con la presente normativa, ma esistenti alla data dell'approvazione del presente articolo valgono le seguenti norme:

- Le unità esterne degli impianti di condizionamento, installate prima dell'approvazione del presente articolo sulle facciate degli edifici dovranno essere rimosse entro 24 mesi dall'entrata in vigore del presente articolo e adeguate alle norme per gli edifici ricadenti nel Centro Storico (zona "A di PRG);
- I casi di installazioni esistenti che presentino problemi di forte compromissione ambientale, dovranno essere rimosse anche prima dei ventiquattro mesi, su ordinanza degli Uffici comunali competenti;
- La fattura dell'impresa che ha provveduto all'installazione delle unità esterne di condizionamento o la dichiarazione di conformità rilasciata ai sensi della legge sulla sicurezza degli impianti (Legge 5 marzo 1990, n. 46) costituisce comunque prova per l'installazione pregressa.

Tutti gli interventi tesi alla manutenzione straordinaria di elementi edilizi (coperture, facciate, balconi, etc.) su cui insistono unità esterne di impianti di condizionamento, installate in data precedente all'efficacia del presente Regolamento, devono comportare obbligatoriamente l'adeguamento di tale impianto al presente regolamento.

Articolo 89

Serramenti esterni agli edifici

1. Nel caso di nuove bucatore atte a realizzare finestre, porte finestre o porte, come anche nel caso di interventi di modifica/adattamento di serramenti esistenti al fine di adeguarli alle eventuali nuove e/o ulteriori funzionalità previste dal progetto edilizio per i relativi locali, devono essere rispettate le caratteristiche architettoniche e cromatiche dell'edificio nel quale si inseriscono.

2. I serramenti, le persiane, le inferriate e simili, posti sulla via pubblica o di uso pubblico o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio. Quando ciò non sia possibile, ovvero quando debbano aprirsi verso l'esterno per motivi di sicurezza o per il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere, ove possibile, debitamente arretrate rispetto al filo della facciata, in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni (e ammissibile una sporgenza massima di 20 cm rispetto al filo di facciata). Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere e simili possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m 2,20 dalla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio, ed a metri 5,00 dal suolo aperto al transito veicolare

3. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nei commi precedenti, sarà provveduto a norma del presente regolamento.

4. Nei casi di cui al comma 1, come anche nel caso di mera sostituzione dei serramenti costituenti l'involucro edilizio di un edificio o di una singola unità immobiliare, siano essi opachi o trasparenti, dovranno altresì essere rispettate le vigenti disposizioni relative al contenimento energetico.

5. Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nelle zone omogenee A e B dello strumento urbanistico generale potranno essere conservate le condizioni esistenti ancorché non conformi a quelle del presente punto.

Articolo 90

Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe e cartelloni

Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, dev'esserne autorizzato dall'Autorità Comunale presentando il disegno od il testo.

L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dall'AC purché non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

Salvo nei casi esplicitamente esclusi, può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di m 4,30 e sempreché non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'ambiente.

L'eventuale installazione di insegne, mostre, vetrine di botteghe, sui muri di edifici d'interesse storico-artistico o ambientale e o per i complessi architettonici di particolare importanza dovrà garantire la tutela del bene e del paesaggio ed è soggetta a specifica autorizzazione subordinata all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela dell'eventuale vincolo apposto.

Articolo 91
Muri di cinta

I muri di cinta che costituiscono recinzione degli spazi aperti devono uniformarsi alle caratteristiche architettoniche degli edifici circostanti. Per essi valgono le disposizioni delle "recinzioni" contenute nell'articolo 55 e nell'articolo 102.d in quanto applicabili.

Articolo 92
Beni culturali e edifici storici

Nell'esecuzione di qualsiasi lavoro negli edifici aventi carattere storico ed artistico sarà obbligatorio conservare in loco gli elementi di pregio.

Articolo 93
Cimiteri monumentali e storici

Nella zona monumentale e storica, gli interventi, devono tendere al mantenimento delle caratteristiche di storicità e monumentalità della zona.

Articolo 94
Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

I luoghi pubblici urbani sono progettati nel rispetto di quanto contenuto nel Capo II del presente Titolo e delle norme di sicurezza specifiche di settore.

Articolo 95
Interventi di ottimizzazione, mitigazione e compensazione ambientale da applicarsi nella realizzazione dei manufatti edilizi

1. Riferimento Legislativo

Direttiva 42/2001/CE allegato I, lettera g); Decreto Legislativo n. 4/2008 Allegato VI; LRn.11/2004- art.46
Rif.: Rapporto Ambientale/VAS.

Con il termine "Mitigazioni e compensazioni" si intendono le misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile, gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano.

In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE, il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

2. Direttive

La valutazione ambientale strategica, sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 10242/2001, prevede l'applicazione di misure di mitigazioni, per ridurre e compensare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente.

Le misure di compensazione, a differenza delle mitigazioni, non riducono gli impatti attribuibili al progetto, ma provvedono a sostituire una risorsa ambientale che è stata depauperata con una risorsa considerata equivalente.

Il Piano degli interventi definirà modalità e procedure per l'attuazione delle misure di mitigazione e compensazione riportate nel Rapporto Ambientale della VAS PRESCRIZIONI E VINCOLI

Il rapporto ambientale per "opere di mitigazione" intende diverse categorie di interventi: le vere e proprie opere di mitigazione, cioè quelle direttamente collegate agli impatti (ad esempio barriere antirumore a lato strada per mitigare l'impatto da rumore prodotto dal traffico veicolare); quelle di "ottimizzazione" del progetto (ad esempio la creazione di fasce vegetate di riambientazione di una strada in zona agricola e

non necessariamente collegate con un eventuale impatto su vegetazione preesistente); le opere di compensazione, cioè gli interventi non strettamente collegati con l'opera, che vengono realizzati a titolo di "compensazione" ambientale (ad esempio creazione di habitat umidi o zone boscate in aree di ex cave presenti nell'area, bonifica e rivegetazione di siti devastati, anche se non prodotti dal progetto in esame).

Le possibili opere di mitigazione comprendono: canalizzazioni e vasche di raccolta e decantazione delle acque; drenaggi per il mantenimento dei flussi e delle portate di falda; consolidamento e rinverdimento spondale; ricostituzione e ripiantumazione della vegetazione danneggiata; ricostituzione dei percorsi abituali della fauna; barriere arboree; piantumazione di essenze anti-gas; misure di inserimento paesaggistico; interventi a verde; schermature e zone tampone; fasce tampone con funzione di vegetazione riparia per la protezione dell'ambiente acquatico; aree boscate; contenimento del consumo di suolo; ripristino della funzionalità e della fruibilità delle aree; uso di fonti energetiche rinnovabili, edilizia ecosostenibile.

Le opere e gli interventi di mitigazione dovranno essere effettuati almeno contemporaneamente, ma non successivamente, alla realizzazione delle azioni strategiche di piano che sono state all'origine degli effetti ambientali negativi che, a loro volta hanno richiesto tali mitigazioni. Tali mitigazioni sono comunque da attuare indipendentemente dal possibile assoggettamento successivo dei progetti di realizzazione delle azioni strategiche alla procedura di VIA nazionale e regionale.

Capo VI. *Elementi costruttivi*

Articolo 96

Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

La costruzione di nuovi edifici, ovvero la ristrutturazione di edifici esistenti, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, deve assicurare le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici, contenute nella normativa specifica di cui al punto D.4 dell'allegato B.

Per *accessibilità* si intende la possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire di spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

Per *visitabilità* si intende la possibilità anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Per spazi di relazione s'intende gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio privato e quelli corrispondenti del luogo di lavoro, servizio e incontro. In altre parole, la persona può accedere in maniera limitata alla struttura, ma comunque le consente ogni tipo di relazione fondamentale.

Per *adattabilità* si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, intervenendo senza costi eccessivi, per rendere completamente e agevolmente fruibile lo stabile o una parte di esso anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

E' raccomandata l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con Legge n. 18 del 3 marzo 2009.

La progettazione deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente articolo.

I progetti che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela.

Articolo 97

Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

La realizzazione delle tipologie di impianto descritte all'Art.77 è disciplinata dalle norme nazionali e dai regolamenti regionali specifici per materia.

Articolo 98

Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Il manto di copertura deve essere realizzato in laterizio o eventualmente materiale metallico (rame, lamiera zincata).
2. In caso di copertura a terrazzo, la superficie esterna deve essere impermeabilizzata e avere una pendenza minima del 2% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane.
3. Tanto nelle coperture a tetto che a terrazzo devono aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,5 %. Il numero di pluviali dotati di bocchettoni deve essere sufficiente ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane; i bocchettoni sono muniti di griglia metallica a cuffia in modo da evitarne l'ostruzione.
4. È ammessa, sia sugli edifici nuovi che su quelli esistenti, la realizzazione di "tetti ventilati"; il relativo spessore non incide sui parametri edilizi e urbanistici.

Le coperture degli edifici devono essere in grado di assicurare la tenuta ed il corretto smaltimento delle acque meteoriche.

I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche (fogna bianca) mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. I pluviali debbono essere in lamiera o altro materiale idoneo; negli ultimi 2,50 ml verso terra, essi debbono essere possibilmente incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno m 2,20 sul piano stradale. I pluviali per edifici nella zona omogenea A di PRG devono essere in ferro o ghisa o rame. I pluviali devono avere una colorazione propria consona a quella della superficie dell'edificio ove sono collocati.

Dove non esiste la fognatura bianca è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano strada, evitando però che da ciò conseguano danni alle fondazioni degli edifici; non è consentito lo sbocco radente al piano di marciapiede.

È vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

Articolo 99

Intercapedini e griglie di areazione

Si definisce "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante o il terreno;

l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da robuste griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è sempre effettuata previo provvedimento autorizzativo da parte del Comune.

Nei marciapiedi, oltre alle chiusure delle intercapedini da realizzarsi con griglie a superficie piana la cui solidità deve corrispondere alle esigenze di pubblico transito, possono essere realizzati lucernari con grigliati, di adeguato spessore opportunamente certificati per l'uso, o in vetro mattone.

Articolo 100

Materiali e tecniche costruttive degli edifici

I materiali utilizzati per la costruzione e le tecniche costruttive devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico definiti nel Capo I e nel Capo V del presente Titolo.

Dovrà privilegiarsi, in ogni caso, l'uso di materiale ecocompatibile e/o proveniente da processi di riciclo certificato.

1. I muri esterni degli edifici devono avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore tale da proteggere le persone dalle variazioni esterne della temperatura e dell'umidità. Tale spessore al grezzo non deve mai essere inferiore a 0,25 ml se in muratura di mattoni o di calcestruzzo e a 0,40 ml se di pietrame. Possono essere ammessi spessori minori nel caso di impiego di materiali con caratteristiche di isolamento termico-acustico non inferiori alle murature di cui prima.

2. Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti superiori ai 0,30 ml, oltre a tutti i maggiori volumi e superfici necessari a ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal DLgs n. 192/2005, certificato con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento e dei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 0,30 ml e fino a un massimo di ulteriori 0,30 ml per gli elementi verticali.

Articolo 101

Disposizioni relative alle aree di pertinenza, anche non edificate, alle piscine ed alle altre opere di corredo degli edifici

Si intende area di pertinenza del fabbricato quella che è destinata effettivamente e concretamente a servizio o ornamento dell'edificio.

I proprietari sono tenuti a mantenere le aree di pertinenza degli edifici in ordine ed in buono stato di conservazione.

Alle aree di pertinenza si applicano le disposizioni relative al mantenimento del decoro, manutenzione e sicurezza dei luoghi di cui all'art. 81.

Articolo 102

Altre opere di corredo degli edifici

- 102.a Serre bioclimatiche

Si definisce serra bioclimatica o serra solare un vano integrato o confinante con l'abitazione avente pareti vetrate su almeno tre lati e copertura interamente vetrata, in grado di captare l'energia solare e di veicolarla all'interno dell'edificio contribuendo al riscaldamento dello stesso riducendone i consumi energetici.

Per le nuove costruzioni e per il recupero degli edifici esistenti le serre bioclimatiche/solari sono considerate al pari di volumi tecnici, non computabili nella determinazione dei volumi, delle superfici, delle distanze e dei rapporti di copertura, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa statale.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 6/2008, al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, i comuni prevedono lo scomputo ai fini della volumetria per le serre solari con superficie utile inferiore al 30% rispetto all'unità abitativa e può essere realizzata sia in aderenza che in adiacenza, con almeno tre lati realizzati a vetro o materiali adatti allo scopo o con una superficie vetrata o di materiale equivalente di congrue dimensioni.

Al titolo abilitativo è fatto obbligo di allegare oltre alle planimetrie, la relazione di calcolo degli apporti energetici oltre alla verifica delle norme igienico sanitarie.

La realizzazione della serra bioclimatica/solare comporta l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.

- 102.b Strade e passaggi privati e cortili

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici, destinate al passaggio ovvero alla aereo/illuminazione dei locali negli edifici.

Sono classificati i seguenti tipi:

AMPIO CORTILE. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 23,00.

PATIO. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime davanti ad ogni finestra non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore di m 4,00.

CORTILE. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8,00 e la superficie del pavimento è superiore a 1/5 di quella delle pareti che lo circondano. Negli spazi interni definiti come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione. Nell'ampio cortile possono esservi costruzioni destinati ad attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

- 102.c Cavedi, pozzi luce e chiostrine

La costruzione di cavedi, pozzi luce o chiostrine può ammettersi esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, corridoi di disimpegno, garage, esclusi sempre gli ambienti di abitazione e di lavoro, le cucine, i forni e le officine emananti esalazioni nocive e moleste.

Per le chiostrine di nuova costruzione, valgono le seguenti prescrizioni:

- le dimensioni minime, anche se aperte su un lato, non devono essere inferiori a 12 mq con lato minimo di 3,50 ml;
- devono essere aperte in alto per la loro intera superficie; non sono permesse rientranze dei perimetri, né balconi;
- devono essere facilmente accessibili, pavimentate e munite di apposita fognatura per lo scolo delle acque e per una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità proveniente dal terreno.

- 102.d Recinzioni

1 - La divisione tra giardini, cortili o passaggi può essere realizzata con una ringhiera o rete metallica idonea dell'altezza massima di 2.20 ml. La parte inferiore può essere realizzata con un muretto intonacato, purché di altezza non superiore a 0,80 ml.

2 - Le suddette altezze sono misurate dal piano di campagna; in caso di dislivello tra due proprietà confinanti, esse sono misurate dalla parte che si trova alla quota più alta.

3 - Nelle zone di nuova urbanizzazione le aree di pertinenza di un complesso edilizio unitario presentate quali aree condominiali non possono essere recintate fra loro. È invece ammessa la recinzione tra la strada e le aree condominiali.

Articolo 103

Spazi e dotazioni per la raccolta dei rifiuti

1. Negli interventi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, e di ristrutturazione edilizia, devono essere previsti idonei spazi privati, locali o manufatti, dedicati alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente. Sono esonerati dal presente obbligo gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici ricadenti in zona A di cui all'art. 2 del DM n. 1444/1968 come definita dallo strumento urbanistico generale vigente.

2. Gli spazi, i locali ed i manufatti per la raccolta differenziata dei rifiuti devono essere posizionati all'interno del lotto d'intervento o nelle immediate vicinanze dell'edificio da servire; devono essere facilmente accessibili da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta e garantire una facile accessibilità da parte del personale addetto alla raccolta.

3. La dimensione di tali spazi deve garantire la collocazione e la movimentazione dei contenitori e deve essere non inferiore a 4,00 mq ogni 1.000 mq di superficie lorda di edificio o frazione.

Titolo IV. VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Articolo 104.a

Vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio (criteri e procedure)

A norma dell'art. 27 del DPR 380/2001 e smi, e dell'art. 15 e seguenti della L.R. 11 agosto 2008, n.15 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia) il Dirigente del Settore Territorio (Responsabile del SUE) esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Il Responsabile del Servizio (SUE) quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonchè in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici avvia il procedimento finalizzato alla emissione di apposita ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate a vincoli paesaggistici, culturali ed ambientali, il Responsabile del Servizio provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 13 e 14 del D.lgs. n. 42/2004 o su beni di interesse archeologico, nonchè per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni della Parte terza del D.lgs. n. 42/2004, il Soprintendente, su richiesta della Regione, del Comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Articolo 104.b

Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

L'Autorità Comunale ha la facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, visite straordinarie intese ad accertare che l'esecuzione dei lavori corrisponda al titolo abilitativo edilizio.

I funzionari Settore Territorio, il Responsabile dei Servizi di Igiene, la Polizia Municipale, sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento sia in possesso del titolo abilitativo edilizio. A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della documentazione stessa, i dati del committente, del costruttore, del direttore dei lavori ed i riferimenti del titolo abilitativo.

Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati dalla sorveglianza hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori. Gli incaricati dei controlli devono poter dimostrare di avere titolo ad effettuarli. Accertate le infrazioni, i funzionari e gli agenti comunali debbono contestarle nei modi previsti dalla vigente legislazione, nonchè farne tempestiva relazione al

Dirigente del Settore Territorio, il quale è tenuto a compiere gli adempimenti di competenza. I funzionari e gli agenti comunali incaricati dalla sorveglianza, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il titolo abilitativo edilizio, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria, al competente organo regionale e al Dirigente del Settore Territorio, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Qualora sia constatata, dai competenti Uffici Comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, il Dirigente ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

L'ordine di sospensione va notificato al committente o al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonchè al direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto). L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, il Dirigente del Settore Territorio è tenuto a farne denuncia all'Autorità giudiziaria. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento e con ogni altro adeguato modo di controllo che il Dirigente ritenga, caso per caso, opportuno.

Tutti gli oneri rivenienti da una sospensione dei lavori motivata da inadempienze sono a carico solidale del titolare del titolo abilitativo edilizio, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato al responsabile la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione dandone contemporanea comunicazione all'Autorità Comunale.

La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione che per eseguire interventi urgenti di messa in sicurezza del cantiere. Quando è accertato che i lavori sono difformi dal titolo abilitativo edilizio solo per una parte marginale della costruzione, il Dirigente - allorché il committente ne faccia espressa richiesta può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previa applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione.

La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione delle sanzioni, con riserva di adottare i provvedimenti richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla vigente legislazione, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (committente, direttore dei lavori ed esecutore delle opere). L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un 45 gg dalla sua notifica il Dirigente non ha adottato i provvedimenti definitivi.

Articolo 104.c

Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Alle violazioni al presente regolamento, che non siano già sanzionate da normative di legge nazionali e/o regionali, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 50,00 a un massimo di € 500,00.
2. Le stesse sanzioni di cui al comma 1, si applicano alla violazione di ordinanze comunali adottate in attuazione del presente regolamento o di disposizioni di legge in materia edilizia (in quest'ultimo caso sempre che la legge non preveda espressamente una diversa sanzione).
3. Le specifiche sanzioni da applicare alle distinte tipologie di violazione sono determinate con apposita deliberazione consiliare di natura regolamentare integrativa del presente regolamento.
4. Con deliberazione della Giunta comunale, all'interno del limite edittale minimo e massimo della sanzione prevista, può essere stabilito un diverso importo del pagamento in misura ridotta, in deroga alle disposizioni del primo comma dell'art. 16 della legge n. 689/1981. In mancanza della deliberazione di cui ai commi precedenti si applica in ogni caso il presente articolo e la legge n. 689/1981.
5. Oltre all'irrogazione delle sanzioni pecuniarie di cui sopra, il Comune intima ai sensi di legge, con provvedimento motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'accertamento della mancata ottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito nel provvedimento, comporta l'applicazione delle norme in materia di repressione in materia di abusi edilizi.

Titolo V. NORME TRANSITORIE

Articolo 105

Aggiornamento del regolamento edilizio

Sono automaticamente recepite dal presente Regolamento Edilizio le norme di emanazione statale e regionale aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e urbanistica e le norme di aggiornamento e modifica di quelle citate negli articoli precedenti, nonché le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, approvati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento, fatte salve, in ogni caso, in quanto prevalenti, le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel già richiamato allegato A come eventualmente integrate e/o modificate con le modalità previste dall'articolo 3 dell'intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1- sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, approvata nella Conferenza Unificata del 20.10.2016.

Articolo 106

Disposizioni transitorie

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento prevalgono su eventuali analoghe e contrastanti norme comunali e disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di approvazione antecedente.