



**COMUNE DI ACQUAPENDENTE**  
PROVINCIA DI VITERBO

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

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

Febbraio 2020

## INDICE

<b>PARTE PRIMA Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia .....</b>	<b>4</b>
Articolo 1 Oggetto ed efficacia del regolamento .....	4
Articolo 2 Modalità di aggiornamento del regolamento edilizio .....	4
Articolo 3 Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi.....	5
Articolo 4 Criteri di conversione fra volumi e superfici .....	5
Articolo 5 Volumi tecnici .....	7
Articolo 6 Interventi edilizi e titoli abilitativi .....	7
Articolo 7 Presentazione e formazione dei titoli abilitativi .....	7
Articolo 8 Varianti ai titoli abilitativi .....	8
Articolo 9 Moduli unificati .....	9
Articolo 10 Interventi su unità edilizie soggette a tutela .....	9
<b>PARTE SECONDA Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia .</b>	<b>11</b>
<b>Titolo I. Disposizioni organizzative e procedurali .....</b>	<b>11</b>
<b>Capo I. SUE, SUAP e organismi consultivi .....</b>	<b>11</b>
Articolo 11 Sportello unico per l'edilizia (SUE) .....	11
Articolo 12 Commissione locale per il paesaggio .....	12
Articolo 13 Commissione agraria .....	13
Articolo 14 Sportello unico per le attività produttive .....	13
Articolo 15 Interventi ammissibili con procedura d'urgenza .....	13
<b>Capo II. Altre procedure e adempimenti edilizi .....</b>	<b>13</b>
Articolo 16 Certificato di destinazione urbanistica .....	13
Articolo 17 Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione .....	14
Articolo 18 Convenzioni e atti d'obbligo unilaterali .....	14
Articolo 19 Diritti comunali e rimborso spese .....	14
Articolo 20 Notificazioni e comunicazioni .....	15
Articolo 21 Istruttoria preliminare facoltativa .....	15
<b>Titolo II. Disciplina dell'esecuzione dei lavori .....</b>	<b>16</b>
<b>Capo I. Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori .....</b>	<b>16</b>
Articolo 22 Inizio dei lavori, conduzione ed eventuale interruzione .....	16
Articolo 23 Richiesta e consegna delle linee quotate .....	16
Articolo 24 Progettista, direttore dei lavori e costruttore .....	17
Articolo 25 Responsabilità del titolare, dei tecnici e del costruttore .....	17
Articolo 26 Ultimazione dei lavori, certificati di conformità, segnalazione certificata di agibilità .....	17
<b>Capo II. Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori .....</b>	<b>18</b>
Articolo 27 Ordine del cantiere e cautele contro danni e molestie .....	18
Articolo 28 Recinzione e segnalazione del cantiere .....	19
Articolo 29 Scavi, demolizioni e stoccaggio dei materiali di risulta .....	19
Articolo 30 Rinvenimento di beni culturali e apposizione di opere d'arte .....	20
Articolo 31 Pulizia delle strade e degli spazi pubblici .....	20
Articolo 32 Norme particolari per i cantieri edili e vigilanza .....	20
<b>Titolo III. Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali .....</b>	<b>22</b>
<b>Capo I. Disciplina dell'oggetto edilizio .....</b>	<b>22</b>
Articolo 33 Vani abitabili e non abitabili .....	22

Articolo 34 Dimensionamento degli alloggi e dei vani .....	23
Articolo 35 Altezza utile dei vani .....	23
Articolo 36 Illuminazione dei vani .....	24
Articolo 37 Aerazione degli alloggi .....	25
Articolo 38 Soppalchi .....	26
Articolo 39 Sottotetti .....	26
Articolo 40 Cucine .....	27
Articolo 41 Corridoi .....	27
Articolo 42 Servizi igienici .....	27
Articolo 43 Locali seminterrati e interrati .....	28
Articolo 44 Locali al piano terreno .....	29
Articolo 45 Edifici a destinazione diversa dalla residenza .....	29
<b>Capo II. Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico .....</b>	<b>29</b>
Articolo 46 Occupazione di suolo e sottosuolo pubblico .....	29
Articolo 47 Costruzioni al di sotto dello spazio pubblico .....	30
Articolo 48 Manomissione del manto stradale .....	31
Articolo 49 Decoro degli edifici e dell'ambiente urbano .....	31
Articolo 50 Immobili pericolanti .....	32
Articolo 51 Portici di uso pubblico .....	33
Articolo 52 Spazi privati aperti al pubblico .....	33
Articolo 53 Servitù pubbliche .....	33
Articolo 54 Recinzioni nelle aree edificate .....	34
Articolo 55 Passi carrabili .....	34
Articolo 56 Cancelli pedonali e carrabili .....	35
Articolo 57 Alberature e siepi a confine verso lo spazio pubblico .....	35
Articolo 58 Insegne per la pubblicità .....	36
Articolo 59 Chioschi .....	36
<b>Capo III. Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente .....</b>	<b>36</b>
Articolo 60 Disposizioni generali per gli interventi a tutela degli spazi verdi.....	36
Articolo 61 Sistemazione, manutenzione e ripristino degli spazi scoperti .....	36
Articolo 62 Superfici scoperte di pertinenza non edificate .....	37
Articolo 63 Orti urbani .....	37
Articolo 64 Strutture scoperte per la pratica sportiva .....	38
Articolo 65 Viabilità di accesso.....	38
Articolo 66 Annessi agricoli .....	39
Articolo 67 Recinzioni nel territorio rurale .....	39
Articolo 68 Volumi tecnici interrati .....	40
<b>Capo IV. Infrastrutture e reti tecnologiche .....</b>	<b>40</b>
Articolo 69 Illuminazione pubblica .....	40
Articolo 70 Impianti per l'erogazione dell'acqua potabile .....	42
Articolo 71 Smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere .....	42
Articolo 72 Impianti di smaltimento delle acque nere .....	42
Articolo 73 Impianti per la raccolta delle acque meteoriche .....	43
Articolo 74 Gestione sostenibile della risorsa idrica .....	43
Articolo 75 Canne fumarie, locali caldaie, forni, camini industriali .....	44
Articolo 76 Impianti tecnologici .....	44
Articolo 77 Pannelli solari termici e fotovoltaici, generatori eolici .....	45
Articolo 78 Antenne e parabole per la ricezione dei segnali radiotelevisivi .....	47
Articolo 79 Installazione di impianti in genere all'interno degli edifici .....	48
Articolo 80 Ascensori e montacarichi .....	48
<b>Capo V. Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico .....</b>	<b>49</b>
Articolo 81 Attacco a terra .....	49

Articolo 82 Aggetti e sporgenze degli edifici .....	49
Articolo 83 Superfici e facciate .....	50
Articolo 84 Balconi, terrazze, logge e porticati .....	51
Articolo 85 Tettoie e pergolati .....	51
Articolo 86 Cortili e chiostrine .....	51
Articolo 87 Copertura a tetto o a terrazza .....	52
Articolo 88 Posizione delle costruzioni nel lotto .....	52
Articolo 89 Costruzioni di pertinenza .....	53
Articolo 90 Ricoveri per attrezzi di giardinaggio .....	53
Articolo 91 Aree di parcheggio scoperte .....	53
Articolo 92 Caratteristiche dei parcheggi privati .....	53
Articolo 93 Autorimesse e aree di sosta nel tessuto residenziale .....	54
Articolo 94 Rampe per l'accesso veicolare .....	54
Articolo 95 Muri di sostegno .....	54
<b>Capo VI. Elementi costruttivi .....</b>	<b>55</b>
Articolo 96 Fondazioni e intercapedini .....	55
Articolo 97 Murature .....	55
Articolo 98 Solai .....	56
Articolo 99 Coperture .....	56
Articolo 100 Pavimenti .....	56
Articolo 101 Intonaci .....	56
Articolo 102 Isolamento acustico .....	57
Articolo 103 Spazi e locali per la raccolta dei rifiuti .....	57
<b>Capo VII - Regolamentazione Delle Distanze .....</b>	<b>57</b>
Articolo 103/bis. Distanze: determinazione ai fini edilizi .....	57
Articolo 103/ter. Deroga alla disciplina delle distanze .....	58
Articolo 103/quater. Distanze tra fabbricati .....	58
Articolo 103/quinqies. Distacchi dal confine .....	58
<b>Titolo VIII. Vigilanza e Sistemi di Controllo.....</b>	<b>59</b>
Articolo 104 Osservanza del regolamento edilizio e sanzioni .....	59
<b>Titolo IX. Norme transitorie .....</b>	<b>59</b>
Articolo 105 Entrata in vigore del regolamento e norme transitorie .....	59
Articolo 106 Revoca di concessioni su suolo o spazio pubblico .....	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 a 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 e applicabili 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 e del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975

3. Per quanto riguarda gli interventi su edifici esistenti, questi 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 di grande manutenzione, riparazione o trasformazione senza adeguare contestualmente gli edifici stessi alle norme del presente regolamento; sono esclusi da tale divieto gli edifici di importanza artistica, storica o archeologica, purché i lavori siano autorizzati dalla 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 piena 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 effettuato 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 dei parametri urbanistici ed edilizi*

1. Ai fini della definizione dei parametri urbanistici ed edilizi contemplati nel presente regolamento si fa riferimento alle definizioni uniformi contenute nell'Allegato A alla DGR n. 243/2017 e dei successivi aggiornamenti come previsti dall'art. 3, comma 3 dell'Intesa della Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016.

### Articolo 4

#### *Criteri di conversione fra volumi e superfici*

1. Ai fini del rispetto delle quantità edificate o edificabili e delle dotazioni territoriali previste dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, i rapporti di conversione fra il volume lordo e la superficie lorda e la verifica di conformità dei progetti alla disciplina urbanistica vigente devono effettuarsi attraverso il rispetto della seguente formula:

$$\text{superficie lorda (SL in mq)} \times \text{altezza lorda (AL in ml)} \leq \text{volume lordo (VL in mc)}$$

- la superficie lorda SL e l'altezza lorda AL sono quelle misurate sul progetto presentato come definite ai sensi dell'Articolo 3;
- il volume lordo VL è quello prescritto dagli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti.

2. Ai fini della verifica di conformità di cui al comma precedente, per il calcolo dell'altezza lorda AL valgono le seguenti specificazioni:

- l'altezza lorda AL non dovrà essere in ogni caso inferiore all'altezza virtuale definita dal piano regolatore generale vigente e assunta per il dimensionamento degli standard urbanistici di cui al DM n. 1444/1968;
- per i locali abitabili realizzati nel sottotetto, l'altezza lorda è calcolata come media ponderata dell'altezza dal pavimento dell'intradosso del solaio di copertura.

3. Sono considerate superficie accessorie e pertanto sono escluse dal calcolo della superficie lorda e del volume lordo, le seguenti fattispecie come definite ai sensi dell'Articolo 3:

- i volumi tecnici, come specificati nell'Articolo 5;
- gli ambienti interrati e gli ambienti seminterrati il cui soffitto si trova ad una altezza non superiore a 70 cm rispetto alla quota del terreno adiacente secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, purché tali ambienti non siano destinati a residenze, uffici o attività produttive, con esclusione di quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare;
- le gallerie e gli spazi pedonali coperti che risultano aperti al pubblico transito per atto registrato e trascritto a favore del Comune;
- le logge, limitatamente alla profondità non eccedente i 2,20 m
- i balconi, i ballatoi e le terrazze scoperte;
  - le tettoie con profondità non superiore a m 1,50 e computate fino al raggiungimento del 20% della superficie coperta dell'edificio;
- gli spazi condominiali di collegamento verticale e gli androni condominiali;

- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio, purché in numero non superiore al numero delle unità immobiliari previste nell'edificio
- i muri perimetrali dei locali accessori come definiti al presente articolo purché costituiscano muri perimetrali esterni dell'edificio.

4. Sono inoltre considerate superfici accessorie, qualora non diversamente disciplinato negli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti:

i portici, purché aperti per almeno il 50% delle pareti perimetrali e computati fino al raggiungimento del 25% della superficie coperta dell'edificio;

- i sottotetti non accessibili e non praticabili;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza utile pari o inferiore a 2,20 m. ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile. Restano ferme, in ogni caso, le previsioni della LR n. 13/2009 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti).

5. In applicazione della LR n. 6/2008, al fine di favorire la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione dei consumi energetici degli edifici, sono altresì esclusi dal calcolo della superficie lorda e del volume lordo:

- gli spessori delle pareti perimetrali per la parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di 25 cm;
- gli spessori dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 cm e, rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 25 cm;
- le serre solari di dimensioni non superiori al 30 per cento della superficie utile dell'unità abitativa realizzata, costruite 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;
- le torri del vento e gli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, alla captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno.

6. Ai fini dell'applicazione del comma precedente, il contenimento dei consumi energetici deve essere dimostrato da una opportuna relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo.

## Articolo 5 *Volumi tecnici*

1. A integrazione di quanto specificato nell'Allegato A alla DGR n. 243/2017 devono intendersi volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche. A maggior chiarimento e a titolo esemplificativo, possono essere considerati volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, i locali occorrenti per contenere il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie, o di ventilazione, gli impianti di riscaldamento e/o condizionamento. Non sono, invece, da considerarsi come volumi tecnici, sempre a titolo esemplificativo i sottotetti, il vano scala (per la parte sottostante la linea di gronda), gli stenditoi coperti, i bucatari, i locali di sgombero.
2. In applicazione della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al fine di incentivare l'installazione di ascensori o di impianti simili anche nel caso di edifici esistenti o per quelli di nuova costruzione non obbligati alla immediata installazione degli impianti stessi, il vano corsa dell'ascensore è considerato volume tecnico.

## Articolo 6 *Interventi edilizi e titoli abilitativi*

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. 380/2001, eseguiti in conformità con le vigenti norme urbanistiche ed edilizie.
2. Sono subordinati a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), le opere e gli interventi elencati all'art. 22 e 23 del DPR n. 380/2001.
3. Sono considerati attività edilizia libera subordinata a comunicazione di inizio lavori (CIL facoltativa), in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione, gli interventi elencati all'art. 6 del DPR n. 380/2001 e gli interventi di cui al glossario dell'edilizia libera di cui all'allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 07/04/2018 Serie Generale n. 81.
4. 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.
5. La classificazione degli interventi e i relativi titoli abilitativi possono essere specificati, in relazione a particolari fattispecie e in conformità con la vigente normativa nazionale e regionale sovraordinata, con provvedimento del dirigente preposto alla direzione dell'ufficio comunale competente in materia edilizia, da pubblicarsi sul sito internet del Comune.

## Articolo 7 *Presentazione e formazione dei titoli abilitativi*

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 9 e devono contenere allegati tutti 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 asseverata dal progettista abilitato.

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 8

### *Varianti ai titoli abilitativi*

1. Costituiscono variante ai titoli abilitativi edilizi già efficaci e non comportano la sospensione dei relativi lavori, le modifiche che presentano tutte le seguenti condizioni:

- a. siano conformi alla disciplina urbanistica generale e attuativa vigente e al presente regolamento edilizio e comunque non siano in contrasto con le prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
- b. non comportino modifiche della sagoma, né introducano innovazioni che comportano 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 a seguito del rilascio della 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 per il rilascio dei titoli stessi. Sono realizzabili mediante SCIA le varianti ai PDC aventi a oggetto opere e interventi assoggettabili a SCIA ai sensi dell'Articolo 6, e che risultino conformi alle prescrizioni contenute nel permesso di costruire originario.

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

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 9 *Moduli unificati*

1. 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. Le modalità di presentazione delle istanze sono quelle stabilite per comunicazione alla PA sia da parte di persone fisiche che giuridiche.

#### Articolo 10 *Interventi su unità edilizie soggette a tutela*

1. I progetti degli interventi relativi alle unità edilizie soggette, anche solo parzialmente, a tutela ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 o della normativa urbanistica vigente ovvero ricadenti nelle zona A di cui all'art. 2 del DM n. 1444/1968 come definita dallo strumento urbanistico generale vigente, 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 che possano costituire alterazioni pregiudiziali all'attuale aspetto architettonico e monumentale. A tale fine tali progetti devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

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 competente Soprintendenza, oppure dalla Regione o dal Comune per le funzioni delegate e subdelegate secondo la vigente normativa. Negli altri casi l'atto di assenso è rilasciato dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia nell'ambito del procedimento ordinario di rilascio del titolo edilizio, anche sentito il parere dell'organo comunale competente al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche in subdelega.

3. L'atto di assenso deve essere preventivamente acquisito prima dell'inizio dei lavori.

4. 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.
5. 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), mostre di porte o finestre, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, pitture murali, graffiti, sculture in alto e basso rilievo, nonché statue, busti, vasi, urne od altro, facenti parte dell'architettura dell'edificio, si intende far parte integrante dell'edificio stesso e non può essere asportato od in qualsiasi maniera modificato senza preventiva autorizzazione.
6. 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 od aderente ad edifici non contemplati nel presente articolo.
7. 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 o conservate in pubbliche raccolte.
8. Nel permettere demolizioni o trasformazioni di 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 della storia e dell'arte.
9. In recepimento della distinta normativa di settore, per quanto non meglio specificato nei capoversi precedenti e per le opere di cui agli allegati A e B del DPR 13 Febbraio 2017 n. 31 si applicano le disposizioni del medesimo dispositivo normativo.

## PARTE SECONDA

### Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

#### Titolo I.

### DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

#### Capo I.

#### *SUE, SUAP e organismi consultivi*

##### Articolo 11

##### *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 predisporre e aggiorna i modelli unificati di cui all'Articolo 9 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

### *Commissione locale per il paesaggio*

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 almeno 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 D.Lgs 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 D.Lgs 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 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 di questa 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

### *Commissione agraria*

1. 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

### *Sportello unico per le attività produttive*

1. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia o suo delegato partecipa, con funzioni di coordinamento tra gli uffici, 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.

## Articolo 15

### *Interventi ammissibili con procedura d'urgenza*

1. Nei casi in cui un manufatto o parte di esso costituisce minaccia, pericolo o danno a cose e persone, il proprietario, i conduttori, o comunque gli occupanti, sono obbligati a provvedere, alla esecuzione delle opere provvisorie indispensabili a evitare imminenti pericoli o danni, anche senza domanda preventiva e relativo titolo abilitativo.
2. È fatto obbligo al proprietario o all'avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori al sindaco e di presentare, entro 15 (quindici) giorni dall'inizio di questi ultimi, la relativa domanda di titolo abilitativo corredata dai prescritti allegati.
3. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, deve darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.

## Capo II.

### *Altre procedure e adempimenti edilizi*

## Articolo 16

### *Certificato di destinazione urbanistica*

1. Il proprietario di un immobile o un altro soggetto abilitato a richiederne un titolo abilitativo possono presentare domanda al SUE, per ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo all'immobile (terreno) 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 e specifica, per l'oggetto della richiesta, la sussistenza 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 17

### *Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione*

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 o al rilascio del titolo abilitativo, o in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, e comunque non oltre 60 giorni dall'ultima- zione della costruzione.

## Articolo 18

### *Convenzioni e atti d'obbligo unilaterali*

1. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale prescritto per i per i titoli abilitativi edilizi deve prevedere oltre a quanto prescritto dalla legge:
  - i termini di ultimazione degli interventi previsti, come risulta dal programma di attuazione allegato;
  - l'impegno da parte del titolare di manutenzione delle opere di urbanizzazione sino al collaudo e alla presa in carico da parte dell'amministrazione comunale;
  - le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dagli impegni sottoscritti.
2. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale, da trasciversi a cura e spese del proprietario degli immobili, deve essere approvata con atto deliberativo del Comune, nei modi e nelle forme di legge, ai fini del rilascio del prescritto titolo abilitativo.

## Articolo 19

### *Diritti comunali e rimborso spese*

1. L'amministrazione comunale, con apposito atto, stabilisce la forma e l'ammontare dei diritti comunali e del rimborso spese di cui all'art. 10 del D.Lgs n. 8/1993 (convertito con legge n. 68/1993) per i seguenti servizi:

- esame dei progetti;
- redazione di verbali;
- emissione di certificati;
- sopralluoghi;
- autorizzazioni;
- occupazioni di suolo pubblico;
- modelli amministrativi;
- Spese per la riproduzione cartacea dei progetti inviati per via telematica;
- ogni altro servizio che comporti spese per l'amministrazione comunale.

2. L'atto che definisce tali importi è pubblicato sul sito internet del Comune.

#### Articolo 20

##### *Notificazioni e comunicazioni*

1. Tutte le notificazioni di atti da parte del Comune sono eseguite nelle forme di legge.
2. Per le comunicazioni ordinarie, per le quali la legge non prevede la notificazione, il Comune può utilizzare le modalità più opportune, tra le quali anche il fax, la posta elettronica e i messaggi di testo via telefono.

#### Articolo 21

##### *Istruttoria preliminare facoltativa*

1. Coloro i quali intendano dare corso a interventi soggetti a PDC, per i quali non è prevista la preventiva approvazione di strumenti di pianificazione attuativa, possono presentare al SUE una istanza per l'attivazione di un procedimento istruttorio preliminare sulla fattibilità degli interventi proposti.
2. All'istanza deve essere allegato un progetto di massima che deve contenere tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie nonché precise indicazioni relative a:
  - il tipo di intervento classificato;
  - planivolumetria di massima correlata al contesto urbano e all'ambiente fisico generale;
  - le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni;
  - le soluzioni di accesso e di allacciamento alle infrastrutture viarie e tecnologiche;
  - eventuali proposte di convenzionamento urbanistico o edilizio, ai sensi delle leggi e normative vigenti;
  - per gli interventi con destinazione diversa dalla residenza deve essere annessa relazione descrittiva sull'attività da insediare.
3. Gli allegati grafici sono da redigere in scala adeguata alle esigenze di lettura dell'intervento proposto.
4. Il progetto di massima, una volta istruito, è sottoposto all'esame del SUE, il cui parere preliminare è comunicato al richiedente e costituisce parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale e successiva domanda di PDC. Il parere preventivo ha validità di 12 mesi dalla sua comunicazione, non costituendo titolo per il rilascio del PDC.



## Titolo II. DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

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

#### Articolo 22

##### *Inizio dei lavori, conduzione ed eventuale interruzione*

1. Prima dell'inizio dei lavori, il titolare del permesso di costruire deve depositare, presso l'ufficio tecnico del Comune le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore con le quali essi accettano l'incarico loro affidato e comunicano il loro domicilio e la documentazione prevista dalla legge.
2. Per interventi soggetti alla presentazione di SCIA e CILA, tali dichiarazioni devono essere fornite contestualmente alla presentazione della SCIA/CILA stessa che costituisce anche comunicazione di inizio lavori.
3. Qualora il direttore dei lavori o il costruttore dovessero venire per qualsiasi ragione sostituiti, i lavori devono essere sospesi fino a quando non sia stata depositata presso l'ufficio tecnico del Comune, la dichiarazione di accettazione del subentrante.
4. Qualora il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione allo SUE, il Dirigente del servizio tecnico, appena ne viene a conoscenza, sospende l'efficacia del titolo edilizio.
5. I lavori devono essere condotti con celerità e continuità e devono essere eseguiti a regola d'arte e in conformità alle norme vigenti in materia.
6. Qualora i lavori iniziati dovessero essere interrotti per qualsiasi motivo, il titolare del titolo abilitativo deve darne immediata comunicazione al Comune indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa. Deve inoltre disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, la pubblica incolumità e il pubblico decoro.
7. Il Comune può far cessare, conseguentemente, l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata.

#### Articolo 23

##### *Richiesta e consegna delle linee quotate*

Per gli interventi oggetto di prescrizioni planovolumetriche 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, con allegata idonea planimetria, da registrarsi 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 24

##### *Progettista, direttore dei lavori e costruttore*

1. Il progettista e il direttore dei lavori devono essere tecnici abilitati all'esercizio della professione, iscritti nei rispettivi albi e colleghi professionali: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi e periti nell'ambito delle rispettive competenze, così come attribuite dalla legislazione vigente.
2. Entro l'ambito del territorio comunale è vietato l'esercizio della libera professione, al responsabile dell'ufficio tecnico comunale, agli altri tecnici dipendenti dell'amministrazione comunale, qualunque sia il rapporto di lavoro o di impiego con l'amministrazione stessa.
3. Il costruttore deve essere abilitato all'esercizio dell'attività nei modi previsti dalla vigente legislazione. Qualora le opere da eseguire siano di particolare importanza o richiedano specifica competenza, il Comune potrà richieder gli la necessaria documentazione attestante la sua idoneità.
4. Si richiamano le norme vigenti per l'esecuzione di opere in conglomerato semplice o armato, normale o precompresso, che prevedono che il progetto, i calcoli e la direzione dei lavori devono essere effettuati esclusivamente da un tecnico avente i requisiti specifici.

#### Articolo 25

##### *Responsabilità del titolare, dei tecnici e del costruttore*

1. Il costruttore incaricato dei lavori è solidamente responsabile con il titolare del titolo abilitativo e con il direttore dei lavori di ogni inosservanza sia alle norme di legge e regolamentari, sia delle modalità esecutive stabilite nel permesso di costruire o nella SCIA/CILA.
2. L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento, in particolare quelle riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni, non limita in alcun caso la responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del progettista, del direttore dei lavori o dell'incaricato dei lavori nei limiti delle rispettive competenze, in caso di non osservanza delle leggi e regolamenti vigenti in materia.

#### Articolo 26

##### *Ultimazione dei lavori, certificati di conformità, segnalazione certificata di agibilità*

1. Le disposizioni in materia di ultimazione dei lavori, certificazione di conformità, segnalazione certificata di agibilità sono definite all'art. 24 del DPR n. 380/2001.
2. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito dal titolo abilitativo, il titolare dovrà presentare istanza diretta a ottenere o una proroga, o un nuovo titolo abilitativo con oggetto esclusivamente la parte non ultimata.
3. Per gli edifici privi del prescritto certificato di abitabilità o agibilità, anche se richiesto al momento della fine dei lavori, è facoltà degli aventi titolo di depositare al Comune il certificato

di agibilità con le modalità di cui all'art. 24 del DPR n. 380/2001. In tal caso deve essere presentata la documentazione e le certificazioni necessarie con riferimento al quadro normativo vigente nel momento di realizzazione delle opere, documentando altresì di aver adempiuto a eventuali obblighi nel frattempo imposti dall'evoluzione normativa.

## Capo II. *Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori*

### Articolo 27

#### *Ordine del cantiere e cautele contro danni e molestie*

1. Chiunque voglia eseguire opere edilizie, siano esse nuove costruzioni, ricostruzioni o demolizioni, deve osservare tutte le cautele atte a evitare ogni 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.
2. 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 può esserne dispensato, eseguendo al suo posto ponti a sbalzo, atti alla protezione dei passanti. Il Comune può prescrivere dispositivi speciali 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 del titolo 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 intercettato dalla costruzione. Lo stato di consistenza delle opere suddette può essere fatto in contraddittorio con il Comune, purché richiesto prima di iniziare i lavori di ripristino stessi.

## Articolo 28

### *Recinzione e segnalazione del cantiere*

1. La recinzione di cantiere è realizzata, di norma, con un assito di legno o con reti metalliche o altre tecnologie, 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, 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 29

### *Scavi, demolizioni e stoccaggio dei materiali di risulta*

1. Nelle demolizioni di impianti e strutture si deve procedere con cautela, adoperando tutti i mezzi che l'arte suggerisce, come puntelli e armature provvisoriale, e ciò in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade.
2. Si deve evitare il sollevamento della polvere, sia ricorrendo alle opportune cautele durante il trasporto sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.
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 totali 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 e impianti posti nelle vicinanze.
6. Fuori dalla recinzione di cantiere, è vietato effettuare ogni deposito di materiale su suolo pubblico e impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali.
7. Sia negli scarichi pubblici sia nei luoghi per i quali sia stata ottenuta l'autorizzazione del Comune allo scarico, i materiali di risulta devono essere sistemati in modo da non formare cavità o altre ineguaglianze che si prestano al ristagno dell'acqua.
8. 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 30

#### *Rinvenimento di beni culturali e apposizione di opere d'arte*

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/CILA, 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 in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle autorità competenti.
3. La rimozione temporanea o definitiva di stemmi, iscrizioni lapidarie, oggetti d'arte 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 31

#### *Pulizia delle strade e degli spazi pubblici*

1. Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente pulita lungo tutta l'estensione del cantiere e nelle immediate vicinanze.
2. Il trasporto di materiali a mezzo di carri, autocarri, carriole, eccetera deve avvenire in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto.
3. Al verificarsi di un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia del suolo pubblico.

### Articolo 32

#### *Norme particolari per i cantieri edili e vigilanza*

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

##### *Vani abitabili e non abitabili*

1. Si definisce vano la porzione di unità immobiliare destinata a uno specifico utilizzo e dotata di autonomia funzionale. L'identificazione dei vani deve rispondere a criteri di coerenza fra la loro tipologia e la funzione prevista, oltre alla compatibilità tra funzioni contigue. I vani destinati a servizi igienici devono sempre essere delimitati da pareti. Per ciascun vano, indipendentemente dal fatto che sia delimitato o meno da pareti, deve essere integralmente assicurato il rispetto del presente regolamento.
2. Sono vani abitabili quelli che soddisfano le relative caratteristiche minime stabilite dal presente regolamento. I vani abitabili si distinguono in vani di abitazione permanente e in vani di abitazione non permanente.
3. Sono vani di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportano la permanenza continuativa di persone, ovvero:
  - camera da letto;
  - soggiorno, salotto e sala da pranzo;
  - “cucina abitabile”;
  - studio e spazio di lavoro;
  - altri vani adibiti a usi assimilabili a quelli elencati.
4. Sono vani di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportano la permanenza continuativa di persone, ovvero:
  - spazio di cottura o “cucina non abitabile”;
  - servizio igienico;
  - spazio di disimpegno e collegamento verticale e orizzontale interno all'unità immobiliare;
  - dispensa, ripostiglio, guardaroba, lavanderia e simile.
5. Non possono essere considerati ripostigli o simili, gli ambienti di superficie superiore a 6,00 mq e muniti di finestra apribile.
6. Sono vani non abitabili quelli che non rispondono alle caratteristiche indicate ai precedenti commi per i vani definiti abitabili. I vani non abitabili possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie. Sono vani non abitabili:
  - soffitta e spazio sottotetto a essa assimilabile;
  - cantina;

- autorimessa singola e collettiva;
- volume tecnico;
- lo spazio, ancorché accessibile, adibito a funzioni di protezione dell'edificio (scannafosso, intercapedine d'aria sottostante la copertura, eccetera);
- lo spazio, ancorché accessibile, adibito al passaggio e alla manutenzione degli impianti (cavedio, eccetera).

#### Articolo 34

##### *Dimensionamento degli alloggi e dei vani*

1. La dotazione minima di spazi per ogni unità abitativa è la seguente:
  - ogni alloggio deve essere dotato di una cucina o di un apposito spazio di cottura e almeno di un servizio igienico completo di water, vasca o doccia, lavabo;
  - negli edifici residenziali, di nuova costruzione, con quattro o più unità abitative è necessario prevedere locali d'uso comune, collocati al livello dell'ingresso, per il deposito di biciclette, carrozzine, e per la raccolta differenziata dei rifiuti.
2. L'alloggio monostanza deve avere una superficie utile, comprensiva di servizi, di almeno 28,00 mq se per una persona, e di 38,00 mq se per due persone.
3. I diversi spazi che costituiscono l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti. È però necessario che siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano integralmente rispondenti al presente regolamento.
4. Negli edifici residenziali la superficie utile abitabile dei singoli vani non può essere inferiore ai seguenti parametri:
  - 9,00 mq per tutti i vani ove sia prevista la permanenza di persone;
  - 9,00 mq per le stanze da letto con un solo letto e 14,00 mq per le stanze da due letti;
  - 14,00 mq per il soggiorno; qualora comprende anche lo spazio di cottura, la superficie utile abitabile minima deve essere incrementata di 3,00 mq;
  - 9,00 mq per la "cucina abitabile" e 4,00 mq per la "cucina non abitabile"; nel secondo caso è ammessa la sola funzione di cottura dei cibi e non anche la regolare consumazione degli stessi;

#### Articolo 35

##### *Altezza utile dei vani*

1. Fatte salve le prescrizioni particolari contenute in leggi e regolamenti vigenti per usi specifici dei locali, l'altezza utile dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di 2,70 ml.
  - 1.1. Nel caso di soffitti inclinati o a volta deve essere garantita l'altezza utile media di 2,70 ml e l'altezza utile minima del locale non deve essere inferiore a 2,10 ml. Eventuali parti di altezza utile inferiore, ancorché non fisicamente separate, non possono essere computate al fine del dimensionamento del vano.



1.2. Nel caso di soffitti piani che, per motivi strutturali, presentano discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza utile in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a 2,40 ml e non può occupare una superficie superiore ad un terzo del vano. L'altezza utile media del locale non deve comunque essere inferiore a 2,70 ml.

2. L'altezza utile dei locali destinati ad abitazione non permanente non deve essere minore di 2,40 ml.

2.1. Nel caso di soffitti inclinati o a volta deve essere garantita l'altezza utile media di 2,40 ml e l'altezza utile minima del locale non deve mai essere inferiore a 2,00 ml. Eventuali parti di altezza utile inferiore, ancorché non fisicamente separate, non possono essere computate al fine del dimensionamento del vano.

2.2. Nel caso di soffitti piani che, per motivi strutturali, presentano discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza utile in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a 2,20 ml e non può occupare una superficie superiore ad un terzo del vano. L'altezza utile media del locale non deve comunque essere inferiore a 2,40 ml.

3. Limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente è ammessa la realizzazione di servizi igienici secondari con altezza utile (o altezza media) di 2,20 ml e, nel caso di soffitti inclinati o a volta, con altezza utile minima non inferiore a 1,80 ml.

4. I vani non abitabili devono avere altezza utile massima inferiore a 2,40 ml.

#### Articolo 36

##### *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 4,00 mq. In tal caso, la superficie finestrata del soggiorno deve essere tale da soddisfare i rapporti aeroilluminanti prescritti in funzione della superficie di pavimento complessiva dei due vani.

4. Nel caso in cui la profondità del locale superi due volte e mezza 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 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 37

#### *Aerazione degli alloggi*

1. In ciascun edificio di civile abitazione gli alloggi devono essere dotati di aerazione contrapposta, 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 aerazione 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.

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, sfociante 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 38

##### *Soppalchi*

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.

#### Articolo 39

##### *Sottotetti*

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 40

##### *Cucine*

1. negli appartamenti di nuova realizzazione, la “cucina abitabile” e la “cucina non abitabile” devono essere dotate di una propria canna fumaria indipendente fino al comignolo o fino alla canna generale qualora essa sia del tipo rami- ficato.
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.

#### Articolo 41

##### *Corridoi*

1. I corridoi devono avere una larghezza minima di 0,90 ml ed essere ben ventilati anche se indirettamente. Devono comunque essere conformi alla normativa per l’eliminazione delle barriere architettoniche.

#### Articolo 42

##### *Servizi igienici*

1. 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.
2. 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.
3. 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 solo nel servizio igienico aggiuntivo a quello principale.
4. 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.
5. 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.

6. La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una condotta di areazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta 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.

7. 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.

#### Articolo 43

##### *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 33 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.

#### Articolo 44

##### *Locali al piano terreno*

1. 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).
2. 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 45

##### *Edifici a destinazione diversa dalla residenza*

1. Gli edifici o parte di essi destinati a usi diversi dalla residenza devono conformarsi alla specifica normativa nazionale o regionale vigente di settore. In assenza di specifica normativa valgono eventuali atti e indicazioni tecniche quali, ad esempio, gli indirizzi forniti dalla ASL competente.
2. Per i locali destinati ad attività commerciali è comunque prescritta un'altezza netta non inferiore a 3,00 ml.

### Capo II.

#### *Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico*

#### Articolo 46

##### *Occupazione di suolo e sottosuolo pubblico*

1. È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e il sottosuolo pubblico senza preventivo atto di assenso del Comune, che lo può concedere, sentito il parere dell'ufficio tecnico e della polizia municipale, quando non ne derivi pregiudizio all'accessibilità e al decoro della zona e purché lo consentano le condizioni della proprietà confinante. Occorre l'atto di assenso per:
  - costruzioni in genere, di qualsiasi natura e per qualsiasi destinazione, che debbano sorgere interamente o parzialmente su suolo o sottosuolo pubblico;
  - realizzazione di sporgenze o balconi, sia aperti che chiusi;
  - intercapedini coperte sotto il manto stradale;
  - aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati;
  - pese pubbliche;
  - strutture e impianti per il servizio pubblico di trasporto;
  - reti tecnologiche per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei liquami, reti elettriche e per le telecomunicazioni, del gas e simili.
2. Nel relativo atto di assenso, da rilasciarsi secondo le forme stabilite dalla legge, il Comune fissa il canone annuo o una tantum che il titolare deve versare, nonché le modalità e le prescrizioni che devono essere osservate nell'esecuzione dei lavori e durante il periodo di occupazione.

3. L'atto di assenso è subordinato al pagamento del canone stabilito, salvo che si tratti di sporgenze aventi semplice scopo decorativo e che non siano in alcun modo utilizzate.
4. La domanda deve specificare le ragioni della richiesta, la superficie che si richiede di occupare e i lavori che si intendono eseguire. Alla domanda devono essere allegati una planimetria nella quale sia dettagliatamente indicato lo spazio che si richiede di occupare, con tutti gli elementi atti a individuarne l'esatta ubicazione, nonché tutti i disegni, in opportuna scala e dettagliatamente quotati, delle opere che si intendono eseguire. Questi ultimi possono essere presentati anche dopo che l'amministrazione abbia espresso parere favorevole di massima.
5. Analogamente e con la medesima procedura può essere richiesta al Comune l'occupazione temporanea del suolo pubblico. In tal caso il Comune, qualora ritenga di concederlo, nel rilasciare l'atto di assenso stabilisce, oltre alle norme e alle prescrizioni da osservare, il canone di uso e la cauzione a garanzia per gli eventuali lavori di ripristino che potessero rendersi necessari, nonché il periodo di durata dell'occupazione stessa.
6. Qualora fosse necessario prolungare il termine stabilito nell'atto di assenso, il titolare del medesimo deve presentare, almeno dieci giorni prima della scadenza, una nuova domanda senza alcuna documentazione, indicando la prevista durata dell'ulteriore occupazione, per ottenere un nuovo atto di assenso.
7. Venute a mancare le ragioni che hanno motivato l'occupazione temporanea o scaduto il termine stabilito nell'atto di assenso senza che ne sia stato chiesto il rinnovo, il titolare dello stesso deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupato, ripristinando l'area allo stato immediatamente precedente all'occupazione.
8. Il Comune ha sempre la facoltà, senza corrispondere alcun compenso al titolare dell'atto di assenso, ma senza pregiudizio delle eventuali esigenze del titolare stesso, di servirsi degli assiti realizzati su suolo pubblico per adibirli alla pubblicità; è però riservato al titolare di apporvi, senza corrispondere alcun compenso al Comune, avvisi e insegne che riguardano la costruzione medesima e le ditte costruttrici, per una superficie massima di 1/5 della superficie esterna dell'assito e nei punti concordati con il Comune.

#### Articolo 47

##### *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, salvo casi particolari.
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 48

##### *Manomissione del manto stradale*

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 rivarrà 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 49

##### *Decoro degli edifici e dell'ambiente urbano*

1. Gli edifici e le loro pertinenze, in particolare per quanto riguarda gli elementi di interfaccia con lo spazio pubblico, devono presentare un aspetto architettonico ed estetico appropriato al relativo carattere e alla località dove sorgono e tali da contribuire al decoro edilizio dell'abitato e dei valori panoramici, sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi nelle opere di decorazione e di tinteggiatura, sia per quanto si riferisce alla corretta armonia delle linee ornamentali. Devono essere mantenuti in condizione da rispettare il decoro dell'ambiente urbano, senza deturparlo o comunque diminuirne la qualità.

2. Il Comune ha facoltà, in sede di esame del progetto, di prescrivere le linee architettoniche e le forme di decorazione che si armonizzino con l'ambiente circostante ovvero di stabilire direttive



intese a ottenere un determinato inquadramento urbanistico, in particolare per le costruzioni prospettanti le più importanti vie e piazze. Il Comune ha inoltre facoltà di richiedere la tempestiva esecuzione in cantiere delle campionature delle tinteggiature e dei rivestimenti esterni onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato o nel Permesso di Costruire.

3. Tutti gli elementi costitutivi degli edifici e delle loro pertinenze devono essere oggetto di cura da parte dei proprietari al fine di assicurare le necessarie condizioni di decoro, di abitabilità e di idoneità igienica. Pertanto devono essere assoggettate periodicamente a manutenzione e pulizia, mediante opportuni interventi ordinari e straordinari o, se necessario, di restauro.
4. Gli interventi di cui al comma precedente e, segnatamente quelli che riguardano la coloritura delle facciate, le cornici, le fasce di coronamento, gli affissi e infissi, le ringhiere e ogni altro elemento visibile dall'esterno, devono essere eseguiti contemporaneamente e in modo uniforme da tutti i proprietari, seguendo l'ordine architettonico e non le singole unità immobiliari.
5. Il Comune ha facoltà di imporre ai proprietari l'adempimento delle disposizioni di cui ai commi precedenti mediante l'esecuzione di opere di manutenzione o attraverso la rimozione di elementi che venissero giudicati deturpanti e contrastanti con l'ambiente urbano.
6. Il Comune, congiuntamente all'ingiunzione di cui al comma precedente, ha facoltà di indicare le modalità di esecuzione delle opere e il periodo entro il quale devono essere realizzate.
7. In caso di inadempienza da parte del proprietario è facoltà del Comune provvedere a un intervento sostitutivo a spese del proprietario. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative in materia.
8. Per gli interventi all'interno del centro storico deve essere acquisito il parere della commissione comunale per il centro storico.

#### Articolo 50

##### *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 delle procedure 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 51

### *Portici di uso pubblico*

1. I portici di uso pubblico non possono avere larghezza netta inferiore a 3,00 ml e altezza utile inferiore a 4,00 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 1,20 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 52

### *Spazi privati aperti al pubblico*

1. Tutti gli spazi privati di uso pubblico devono essere in condizioni tali da rispettare il decoro dell'ambiente urbano, senza deturparlo diminuendone la qualità e la funzionalità.
2. Tutti gli elementi costitutivi di tali spazi devono essere oggetto di cura da parte dei proprietari. Pertanto devono essere assoggettate periodicamente a manutenzione e a pulizia, mediante opportuni interventi ordinari e straordinari.
3. Il Comune ha facoltà di imporre ai proprietari l'adempimento delle disposizioni di cui ai commi precedenti, mediante l'esecuzione di opere di ripristino e manutenzione o attraverso la rimozione di elementi che venissero giudicati deturpanti e contrastanti con l'ambiente urbano o costituiscano fonte di pericolo per i cittadini.
4. Il Comune, congiuntamente all'ingiunzione di cui al comma precedente, ha facoltà di indicare le modalità di esecuzione delle opere e il periodo entro il quale devono essere realizzate.
5. In caso di inadempienza da parte del proprietario è facoltà del Comune provvedere a un intervento sostitutivo a spese del proprietario ai sensi della legislazione vigente.

## Articolo 53

### *Servitù pubbliche*

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.

4. 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.

5. 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 54

##### *Recinzioni nelle aree edificate*

1. La divisione tra giardini, cortili o passaggi può essere realizzata con una ringhiera o rete metallica idonea dell'altezza massima di 1,80 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 55

##### *Passi carrabili*

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 56

##### *Cancelli pedonali e carrabili*

1. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,00 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 57

##### *Alberature e siepi a confine verso lo spazio pubblico*

1. Si deve avere particolare cura nella disposizione delle alberature e delle siepi per far sì che esse possano contribuire alla definizione della immagine della strada. È preferibile la disposizione di piantate continue verso la strada in modo da costruire un fronte verde, a meno che particolari esigenze di visibilità o al contrario di schermatura richiedano differenti disposizioni.

2. Le nuove alberature devono riferirsi alle specie vegetali tipiche del contesto locale come indicate nel regolamento comunale di cui all'Articolo 60

3. Tale disposizione è raccomandata nei casi in cui la strada sia di attraversamento o qualora la recinzione sia realizzata con un muro continuo di altezza pari alla dimensione massima consentita, allo scopo di arricchire con la presenza del verde l'affaccio sulla strada.

## Articolo 58

### *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 nelle 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.

## Articolo 59

### *Chioschi*

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 10 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.

## Capo III.

### *Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente*

## Articolo 60

### *Disposizioni generali per gli interventi a tutela degli spazi verdi*

1. 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 vegetale, in quanto componente fondamentale del paesaggio urbano con valenza positiva per l'ambiente e per le funzioni sociali, culturali, ricreative, didattiche ed estetiche.
2. Il presente regolamento edilizio recepisce i criteri di indirizzo di cui alla DGRL n 116 del 27/02/2018 relativamente alla promozione di iniziative locali per lo sviluppo degli spazi verdi urbani.
3. In attesa dell'approvazione del regolamento comunale in materia di verde pubblico e privato ogni intervento dovrà attenersi a quanto disposto dalla disciplina di cui alla citata DGRL ai punti a) b) c) d) e) f) g).

## Articolo 61

### *Sistemazione, manutenzione e ripristino degli spazi scoperti*

1. Lo spazio scoperto privato svolge la funzione di decoro e assolve nel contempo alle esigenze di ricreazione degli abitanti e alla funzionalità degli spazi urbani e dell'ecosistema. Le opere di sistemazione, manutenzione e ripristino degli spazi scoperti devono prestare attenzione all'equipaggiamento vegetale. In ogni caso lo spazio destinato a giardino ricoperto con materiale permeabile (erba, terra battuta) deve essere prevalente sull'intera dimensione dello spazio libero a disposizione e la superficie drenanti devono essere almeno pari al 50% della superficie scoperta. La pavimentazione in autobloccanti posati su letto di sabbia non deve essere inferiore al 25% dello spazio scoperto pavimentato.

2. È possibile avvalersi di limitati movimenti di terra senza con ciò stravolgere la morfologia dei luoghi. In ogni caso il terreno deve essere opportunamente trattato affinché sia garantito un adeguato drenaggio.
3. La vegetazione deve essere scelta e disposta tenendo conto delle necessità di decoro e dell'abitabilità del lotto stesso e dei lotti adiacenti. La messa a dimora di nuovi esemplari è ammessa nel rispetto della tipologia e della composizione vegetale esistente; è possibile introdurre specie diverse da quelle esistenti, sempre riferendosi però alle specie vegetali tipiche del contesto locale come indicate nel regolamento comunale di cui all'Articolo 60.
4. L'abbattimento di alberature, di alberi isolati ad alto fusto o siepi arboree può essere consentito, previa autorizzazione dell'amministrazione comunale, purché nel rispetto del regolamento comunale di cui all'Articolo 60.

#### Articolo 62

##### *Superfici scoperte di pertinenza non edificate*

1. Negli spazi verdi pertinenti e non pertinenti a unità edilizie sono consentiti i seguenti interventi:
  - la realizzazione di orti urbani in affitto e dei relativi locali di servizio con le limitazioni specificate nell'Articolo 63;
  - la realizzazione di strutture ludiche e sportive all'aperto d'uso pubblico e dei relativi locali di servizio con le limitazioni specificate nell'Articolo 64;
  - gli interventi di difesa del suolo e di mitigazione dei rischi da realizzarsi prioritariamente con tecniche e metodologie di ingegneria naturalistica.

#### Articolo 63

##### *Orti urbani*

1. Negli spazi scoperti (giardini, orti e cortili pertinenti e non pertinenti a unità edilizie) è ammessa la realizzazione di orti urbani in affitto e dei relativi locali di servizio con le limitazioni specificate nei commi successivi.
2. La superficie complessiva dell'intervento non può essere inferiore a 1.000 mq. 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. La realizzazione 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 64

### *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, di norma, rettangolare quadrilatera con superficie non superiore a 144 mq;
  - la finitura del fondo e delle pareti deve essere, di norma, effettuata in colorazione "grigio pietra" o colori non impattanti con il contesto ;
  - la pavimentazione circostante deve essere, di norma, realizzata in lastre di pietra locale o in cotto naturale;
  - deve essere assicurato un approvvigionamento autonomo dell'acqua con esclusione tassativa di quella proveniente dall'acquedotto pubblico;
  - deve essere analiticamente descritto il sistema di depurazione dell'acqua e i criteri adottati o da adottare per garantire il regolare svuotamento dell'impianto.

## Articolo 65

### *Viabilità di accesso*

1. Per viabilità di accesso si intende il tratto di viabilità che conduce dall'unità edilizia alla più vicina strada pubblica o di uso pubblico.
  
2. La viabilità di accesso deve essere realizzata in materiali semipermeabili privilegiando l'uso di materiali tipici locali quali inerti stabilizzati, selciati, ciottolati, lastricati in pietra naturale, che, se presenti, devono essere ripristinati o integrati; devono inoltre essere mantenuti o ripristinati i sistemi di scolo delle acque superficiali, devono essere conservate ed eventualmente integrate le alberature esistenti.
  
3. Il ripristino o la realizzazione di muri di contenimento delle terre è ammesso esclusivamente con rivestimento in pietrame locale, secondo le tipologie, le tecniche costruttive e i rapporti dimensionali tipici della tradizione locale.
  
4. Nel territorio rurale, corrispondente alla zona E di cui all'art. 2 del DM n. 1444/1968 come definita dallo strumento urbanistico generale vigente, devono essere utilizzati apparecchi illuminanti di tipo adeguato e comunque non proiettanti la luce verso l'alto.

Articolo 66  
*Annessi agricoli*

1. Fermo restando quanto più restrittivamente stabilito dal capo II, titolo IV della LR n. 38/1999 e dalla disciplina urbanistica vigente gli edifici a destinazione agricola devono avere le seguenti caratteristiche:

- distribuzione e sistemazione interna di tutti i locali che ne evidenzino la destinazione d'uso agricola; sono escluse finiture, rivestimenti e pavimenti di tipo pregiato quali ad esempio marmo e legno;
- copertura a tetto con tegole di laterizio color cotto;
- nelle finestre è escluso l'utilizzo di serramenti di tipo residenziale quali ad esempio persiane e avvolgibili;
- altezza interna (all'imposta del tetto) non superiore a m. 3,20;
- sono ammessi locali spogliatoi e servizi igienici;
- assenza di dotazioni tecniche, impiantistiche e arredi tali che ne consentano l'utilizzo abitativo continuo.

2. Sono ammesse deroghe a quanto disposto nel comma precedente esclusivamente per interventi previsti attraverso programmi di utilizzazione aziendale ai sensi dell'art. 57 della LR 38/1999.

Articolo 67  
*Recinzioni nel territorio rurale*

1. Le recinzioni nel territorio rurale, corrispondente alla zona E di cui all'art. 2 del DM n. 1444/1968 come definita dallo strumento urbanistico generale vigente, sono ammesse solo nei seguenti casi e a condizione che il relativo progetto comprenda una relazione sulle motivazioni che determinano la scelta di recingere il terreno:

- recinzioni funzionali allo svolgimento dell'attività di allevamento di bestiame, esercitata dalle aziende agricole;
- recinzioni di resedi pertinenziali agli edifici esistenti, a condizione che siano limitate a un unico perimetro senza alcun frazionamento interno al resede stesso;
- recinzioni di servizi tecnologici pubblici o di interesse pubblico.

2. Le recinzioni di cui al comma precedente devono essere realizzate in rete e non sono ammesse recinzioni miste muratura-rete. Salvo che nei casi diversamente disciplinati dagli strumenti urbanistici attuativi, le modalità costruttive ammesse sono:

- piedritti di legno semplicemente infissi al suolo, senza fondazioni continue, con rete a maglia quadra zincata di altezza non superiore a 1,80 ml;
- piedritti di legno semplicemente infissi al suolo di altezza non superiore a 1,10 ml, senza fondazioni continue e senza rete alcuna, collegati alla sommità da un corrimano ed eventualmente da controventi sempre in legno;



- piedritti in acciaio con rete a maglia sciolta;
- recinzione elettrificata per l'allevamento degli animali.

3. Le distanze delle recinzioni dalle strade pubbliche o di uso pubblico devono essere conformi a quanto disposto dal Codice della strada nel merito delle fasce di rispetto stradali.

#### Articolo 68

##### *Volumi tecnici interrati*

1. Per gli impianti tecnologici all'interno degli spazi pertinenziali degli edifici, è ammessa la realizzazione di nuovi volumi tecnici interrati, strettamente dimensionati rispetto al loro scopo. I volumi interrati non devono presentare un'altezza utile superiore a 2,80 ml.

### Capo IV.

#### *Infrastrutture e reti tecnologiche*

#### Articolo 69

##### *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 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;
  - a. il progetto illuminotecnico;
  - b. la certificazione statica dei plinti di sostegno;
  - c. 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);
  - d. il nominativo del referente del cantiere per la parte relativa alla realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione;
  - e. 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:
  - f. dichiarazione di conformità o di rispondenza alla regola d'arte da parte dell'impresa installatrice degli impianti elettrici con i relativi allegati (copia del certificato della CCIAA, relazione da cui sia possibile individuare quantità e tipologia dei materiali impiegati, quadri e componenti,

linee elettriche, sostegni, corpi illuminanti, componenti di accensione e illuminazione, lampade, impianto di terra ove necessario);

- g. progetto esecutivo aggiornato (se variato in corso d'opera);
- h. progetto esecutivo elettronico (se variato in corso d'opera);
- i. il progetto illuminotecnico (se variato in corso d'opera);
- j. documentazione relativa alla pratica USL/ISPESL, dove necessaria;
- k. estremi contrattuali della fornitura elettrica attiva;
- l. la planimetria georeferenziata dell'eseguito in formato elettronico vettoriale.

#### Articolo 70

##### *Impianti per l'erogazione dell'acqua potabile*

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. Ai sensi dell'Articolo 7, 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.

#### Articolo 71

##### *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 alla disposizioni nazionali e regionali in materia di tutela delle acque e dell'ambiente dall'inquinamento.
3. Ai sensi dell'Articolo 7, 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 72

##### *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 25 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 71.

#### Articolo 73

##### *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 nel rispetto di quanto prescritto all'Articolo 71.
3. Le canalizzazioni all'esterno del fabbricato devono essere corredate di pozzetti di ispezione collocati ogni 25 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 74

##### *Gestione sostenibile della risorsa idrica*

1. 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.
2. Tutti gli interventi che includono la realizzazione o il rifacimento degli impianti idrico-sanitari devono prevedere l'installazione:

- 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 rompigetto e riduttori di flusso;
- per gli edifici pubblici, di dispositivi temporizzati a tutti i singoli elementi erogatori.

3. 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 coperta dell'edificio afferente.

4. 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 75

##### *Canne fumarie, locali caldaie, forni, camini industriali*

1. Conformemente all'art. 5, comma 9, del DPR n. 412/1993, gli impianti termici a combustione siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione; lo sbocco deve avvenire almeno ad 1,00 ml sopra il tetto dell'edificio e delle altre costruzioni poste entro un raggio di 10,00 ml ovvero alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente.

2. Le disposizioni del precedente comma possono non essere applicate nei soli casi previsti dalla norma e a condizione che venga asseverata l'impossibilità tecnica di realizzare un'ideale canna fumaria o sistema di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente.

#### Articolo 76

##### *Impianti tecnologici*

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 finestra 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 77

##### *Pannelli solari termici e fotovoltaici, generatori eolici*

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione di installare

contestualmente impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo da garantire una produzione energetica minima di:

- a. 1 kW per ciascuna unità immobiliare e per qualunque destinazione d'uso, con esclusione della destinazione d'uso industriale e artigianale, con superficie lorda di pavimento inferiore a 250 mq;
- b. 2 kW per ciascuna unità immobiliare e per qualunque destinazione d'uso, con esclusione della destinazione d'uso industriale e artigianale, con superficie lorda di pavimento compresa tra 250 mq e 1.000 mq;
- c. 5 kW per ciascun fabbricato con destinazione d'uso industriale e artigianale con superficie lorda di pavimento pari o superiore a 100 mq e inferiore a 1.000 mq, nonché per ciascuna unità immobiliare, con destinazione d'uso diversa da quella industriale e artigianale, con superficie lorda di pavimento superiore a 1.000 mq;
- d. 10 kW per ciascun fabbricato con destinazione d'uso industriale e artigianale con superficie lorda di pavimento pari o superiore a 1.000 mq.

2. Ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di cui al precedente comma è consentita, con modalità da stabilirsi di concerto con i competenti uffici comunali, la compartecipazione alla realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili collocati fuori dal lotto di pertinenza, ovvero l'acquisizione di diritti sui medesimi, purché si tratti di impianti comunque localizzati all'interno del territorio comunale. L'obbligo di cui al comma 1 può dunque essere derogato solo quando si dimostri, con specifica relazione tecnica, l'impossibilità tecnica di soddisfare in tutto o in parte le prescrizioni, anche in forza di quanto previsto dal presente comma.

3. In caso di realizzazione di nuovi impianti termici su edifici esistenti o di sostituzione totale degli impianti termici esistenti, è fatto obbligo di utilizzare fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria; l'impianto deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50 % su base annua del fabbisogno di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria. Tale limite è ridotto al 20% 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. Tale obbligo può essere derogato, in tutto o in parte, solo quando si dimostri, con specifica relazione tecnica, che le superfici esterne del fabbricato idonee alla collocazione di pannelli non possiedono un albedo sufficiente a raggiungere gli obiettivi obbligatori di cui al presente comma, ovvero quando l'intervento sia incompatibile con le disposizioni dei successivi commi 5, 6, e 7.

4. Per il collegamento dell'impianto solare alle singole utenze devono essere predisposti cavetti di opportuna sezione oppure vani che possono contenere la linea di mandata/ritorno dell'acqua calda sanitaria e i relativi collegamenti elettrici.

5. Negli 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, i pannelli solari termici e/o fotovoltaici installati sulle coperture inclinate debbono essere posizionati in parallelo con la falda di copertura; tali pannelli devono inoltre essere realizzati con superfici dello stesso colore della copertura o essere comunque scuri e non riflettenti, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari; non è consentita l'installazione a vista di serbatoi di accumulo che devono essere posizionati in sottostanti locali coperti. All'interno degli stessi ambiti, nelle aree soggette a vincolo paesaggistico, possono essere imposte, nell'ambito degli adempimenti procedurali previsti dal D.Lgs n. 42/2004, ulteriori limitazioni o prescrizioni. Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici e i loro componenti possono

essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dalla pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici, ovvero dagli eventuali punti panoramici individuati ai sensi della Parte Terza del D.Lgs n. 42/2004.

6. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente articolo deve essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti uffici comunali, della dichiarazione di conformità previste dalle vigenti leggi in materia di sicurezza degli impianti.

7. In sede di certificazione di abitabilità/agibilità degli edifici, deve essere espressamente attestata la sussistenza degli impianti di cui ai commi precedenti la loro idoneità ad assicurare il fabbisogno energetico prescritto.

Nelle zone E di cui all'art. 2 del DM n. 1444/1968 non è consentito:

- L'installazione a terra di impianti fotovoltaici di potenza superiore a 20 KW su aree ricadenti all'interno di una fascia di 1000 ml dagli insediamenti urbani:
- L'installazione a terra di impianti fotovoltaici di potenza superiore a 20 KW, a meno che non si tratti di impianti necessari per conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. La produzione di energia fotovoltaica in zona E è da considerarsi attività agricola qualora risulti "connessa" all'attività agricola dell'azienda condotta dall'imprenditore agricolo professionale o da figure equiparate.

Nelle zone E di cui all'art. 2 del DM n. 1444/1968 possono essere installati impianti fotovoltaici sugli edifici nelle sole forme di "integrato" e "parzialmente integrato" con espressa esclusione della forma "non integrato".

#### Articolo 78

##### *Antenne e parabole per la ricezione dei segnali radiotelevisivi*

1. 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, al fine di garantire il decoro architettonico e urbanistico degli insediamenti urbani e la compatibilità con i valori paesaggistici del territorio.

2. 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. In ogni caso, l'installazione di antenne paraboliche motorizzate è da considerarsi intervento di manutenzione straordinaria.

3. 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 tergal, spazi e cortili interni, pareti non visibili da spazi pubblici).

4. 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 tergal 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.



5. Nella scelta delle antenne e delle parabole da installarsi devono essere privilegiati i modelli di dimensioni più contenute tra quelli reperibili in commercio.
6. La colorazione delle parabole deve essere analoga a quella del manto di copertura o del punto di posizionamento, tale da garantirne una mimetizzazione almeno parziale. L'installazione di parabole con colorazione non omogenea a quella del manto di copertura è consentita solo in caso di documentate esigenze tecniche.
7. 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.
8. 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.
9. Ogniqualvolta 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.
10. 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.
11. 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, né alcuna comunicazione preliminare, a eccezione degli adempimenti necessari per gli interventi da realizzarsi nelle aree soggette a tutela paesaggistica. La conformità dell'installazione alle prescrizioni di cui alle presenti disposizioni regolamentari deve essere esplicitamente attestata dall'installatore nella dichiarazione di conformità prescritta dalle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti.

#### Articolo 79

##### *Installazione di impianti in genere all'interno degli edifici*

1. L'installazione di impianti all'interno degli edifici è regolata dal DM n. 37/2008. Nel caso sia previsto l'obbligo di progettazione, il progetto, redatto da tecnico dotato dei requisiti tecnico-professionali, deve essere depositato:
  - per interventi soggetti a SCIA contestualmente alla SCIA;
  - per interventi soggetti a permesso di costruire prima del rilascio del permesso di costruire.

#### Articolo 80

##### *Ascensori e montacarichi*

1. 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 *Attacco a terra*

1. Nei casi in cui il terreno sia prevalentemente pianeggiante, è necessario favorire la continuità dello spazio interno ed esterno dell'edificio. A tale scopo è necessario: limitare il più possibile gli elementi di mediazione, soprattutto quelli che comportano il raccordo tra quote differenti; privilegiare gli elementi di mediazione che articolano il passaggio tra l'interno dell'edificio e lo spazio scoperto di pertinenza incidendo sul volume dell'edificio stesso (portici, logge, verande, serre e pergolati).
- 2.
2. Nei casi in cui il terreno sia in pendenza, anche lieve, è necessario non annullare con piattaforme e piastre artificiali la conformazione del suolo. Il rapporto tra interno ed esterno dell'edificio e la collocazione degli ingressi deve essere definito utilizzando i dislivelli e le discontinuità esistenti e tenendo conto delle differenti condizioni di contatto delle diverse parti dell'edificio con le pendenze del terreno.
3. In ogni caso i movimenti di terra interni al lotto devono essere limitati a quelli strettamente necessari per stabilire il piano di edificazione. Il profilo del terreno a sistemazione avvenuta non deve prevedere una modificazione delle quote altimetriche rispetto al piano di campagna preesistente, superiori ai m. 3,00 ml nel caso di opere di sbancamento e ai 2,00 ml in caso opere di riporto. Tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso. Sono ammesse quote di sbancamento maggiori sino a un massimo di ml 4,50, solo nel caso di profili naturali con pendenza superiore al 30%.
4. La realizzazione di rilevati di terreno artificiale che raccordano il piano di campagna con il primo livello abitabile dell'edificio è consentita solo con pendenze inferiori o uguali all'8%. In tal caso l'edificio non può avere un piano rialzato.
5. Negli edifici con piano rialzato sono vietati elementi aggettanti a livello del piano rialzato, quali balconi o altri elementi che non emergono direttamente dal suolo con strutture portanti verticali o velette di tamponamento.
6. Nel caso di edifici che ospitano al pianoterra funzioni diverse dalla residenza, è necessario che tali funzioni siano evidenziate attraverso specifici affacci improntati alle differenti esigenze di visibilità, accessibilità o di riservatezza di dette funzioni. Per le attività commerciali è consigliabile la predisposizione di un portico.

### Articolo 82 *Aggetti e sporgenze degli edifici*

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, aggetti 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;
  - 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 83

#### *Superfici e facciate*

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 non adatti al contesto.

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.

#### Articolo 84

##### *Balconi, terrazze, logge e porticati*

1. I materiali e le tecnologie per la realizzazione di balconi, terrazze, logge e i rispettivi parapetti possono essere differenti da quelli impiegati per la realizzazione dei corpi di fabbrica dell'edificio. Per la costruzione di balconi non è ammesso l'uso di elementi in legno, salvo il caso di costruzioni di carattere speciale; tale prescrizione vale anche nel caso di restauro di balconi esistenti.

2. L'altezza minima del parapetto per balconi, terrazze e logge è di 1,10 ml. Deve essere garantita almeno in parte la visibilità diretta dell'esterno. Devono essere sempre predisposti appositi canali di scolo, gocciolatoi o doccioni per il deflusso delle acque al fine di preservare le strutture dal deterioramento.

3. La sporgenza massima rispetto alla linea della facciata per eventuali corpi chiusi con elementi vetrati (*bow-window*) è di 1,50 ml.

#### Articolo 85

##### *Tettoie e pergolati*

1. Le tettoie devono essere aperte almeno su tre lati o chiuse sui due lati minori per un'altezza massima di un metro da terra. Devono essere realizzate con strutture leggere in metallo o legno. È vietata la realizzazione della copertura con materiale plastico.

2. I pergolati sono costituiti da una struttura di elementi verticali sormontati per traverso da altri orizzontali lineari analoghi, permeabili su tutta la loro estensione. Possono essere realizzati anche prevedendo i soli elementi orizzontali, sporgenti da muri perimetrali dell'edificio principale o da muri di cinta. Sono realizzati preferibilmente con strutture leggere in metallo o legno. È ammessa l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici.

#### Articolo 86

##### *Cortili e chiostrine*

1. Per i cortili di nuova costruzione valgono le seguenti disposizioni generali:

- le superfici dei cortili non possono avere dimensione netta minore di un quarto della somma delle superfici delle pareti prospicienti, la cui altezza è misurata dal piano di edificazione fino all'estradosso della gronda o del coronamento;
- in ogni caso i lati netti dei cortili non possono avere dimensione inferiore a 10,00 ml;
- spazi con superficie o lati inferiori sono considerati chiostrine;
- all'interno dei cortili non possono essere realizzate recinzioni; nel caso di cortile comune a più fabbricati, è ammessa esclusivamente la realizzazione di siepi di altezza non superiore a 1,50 ml per la delimitazione delle parti afferenti ai diversi fabbricati.

2. La costruzione di 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.

#### Articolo 87

##### *Copertura a tetto o a terrazza*

1. Le coperture degli edifici possono essere a tetto o a terrazza. Nel caso di edificazione coincidente con il limite dello spazio pubblico, gli sporti di gronda non possono essere superiori a 0,90 ml o essere pari a quella dei balconi, solo in loro corrispondenza. Per gli edifici con altezza di gronda inferiore a 4,50 ml, il limite dello sporto di gronda è pari a 0,50 ml.
2. Nel caso di copertura a tetto, l'inclinazione delle falde deve essere compresa tra il 25 ed il 35 % . Si consiglia di utilizzare la stessa inclinazione per tutte le falde della copertura.
3. Le aperture previste sulle spalle della copertura (lucernari, abbaini) in special modo nel caso di modifica di un edificio esistente, devono tener conto dei criteri compositivi complessivi dell'edificio, riferendosi ai ritmi delle facciate e agli allineamenti utilizzati. E' è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca.
4. Le coperture praticabili devono essere dotate di parapetto con altezza minima di 1,10 ml. È ammessa la realizzazione di pensiline o pergolati nel limite massimo del 20% della superficie del terrazzo, integrati con gli eventuali volumi tecnici e con un'altezza utile massima di 2,20 ml.

#### Articolo 88

##### *Posizione delle costruzioni nel lotto*

1. Nel posizionamento degli edifici e dei manufatti nel lotto è necessario attenersi alle disposizioni relative alle distanze dai confini. Per l'edificio principale è generalmente opportuna una collocazione asimmetrica rispetto agli assi del lotto. In tal modo si ottiene una maggiore unitarietà dello spazio scoperto e una più adeguata sistemazione della circolazione interna. Quando possibile va evitata una collocazione dell'edificio principale tale per cui la parte prevalente dello spazio scoperto sia esposta a Nord.
2. Nell'edificazione lungo strade di attraversamento è preferibile collocare gli edifici verso il fondo del lotto, per ridurre l'esposizione degli abitanti all'inquinamento acustico. Vanno in ogni caso rispettate le eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. Nei lotti serviti da strade di distribuzione interne è possibile ridurre la distanza tra la strada e l'edificio.
3. Sono costruzioni in aderenza esclusivamente manufatti edilizi che condividono almeno un lato strutturale per almeno un terzo della sua lunghezza. In ogni caso è necessario l'assenso del confinante per eventuali ampliamenti in aderenza successivi.

## Articolo 89

### *Costruzioni di pertinenza*

1. Tutte le costruzioni di pertinenza possono essere edificate a confine del lotto previa acquisizione dell'atto di assenso notarile del confinante. In questi casi i muri a confine devono essere ciechi. Fanno eccezione i pergolati che possono porsi al confine con strutture aperte.
2. Le costruzioni di pertinenza poste a confine non possono avere un'estensione lineare superiore al 20% del perimetro del lotto e non possono occupare interamente un lato del lotto. L'altezza massima al filo superiore della gronda è pari a 3,00 ml.
3. Tutte le costruzioni di pertinenza posta al confine devono essere parte integrante della recinzione. Le acque piovane devono essere convogliate negli impianti di raccolta all'interno del lotto e non devono in nessun modo interessare i lotti confinanti.

## Articolo 90

### *Ricoveri per attrezzi di giardinaggio e per la conduzione dei fondi*

1. La realizzazione di ricoveri per attrezzi di giardinaggio è ammessa solo nelle zone urbane, a eccezione della 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. Di norma devono essere realizzati in aderenza all'edificio principale o alle altre costruzioni di pertinenza. La superficie lorda di pavimento massima non può essere superiore e a 12,00 mq, sia nel caso di realizzazione indipendente sia nel caso di accorpamento ad altre costruzione di pertinenza. L'altezza massima in gronda è pari a 2,20 ml. I ricoveri sono realizzati in materiali leggeri e/o sono semplicemente appoggiati al suolo.
2. La realizzazione di ricoveri per la conduzione dei fondi è ammessa nelle zone agricole. La superficie lorda di pavimento massima non può essere superiore e a 12,00 mq. L'altezza massima in gronda è pari a 2,20 ml.

## Articolo 91

### *Aree di parcheggio scoperte*

1. All'interno delle aree di pertinenza degli edifici è ammessa l'individuazione di spazi scoperti a parcheggio che devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - di norma, la realizzazione dei parcheggi non deve dar luogo alla movimentazione di terra;
  - la superficie destinata a parcheggio non può essere maggiore del 40% della superficie coperta dagli edifici;
  - i parcheggi devono essere sistemati con adeguata copertura arborea nella misura di almeno un albero ogni due posti auto.
2. Sono ammessi pergolati e tettoie per la copertura dei posti auto nella misura massima di 12 mq per posto auto, uno per ogni unità abitativa. Le strutture devono essere aperte su tutti i lati, presentare preferibilmente una falda unica di altezza utile minima pari a 2,40 ml e, nel caso delle tettoie, devono essere coperte con tegole. E' possibile installare sulla copertura pannelli solari.

## Articolo 92

### *Caratteristiche dei parcheggi privati*

1. Sono parcheggi privati gli spazi destinati alla sosta degli automezzi e i relativi spazi di manovra localizzati all'interno delle aree private di pertinenza degli edifici, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati).

2. Quando non diversamente disposto dalla disciplina urbanistica vigente, i parcheggi privati sono dimensionati secondo gli standard stabiliti dalla normativa nazionale e regionale vigente. Ai fini del soddisfacimento delle dotazioni minime prescritte, almeno il 70% dello spazio di parcheggio complessivamente previsto deve essere destinato allo stazionamento dei veicoli;
3. Per il nuovo insediamento di esercizi di vicinato e di medie e grandi strutture di vendita, o per l'ampliamento di quelli esistenti (in questo caso limitatamente alla porzione in ampliamento), è prescritta la dotazione di parcheggi per la sosta di relazione, in aggiunta a quelli pertinenziali di cui all'art. 41 sexies della legge n. 1150/1942, nelle misure e con le caratteristiche stabilite dalla normativa regionale in materia di attività commerciali.

#### Articolo 93

##### *Autorimesse e aree di sosta nel tessuto residenziale*

1. Le autorimesse pertinenziali hanno una dimensione massima di 20 mq per ogni posto macchina.
2. Le autorimesse fuori terra, quando non incorporate nell'edificio principale, è preferibile che siano costruite in aderenza all'edificio principale. Nel caso di strade di attraversamento, le autorimesse non devono affacciarsi direttamente su di esse. La costruzione delle autorimesse a confine lungo strada è invece consigliata nei casi di strade di distribuzione interna.
3. I materiali e le modalità costruttive delle autorimesse devono essere sempre conformi a quanto disposto dalle vigenti norme antincendio.
4. In aggiunta all'autorimessa è opportuno prevedere all'interno del lotto un'area di sosta all'aperto di almeno 3,00 × 5,00 ml per il parcheggio di un autoveicolo. Tale area di sosta è preferibilmente trattata con materiali drenanti (blocchetti di calcestruzzo alternati a prato, ghiaia, ciottoli, eccetera) purché resi impermeabili al di sotto della superficie praticabile.

#### Articolo 94

##### *Rampe per l'accesso veicolare*

1. Le rampe per l'accesso veicolare ai box interrati e seminterrati devono essere realizzate con piani inclinati con pendenza non superiore al 20%. Devono presentare una canaletta centrale o laterale per il deflusso delle acque e devono essere dotate di corrimano su almeno uno dei lati posto a un'altezza di 0,90 ml da terra.
2. Preferibilmente, la distanza compresa tra il filo interno della recinzione e il punto d'inizio della rampa è pari ad almeno 3,50 ml. In ogni caso, a un'autovettura all'interno del lotto deve essere consentito di stazionare sulla porzione utile di suolo pianeggiante, disposta fra il limite superiore della rampa e il cancello aperto.

#### Articolo 95

##### *Muri di sostegno*

1. I muri di sostegno e le terre armate e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 3,00 m., salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito e giustificate da idonea relazione geotecnica, ovvero per interventi di pubblica utilità; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta. Sui terrazzamenti si richiede la messa a dimora di essenze vegetali locali allo scopo di ridurre l'impatto visivo dell'opera di contenimento.
2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3,00 m., è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.

3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.
4. Per i muri di sostegno isolati, il Responsabile del Procedimento può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.
5. Il Responsabile del Procedimento può condizionare il rilascio del titolo abilitativo necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

## Capo VI. *Elementi costruttivi*

### Articolo 96 *Fondazioni e intercapedini*

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. Le costruzioni su terreni insalubri e putridi non sono ammesse fino all'avvenuto collaudo della bonifica dell'area con idonea certificazione di destinazione d'uso.
2. Quando il suolo sul quale si devono realizzare le fondazioni di un edificio, sia umido ed esposto all'invasione delle acque per i movimenti della falda sotterranea, devono essere predisposti sufficienti drenaggi e, in ogni caso, impiegati per le fondazioni materiali idrofughi, proteggendo i muri sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili e con opportune intercapedini.
3. Le fondazioni sono separate dalle murature soprastanti mediante strati impermeabili continui di materiale isolante posti al di sotto del primo piano di calpestio per impedire l'ascesa dell'umidità.
4. Le intercapedini devono essere preferibilmente ispezionabili; possono essere realizzate con una larghezza interna massima di 1,00 m, salvo casi particolari e devono essere dotate di cunetta per lo scolo delle acque, posta a un livello di almeno 0,10 m più basso del pavimento interno dell'edificio e pendenza unilaterale verso l'esterno nonché di aerazione contrapposta. In tal caso l'intercapedine è classificabile come "volume tecnico".

### Articolo 97 *Murature*

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 quanto prescritto dalle normative vigenti in materia.
2. Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti superiori ai 0,30 m, 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 D.Lgs n. 192/2005, certificato con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, della superficie lorda e dei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 0,30 ml e fino a un massimo di ulteriori 0,25 ml per gli elementi verticali.

#### Articolo 98

##### *Solai*

1. Il solaio di calpestio del piano terreno, qualora non sovrasta un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno 0,40 ml, o altri sistemi (es. Igloo) di idoneo spessore comunque dotati di areazione contrapposta o, nei soli casi di edifici esistenti, trasversale (cioè su due lati diversi dell'edificio).
2. Nel caso di edifici di nuova costruzione o nella riqualificazione energetica di edifici esistenti, il maggior spessore dei solai, superiore a 0,30 ml, non è considerato nel computo per la determinazioni dei volumi e delle altezze dell'edificio, con riferimento alla sola parte eccedente i 0,30 ml.

#### Articolo 99

##### *Coperture*

1. Il manto di copertura deve essere realizzata 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.

#### Articolo 100

##### *Pavimenti*

1. Tutti i locali, comprese le soffitte, i solai morti, i sotterranei e le cantine devono essere pavimentati. I pavimenti devono avere la superficie liscia, priva di fessure, e devono essere posati con giunti suggellati in modo da essere facilmente lavabili e da non offrire ricovero ai parassiti.

#### Articolo 101

##### *Intonaci*

1. Tutte le pareti dei locali interni, non rivestiti di materiali idonei e consentiti, devono essere intonacate.
2. Qualora vi si rilevano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri perfettamente asciutti, impiegando, se del caso, materiali idrofughi idonei.

Articolo 102  
*Isolamento acustico*

1. Fermo restando l'obbligo della presentazione della "documentazione di impatto acustico" per le opere di cui all'art. 8, comma 2, della legge n. 447/1995 e della "valutazione previsionale del clima acustico" per le opere e nei casi di cui all'art. 8, c. 3 della stessa legge, il rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al DPCM del 5 dicembre 1997 è asseverato dal progettista dell'opera in fase progettuale e dal professionista abilitato che attesta l'abitabilità/agibilità in fase di chiusura dei lavori.
2. Il rispetto dei requisiti acustici passivi, sia in fase progettuale che di chiusura lavori, può comunque essere asseverato da professionisti diversi da quelli di cui al comma 1.

Articolo 103  
*Spazi e locali 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.

**CAPO VII**  
**REGOLAMENTAZIONE DELLE DISTANZE**

*Articolo 103 Bis*  
*Distanze e misurazione ai fini edilizi*

Le distanze si misurano a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato. Esse trovano applicazione anche agli ampliamenti e alle sopraelevazioni. Nel caso di sopraelevazioni si considera la superficie coperta sul piano orizzontale di spicco della sopraelevazione. Salvo diversa indicazione del PRG per particolari casi, le distanze delle costruzioni dai confini vengono misurate sulla congiungente i due punti rispettivamente più vicini su un piano orizzontale tra il perimetro dell'edificio e il limite considerato. La distanza deve sempre misurarsi orizzontalmente senza tenere conto degli eventuali dislivelli dei fondi che si fronteggiano. Le distanze tra edifici si misurano come distanze tra pareti antistanti. Due pareti si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle due pareti incontra la parete opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esista tale condizione.

Le distanze da rispettare nell'attività di costruzione e/o trasformazione delle opere edilizie, misurate secondo quanto previsto ai commi precedenti, sono fissate dal PRG. In mancanza di indicazioni espresse le distanze da osservarsi nelle nuove costruzioni sono quelle stabilite dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, o dai piani attuativi che derogano tale decreto. Per determinare la distanza tra pareti antistanti non parallele, si tiene conto del punto più vicino tra le pareti stesse.

*Articolo 103 Ter*  
*Deroga alla disciplina delle distanze*

La disciplina delle distanze non si applica:

- a) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature ecc.);
- b) alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche);
- c) alle pensiline e ai box prefabbricati al servizio di strutture di arredo stradale;
- d) alle strutture temporanee;
- e) alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai 25 cm.;
- f) alla realizzazione di ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
- g) agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti; (es. box antincendio, gruppo di spinta, ecc.);
- h) alle scale di sicurezza esterne quando siano espressamente imposte da provvedimenti dell'autorità per l'adeguamento a norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti.
- j) Gronde, Balconi e aggetti in genere fino ad una sporgenza massima di ml. 1,80.
- k) Rampe di accesso ad autorimesse interratae.

*Articolo 103 Quater*  
*Distanze tra fabbricati*

Ai fini dell'applicazione delle regole sulle distanze da mantenere tra gli edifici si fa pieno rinvio al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Qualora il Comune voglia derogare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, alle distanze tra fabbricati nei piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate comprendenti gruppi di edifici, tale deroga dovrà essere espressa chiaramente nella rappresentazione anche cartografica del piano attuativo, indipendentemente dalla rappresentazione planovolumetrica che potrà essere omessa. L'individuazione di "gruppi di edifici" è lasciata al Comune, potendo questo individuarla alla luce delle esigenze di pianificazione, anche in presenza di un solo edificio.

*Articolo 103 quinquies*  
*Distacchi dal confine.*

Ai fini dell'osservanza delle norme sopra dettate in materia di distanze, nelle nuove costruzioni dovrà mantenersi il distacco di cinque metri dal confine di proprietà, onde ripartire equamente la distanza dei dieci metri di cui al D.M. 1444/1968. Nel caso in cui la nuova costruzione venga realizzata in modo tale da essere fronteggiante ad una costruzione preesistente, qualora anche una sola delle pareti che si verranno a fronteggiare sia finestrata, rimane obbligatorio il distacco di dieci metri tra le pareti stesse. Qualora la costruzione preesistente sia priva di pareti finestrate nel lato fronteggiante la nuova, la nuova costruzione dovrà mantenere la distanza dei dieci metri soltanto se verrà creata una parete finestrata fronteggiante l'edificio preesistente.

Qualora, invece, la nuova costruzione non abbia finestrate sulla parete fronteggiante l'edificio preesistente, la nuova costruzione potrà realizzarsi a confine. La edificazione a confine potrà essere realizzata, nel rispetto della normativa antisismica, soltanto in aderenza o mediante comunione del muro a confine. La edificazione a confine potrà interessare soltanto la parete preesistente, anche per tutta la sua lunghezza, ma non potrà superarla. Le regole sulla distanza sono derogabili tra privati. Ai fini della individuazione di pareti finestrate si fa riferimento alle nozioni civilistiche. La luce o le luci, presenti sulla parete di un edificio, e purché aventi le caratteristiche del codice civile, non rendono la parete finestrata ai fini dell'applicazione delle norme sulla distanza tra pareti finestrate. Il distacco di 5 ml. dal confine previsto nel presente articolo si applica anche alle scale aperte ed ai porticati. Le scale, anche se aperte, potranno essere realizzate a distanza inferiore ai 10 ml. rispetto a pareti antistanti.

## Titolo IV. VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

### Articolo 104

#### *Osservanza del regolamento edilizio e sanzioni*

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.
3. 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 deliberazioni 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

#### *Entrata in vigore del regolamento e norme transitorie*

1. Il presente regolamento entra in vigore al momento dell'eseguibilità della deliberazione di approvazione. Al momento dell'entrata in vigore rimane abrogato il precedente regolamento edilizio, nonché tutte le altre norme e disposizioni comunali eventualmente contrastanti o incompatibili con le disposizioni del presente regolamento.

2. Gli interventi edilizi che alla data di entrata in vigore del presente regolamento siano stati regolarmente assentiti con l'adozione del permesso di costruire o che siano oggetto di una SCIA divenuta efficace ex art. 84 Lr 1/2005, anche se dovessero risultare in contrasto con alcune norme del presente regolamento sono realizzate sulla base del titolo abilitativo già conseguito.
3. Agli interventi edilizi che alla data di entrata in vigore del presente regolamento non siano stati assentiti con l'adozione del permesso di costruire o che siano oggetto di una SCIA non ancora divenuta efficace ex art. 84 Lr 1/2005 si applicano le norme del presente regolamento; pertanto gli interessati dovranno modificare i relativi progetti, ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

#### Articolo 106

##### *Revoca di concessioni su suolo o spazio pubblico*

1. Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento, il Comune può rivedere le autorizzazioni precedentemente concesse su suolo o spazio pubblico e ordinarne la revoca, se questi dovessero risultare in contrasto con le norme del presente regolamento, ad eccezione dei balconi e dei terrazzi, che restano comunque esclusi dalla revoca.