



COMUNE DI TAORMINA
(CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA)
AREA TECNICA



NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNALE DEL COMUNE DI TAORMINA
Art.29 legge regionale 13 agosto 2020, n.19 e ss.mm.ii. - Art.2 legge regionale 10 agosto 2016
n.16 e ss.mm.ii. D.P.R.S. n. 531 del 20/05/2022 – D.P.R.S. n. 553/GAB

*(approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.....ed efficace
dal.....)*

Il Consulente
Dott. Arch. Antonio Marano

Il Funzionario EQ tecnico
dott. ing. Giuseppe Grasso

Il Responsabile dell'Area Tecnica
dott. ing. Vincenzo Barbagallo

L'Assessore all'Urbanistica
dott. ing. Antonio Lo Monaco

Il Sindaco
On. Dott. Cateno De Luca



COMUNE DI TAORMINA

Città Metropolitana di Messina
AREA TECNICA

NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNALE DEL COMUNE DI TAORMINA

Art.29 legge regionale 13 agosto 2020, n.19 e ss.mm.ii. - Art.2 legge regionale 10 agosto 2016 n.16 e ss.mm.ii.

D.P.R.S. n. 531 del 20/05/2022 – D.P.R.S. n. 553/GAB

SOMMARIO

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

TITOLO I – NORME GENERALI

Capo I – Oggetto del Regolamento Edilizio

Art. 1 – Ambito di applicazione

Art. 2 – Competenze del Comune

Art. 3 – Aggiornamento del Regolamento Edilizio

Art. 4 – Riferimenti a leggi e regolamenti da osservare nell'attività edilizia

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - Organizzazione degli uffici: SUE, SUAP e organismi consultivi

Art. 5 – Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e Coordinamento con lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) e con altri Uffici comunali

Art. 6 – Organi consultivi, Commissioni e Comitati

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 7 – Autotutela e riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

Art. 8 – Certificato di destinazione urbanistica

Art. 9 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

Art. 9 bis – Ultimazione dei Lavori

Art. 9 ter – Vincolo di destinazione

Art. 10 – Agibilità, sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Art. 11 – Opere di urbanizzazione

Art. 12 – Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

Art. 12 bis – Diritti di Segreteria e di Istruttoria

Art. 13 – Pareri preventivi

Art. 13 bis – Lavori eseguibili d'urgenza

Art. 14 – Ordinanze, interventi urgenti e straordinari, e interventi sostitutivi

Art. 15 – Partecipazione al procedimento

Art. 16 - Pubblicità, trasparenza ed economicità dell'azione amministrativa
Art. 17 – Il “Fascicolo del fabbricato”

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 17 bis – Opere soggette ad attività libera
Art. 17 ter – Opere soggette a Comunicazione Asseverata d'inizio Lavori
Art. 17 quater – Opere soggette a Segnalazione certificata d'inizio attività
Art. 17 quinquies – Opere soggette a Segnalazione certificata d'inizio attività alternativa al Permesso di Costruire
Art. 17 Sexies – Opere soggette al Permesso di Costruire
Art. 18 – Inizio, differimento e fine dei lavori
Art. 18 bis – Stato legittimo dell'Immobile
Art. 18 ter – Criteri per l'attuazione della cessione della cubatura e trasferimento di volumetrie di cui all'art. 22 della legge regionale n. 16/2016
Art. 19 – Varianti
Art. 20 – Mancata ultimazione dei lavori
Art. 20 bis – Documentazione necessaria per la presentazione delle pratiche edilizie
Art. 21 – Occupazione di suolo pubblico
Art. 22 – Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ecc.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 23 – Principi generali dell'esecuzione dei lavori
Art. 24 – Punti fissi di linea e di livello
Art. 25 – Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie
Art. 26 – Cartelli di cantiere
Art. 27 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni
Art. 28 – Tolleranze costruttive
Art. 29 – Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera
Art. 30 – Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici
Art. 31 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 32 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici
Art. 32 bis – Densità Edilizia
Art. 32 ter – Altezza degli Edifici
Art. 32 quater Allineamenti
Art. 33 – Requisiti prestazionali degli edifici
Art. 34 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”)
Art. 35 – Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale (prefabbricazione, legno, acciaio, alluminio, vetro)
Art. 36 – Incentivi
Art. 36 bis – Acustica
Art. 37 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon
Art. 37 bis – Alloggi e locali per altri usi
Art. 38 – Dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.

Art. 38 bis - Classificazione dei Locali
Art. 38 ter - Caratteristiche funzionali e parametriche dei locali
Art. 39 – Strutture sanitarie private
Art. 40 – Edilizia privata scolastica e per l'infanzia
Art. 41 – Strutture ricettive
Art. 42 – Strutture e attrezzature per lo sport e lo svago
Art. 43 – Strutture per la ristorazione e somministrazione
Art. 44 – Strutture di intrattenimento
Art. 45 – Strutture per attività produttive agricole, artigianali, commerciali e industriali
Art. 46 – Strutture specializzate per l'agricoltura
Art. 46 bis - Dotazioni igienico sanitarie per le strutture specializzate per l'agricoltura.

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Art. 47 – Strade e viabilità
Art. 48 – Porticati
Art. 49 – Piste ciclabili
Art. 50 – Aree per parcheggio
Art. 51 – Piazze e aree pedonalizzate
Art. 52 – Passaggi pedonali e marciapiedi
Art. 53 – Passi carrai ed uscite per autorimesse
Art. 53 bis – Caratteristiche delle strade private esistenti
Art. 54 – Dehors su suolo pubblico e privato ad uso pubblico
Art. 55 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni
Art. 56 – Recinzioni di spazi pubblici
Art. 57 – Numerazione civica

Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 58 – Aree verdi
Art. 58 bis – Consumo di suolo nelle zone agricole
Art. 58 ter – Installazione di opere su spazio pubblico
Art. 59 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale
Art. 60 – Orti urbani
Art. 61 – Parchi e percorsi in territorio rurale, sentieri
Art. 62 – Tutela del suolo e del sottosuolo

art. 62 bis Requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

Art. 63 – Approvvigionamento idrico
Art. 63 bis Approvvigionamento e riduzione del consumo dell'acqua potabile

Art. 64 – Depurazione e smaltimento delle acque
Art. 65 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati, aree ecologiche

Art. 66 – Distribuzione dell'energia elettrica e del gas
Art. 67 – Ricarica dei veicoli elettrici
Art. 68 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento
Art. 69 – Telecomunicazioni e impianti di ricezione satellitare

Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 70 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi
Art. 71 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio
Art. 72 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

Art. 73 – Allineamenti, arretramenti e confrontanza
Art. 74 – Piano del colore
Art. 75 – Coperture degli edifici
Art. 75 bis – Insegne Pubblicitarie
Art. 76 – Illuminazione pubblica
Art. 77 – Intercapedini e griglie di aerazione
Art. 78 – Serramenti esterni degli edifici
Art. 79 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe
Art. 80 – Cartelloni pubblicitari
Art. 81 – Muri di cinta
Art. 82 – Beni culturali ed edifici storici
Art. 83 – Cimiteri monumentali e storici
Art. 84 – Progettazione dei requisiti di sicurezza per l'accesso e l'esodo dagli edifici
Capo VI - Elementi costruttivi:

Art. 85 – Accessibilità, visitabilità e adattabilità degli edifici. Superamento barriere architettoniche

Art. 86 – Serre bioclimatiche

Art. 87 – Produzione del calore e climatizzazione

Art. 87 bis – Centrali termiche, forni, canne fumarie e camini

Art. 87 ter - Riduzione dell'inquinamento olfattivo da cottura alimenti

Art. 88 – Impianti di illuminazione

Art. 89 – Corti e cortili

Art. 90 – Cavedi, pozzi luce e chiostrine

Art. 91 – Recinzioni private

Art. 92 – Materiali, tecniche costruttive degli edifici

Art. 93 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza

Art. 94 – Piscine

Art. 94 bis Strutture precarie pertinenziali

Art. 94 ter Gazebi e pergolati e pergotende

Art. 94 quater Vepa:

Art. 95 – Tettoie ed altri accessori a corredo degli immobili

Art. 95 bis Verande

Art. 95 ter Locali tecnici

95 quater punto di ricarica autoveicoli

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 96 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

Art. 97 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

Art. 98 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. 99 – Entrata in vigore, e disposizioni transitorie e finali

PARTE PRIMA
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA
TITOLO I – NORME GENERALI
Capo I – Oggetto del Regolamento Edilizio

Art. 1 – Ambito di applicazione

1. Il Regolamento edilizio comunale (REC) è uno strumento normativo obbligatorio di carattere tecnico operativo, che è approvato separatamente dal piano urbanistico comunale del quale costituisce comunque parte integrante e sostanziale.
2. Il REC, così come disposto dalla legge regionale 13 agosto 2020, n.19, all'art. 29, comma 2, contiene le norme tecniche relative alle modalità di costruzione e modificazione dei manufatti edilizi e al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché le norme, generali e specifiche, di carattere tecnico-estetico, igienico-sanitario, sulla sicurezza e vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, sulla sicurezza degli impianti, sul risparmio energetico, sulla eliminazione delle barriere architettoniche, sulla prevenzione dei rischi, in conformità alle disposizioni di leggi nazionali e regionali vigenti, le quali prevalgono sulle norme del REC in quanto di rango superiore.
3. Per gli interventi edilizi relativi ad edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, sono ammesse deroghe al presente Regolamento, secondo le modalità e le procedure indicate dalla normativa nazionale e regionale, in attuazione di quanto disposto dall'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. come recepito dinamicamente dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..
3. Ogni attività che comporta trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.
4. Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio si intendono integrative del Codice Civile ai sensi e per gli effetti dell'art. 872 del Codice medesimo.

Art. 2 – Competenze del Comune

4. Il Comune di Taormina è tenuto ad adottare il Regolamento Edilizio Comunale ai sensi del comma 4 dell'articolo 29 della legge regionale 13 agosto 2020, n.19 e ss.mm.ii., entro 120 gg. Dalla data di pubblicazione del "regolamento tipo edilizio unico", approvato con decreto del Presidente della Regione, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 2, comma 2, della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..

Il Comune ha apportato al "regolamento tipo edilizio unico", modifiche non sostanziali allo stesso per le quali si rende necessaria la deliberazione da parte del consiglio comunale, quanto sopra al fine di adattare il predetto regolamento alle specifiche caratteristiche locali, fermo l'articolazione originaria dello stesso con il mantenimento della numerazione progressiva.

5. Nell'ambito della propria autonomia, il Comune attraverso il Regolamento Edilizio Comunale individua i requisiti tecnici integrativi riferiti ad opere o impianti che, ancorché non direttamente interessati dall'attività edilizia, tuttavia ad essa possono essere correlati.
6. Il Comune individua, inoltre, le procedure, in conformità alle leggi, per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi, rendendoli pubblici sul proprio sito web (amministrazione trasparente) anche all'interno dei portali sue e suap.

Art. 3 – Aggiornamento del Regolamento Edilizio.

1. Eventuali norme regolamentari di legge intervenute successivamente all'approvazione del REC prevalgono sulle norme dello stesso, in quanto di carattere superiore; l'aggiornamento o adeguamento del REC a significative mutazioni di legge, è atto dovuto. Tali modifiche sono approvate con apposita deliberazione del Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 2, comma 2 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e s.m.i., sulla base di una relazione del dirigente dell'Ufficio tecnico comunale.

Art. 4 – Riferimenti a leggi e regolamenti da osservare nell'attività edilizia

1. Ai fini del presente Regolamento Edilizio si richiamano le norme di legge e di regolamento relative:

a) alle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nella scheda "Quadro delle definizioni uniformi", allegata al presente regolamento, di cui alla "Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del 7 regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380." del 20 ottobre 2016 (in G.U.R.I. 16.11.2016, Serie generale n. 268), modificata secondo la legislazione regionale (Allegato A);

b) alle definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso (artt. 3 e 23ter, DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.; art. 26, LR 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.);

c) alla classificazione delle attività edilizie e dei titoli abilitativi (attività edilizia libera, permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) – artt. 3, 5 e 10, L.R.

16/2016 e s.m.i., corrispondente con il "glossario" delle opere edilizie e delle categorie d'intervento a cui le stesse appartengono (art. 1, comma 2, del D.Lgs 25 novembre 2016, n.222);

d) alla modulistica unificata edilizia, agli elaborati e alla documentazione da allegare alla stessa (L.R. 16/2016 e s.m.i.);

e) ai requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:

e1) ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini (DM 2 aprile 1968, n. 1444; artt. da 873 a 899 del Codice Civile) e alle deroghe previste da disposizioni di legge (art. 18, L.R. 16/2016 e s.m.i.; art. 2bis, DPR 380/2001);

e2) al rispetto delle distanze imposte dai vincoli:

- stradale (art. 16, 17, 18 e 19, D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i. – Codice della strada; DPR 16 dicembre 1992, n. 495);

- idrogeologico (R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267; art. 61, c.5, DLgs 3 aprile 2006, n. 152);

- ferroviario (art. 49, DPR 11 luglio 1980, n. 753);

- aeroportuale (art. 3, comma 1, D.Lgs 9 maggio 2005, n. 96 – revisione della parte aeronautica del Codice della navigazione ex R.D. 30 marzo 1942, n. 327);

- cimiteriale (art. 338, R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato dall'art. 28, comma 1, lett. a) e b), della legge 1 agosto 2002, n. 166);

- dai boschi e dalle fasce forestali (art. 10, L.R. 6 aprile 1996, n. 16, e s.m.i.); art. 15, comma1, lett. e) L.R. 12 giugno 1976, n. 78, e s.m.i.);

- di arretramento dalla battigia del mare (art. 15, comma 1, lett. a) L.R. 78/1976);

- dei corsi d'acqua (corpi idrici superficiali) (TU 25 luglio 1904, n. 523 e s.m.i.);

- degli acquedotti e impianti di depurazione (art. 46, comma 1, L.R. 15 maggio 1986, n. 27 e s.m.i.);

- degli elettrodotti (art. 6, D.P.C.M. 8 luglio 2003);

- dei gasdotti (D.M. Sviluppo Economico 17 aprile 2008);

- del demanio marittimo (artt. 54 e 55, RD 30 marzo 1942, n.327 Codice della navigazione);

- del demanio pubblico armentizio: regie trazzere (R.D. 30 dicembre 1923, n.3244 e s.m.i.; D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616; L.R. 28 luglio 1949, n. 39 e s.m.i.);

- sugli usi civici (L. 16.6.1927, n. 1766 e s.m.i.);
- e3) alle servitù militari (D.Lgs 15 marzo 2010, n. 66);
- e4) alle strade pubbliche (D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i.) ed agli accessi stradali (DM19 aprile 2006);
- e5) alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante (DPR 1 agosto 2011, n. 151 e s.m.i.);
- e6) ai siti contaminati (D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., parte quarta);
- f) alla disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine ambientale (DLgs3.4.2006, n. 152 e s.m.i.; D.P.R. n.353/97) paesaggistico e storico culturale (DLgs 22.1.2004, n. 42 e s.m.i. e DPR 13 febbraio 2017, n. 31, L.R. 6 maggio 2019, n.5), territoriale (L.R. 13.08.2020, n.19 e s.m.i.), delle zone sismiche (L. 2.2.1974, n. 64 e s.m.i.), dei parchi e delle riserve (L.R. 6 maggio 1981, n. 98 e s.m.i.), idrogeologico (R.D. 30 dicembre1923, n. 3267 e s.m.i.), forestale e della vegetazione (LR 6 aprile 1996, n. 16 e s.m.i.), delle acque e delle risorse idriche (D.Lgs 3.4.2006, n. 152 e s.m.i. parte terza);
- g) alle discipline settoriali aventi incidenza sull'attività edilizia, relative ad atti di programmazione e pianificazione:
 - programmi commerciali (D.Lgs 31 marzo 1998, n. 114 e s.m.i., Titolo III);
 - mercati rionali (D.Lgs 31 marzo 1998, n. 114 e s.m.i., Titolo X);
 - piano urbano del traffico e disciplina dei parcheggi (D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i., art. 36; L.24 marzo 1989, n. 122 e s.m.i.);
 - piano delle edicole (D.Lgs 24 aprile 2001, n. 170 e s.m.i.; DA 23 giugno 2016, n.1911/8);
 - piano delle farmacie e parafarmacie (art. 32, L 22 dicembre 2011, n. 214 e art. 11, L 24 dicembre 2012, n. 27);
 - pubblicità (DLgs 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i., art. 23; DPR 9 luglio 2010, n. 139 e s.m.i., Allegato 1, punto 15);
- h) alla normativa sui requisiti tecnici di carattere generale delle opere edilizie in materia di:
 - superamento delle barriere architettoniche (art. 11, DM 14 giugno 1989, n. 236; DPR 24 luglio 1996, n. 503; DPR n. 380/2001 e s.m.i., Parte II, Capo III; L 9 gennaio 1989, n. 13 es.m.i.);
 - collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica (art. 67, DPR n. 380/2001);
 - realizzazione, installazione e conformità degli impianti tecnologici (D.M. dello sviluppo economico 22.1.2008, n. 37 e s.m.i.);
 - dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica (D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.); • prevenzione incendi (DPR 1.8.2011, n. 151; DM Int. 3.8.2015 e D.M. Int. 21.2.1017);
 - prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto (D.P.C.M. 17.11.2007; D.Lgs 9.4.2008,n. 81; DA 5.9.2012, n. 1754);
 - inquinamento acustico (L. 26 ottobre 1995, n. 447 e s.m.i. D.P.C.M. 05.12.1997 e ss.mm.ii.);
 - allaccio scarichi in pubblica fognatura (D.Lgs 3.4.2006, n. 152 e s.m.i., parte quarta, Titolo III, Capo III);
 - emissioni in atmosfera (D.Lgs 3.4.2006, n. 152 e s.m.i., parte quinta);
 - trasporto a rifiuto di sfabbricidi e bonifica siti inquinati (DLgs 3.4.2006, n. 152 e s.m.i. Parte quarta, Titolo III, Capo III);
- i) alle prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti quali:
 - gestione dei rifiuti (D.Lgs 3.4.2006, n. 152 e s.m.i. parte quarta); • installazioni particolari (D.Lgs 3.4.2006, n. 152 e s.m.i. parte quinta-bis);
 - esalazioni insalubri (art. 216 e segg. RD 27 luglio 1934, n. 1265 e s.m.i.);

- ulteriori regolamenti comunali (inerenti a Sportello Unico per l'Edilizia, occupazione del suolo pubblico, pubblicità e affissioni, orti urbani, fognatura e depurazione, rifiuti urbani e assimilati, controllo dei campi elettromagnetici, immobili abusivi, contributo di costruzione, piano del colore, regolamento del Verde, ...);
- ad ogni altra disposizione avente carattere normativo o regolamentare in materie comunque attinenti la disciplina edilizia ed urbanistica.
- installazioni particolari (D.Lgs 3.4.2006, n. 152 e s.m.i. parte quinta-bis);
- esalazioni insalubri (art. 216 e segg. RD 27 luglio 1934, n. 1265 e s.m.i.); l) ulteriori regolamenti comunali (inerenti a Sportello Unico per l'Edilizia, occupazione del suolo pubblico, pubblicità e affissioni, orti urbani, fognatura e depurazione, rifiuti urbani e assimilati, controllo dei campi elettromagnetici, immobili abusivi, contributo di costruzione, piano del colore, regolamento del Verde, ...); m) ad ogni altra disposizione avente carattere normativo o regolamentare in materie comunque attinenti la disciplina edilizia ed urbanistica.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I – Organizzazione degli uffici: SUE, SUAP e organismi consultivi.

Art. 5 – Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e coordinamento con lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) e con altri Uffici comunali.

1. La gestione unitaria dei procedimenti in materia edilizia disciplinati dal presente Regolamento è garantita dallo Sportello unico per l'edilizia (S.U.E.), istituito al fine di assicurare celerità, trasparenza e semplificazione dell'attività amministrativa.
2. Gli uffici dello Sportello unico, in quanto amministrazione procedente, svolgono attività di assistenza, informazione e ricezione delle istanze, segnalazioni, comunicazioni, dichiarazioni, denunce, e curano l'istruttoria e le definizioni dei procedimenti finalizzati al rilascio dei titoli abilitativi edilizi o comunque di ogni procedimento inerente la materia edilizia. Inoltre, in conformità a quanto disposto dall'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, assicurano agli interessati l'attività consultiva funzionale all'istruttoria dei procedimenti.
3. Lo Sportello unico per le attività di propria competenza si raccorda con gli altri uffici comunali e con le amministrazioni regionali e statali preposte al rilascio di pareri, nulla-osta, autorizzazioni o atti di assenso comunque denominati, con riguardo anche agli atti di programmazione e gestione del territorio.
4. In relazione e nel rispetto della normativa in materia di organizzazione del personale e di gestione dei procedimenti amministrativi, nonché nell'ambito della propria autonomia organizzativa sancita dal regolamento comunale concepito in attuazione dell'articolo 89, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. (T.U.EE.LL.), vengono definiti i compiti e le funzioni dei soggetti preposti alla formazione del titolo abilitativo che si identificano con il "Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)", il "Responsabile dell'Area, del Settore o del Servizio" e il "Responsabile del procedimento".
5. L'ufficio cui si intesta l'adozione del titolo abilitativo espresso è quello del "Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)" o del "Responsabile dell'Area, del Settore o del Servizio" cui compete la nomina del "Responsabile del procedimento" ed i poteri sostitutivi nei confronti dello stesso. Il "Responsabile del procedimento" è il responsabile della specifica unità organizzativa, o il funzionario della stessa allo scopo nominato, presso la quale è incardinato il procedimento.

6. Nel caso in cui le strutture organizzative, aree, settori, servizi o semplici unità, siano prive di dirigente, le relative funzioni sono assunte dal “Responsabile dello Sportello Unico” con i poteri sostitutivi che gli competono.

7. L'attività di cui al precedente comma 2 è svolta dallo Sportello unico. Tutte le istanze, segnalazioni, comunicazioni, dichiarazioni, denunce, nonché i relativi elaborati grafici ed atti amministrativi sono presentati dall'interessato allo sportello con modalità telematica, e da questo inoltrate alle altre amministrazioni ed uffici coinvolte nel procedimento, mediante l'adozione della medesima procedura elettronica di trasmissione e ricevimento.

8. In conformità a quanto disposto dall'articolo 5, comma 1-ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. nessuna corrispondenza potrà essere intrattenuta tra il richiedente e le amministrazioni pubbliche interessate al procedimento diverse dal Comune, se non opportunamente autorizzato, i cui atti possono essere comunque acquisiti dall'interessato mediante le ordinarie procedure di accesso presso lo stesso Sportello unico.

9. Gli atti di assenso comunque denominati possono essere acquisiti da parte dello Sportello unico in quanto amministrazione procedente, o su richiesta motivata dell'interessato, anche ricorrendo all'istituto della “conferenza dei servizi” disciplinato dagli articoli 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater della legge 7.8.1990, n. 241 e s.m.i. come attuate in Sicilia e dall'art. 7 del presente regolamento. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 12 del D.Lgs. 3.4.2006, n. 152 e dell'articolo 8 del D.P.R.S. 8 luglio 2014, n. 23 in caso di interventi da realizzarsi in variante alle previsioni dello strumento urbanistico comunale, sia esso generale che attuativo.

10. Nell'ambito delle attività di monitoraggio ed ai soli fini statistici, il Responsabile dello Sportello unico cura la tenuta e l'aggiornamento delle banche dati ricognitive dell'attività edilizia comunale, del patrimonio edilizio e degli archivi dei provvedimenti e dei titoli abilitativi, nonché i rapporti con il competente sportello telematico regionale (S.T.A.R.S.) istituito in applicazione dell'articolo 17 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.. Con apposito regolamento comunale sono stabilite le dotazioni tecnologiche e le modalità di accesso alla rete telematica ed all'archivio informatico, nonché l'organizzazione ed il funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia contenente le modalità di gestione delle pratiche edilizie e le specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale.

11. Nell'ambito delle attività istituzionali ad esso ascritte lo Sportello unico curerà gli opportuni raccordi con gli altri uffici comunali, anche decentrati, comunque coinvolti nel procedimento, ed in particolare con gli uffici demografici (anagrafe e statistica) e di stato civile, urbanistica e servizi informativi territoriali, vigilanza edilizia, centro storico, abusivismo e sanatoria, polizia municipale, tributi e ragioneria, autorizzazioni occupazione suolo pubblico e con la Segreteria generale.

12. L'esame delle istanze presentate per il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione e/o trasformazione di strutture edilizie ed impianti produttivi finalizzati all'attività d'impresa rimane riservata alla competenza dello Sportello unico per le attività produttive (SUAP), ancorché il procedimento sia riferito ad opere edilizie, laddove è chiaramente identificata l'attività produttiva da realizzare secondo i termini e le modalità stabilite nell'ambito del procedimento unico di cui al DPR n. 160/2010 e s.m.i., recepito nell'Ordinamento regionale con l'articolo 10 della legge 5 aprile 2011, n. 5.

Art. 6 – Organi consultivi, Commissioni e Comitati

1. Qualora in relazione alle prerogative sancite dall'articolo 6 del decreto legislativo 18 agosto 2000,

n. 267 e s.m.i. recante il “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”, l'Ordinamento comunale preveda la partecipazione al procedimento da parte di organi elettivi

periferici, anche mediante l'espressione di pareri di mera natura consultiva, questa dovrà essere disciplinata con apposito regolamento di cui all'articolo 7 dello stesso decreto legislativo n. 267 del 2000, ed assicurata nell'ambito della conferenza dei servizi all'uopo convocata.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 7 – Autotutela e riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.

Si applica quanto previsto dalla normativa vigente in materia edilizia ed amministrativa.

Art. 8 – Certificato di destinazione urbanistica

1. L'Amministrazione Comunale rilascia ai richiedenti, entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa domanda e previa corresponsione dei dovuti diritti di segreteria, il certificato urbanistico che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, la sussistenza di eventuali vincoli sovraordinati, nonché le modalità di intervento previste, la sussistenza di eventuali convenzioni urbanistiche e/o di atti di asservimento agli indici urbanistici, se a conoscenza del Comune, e le informazioni relative all'eventuale cessione di diritti edificatori, se a conoscenza del Comune.
2. L'unità organizzativa competente all'istruttoria edilizia, è comunque tenuta alla verifica dell'attualità del certificato in relazione alla normativa successivamente intervenuta, nonché ad eventuali variazioni degli strumenti di pianificazione urbanistica e del regime vincolistico.
3. Il Certificato di destinazione urbanistica, può essere sostituito da un'attestazione resa dal progettista, nel caso corredata da opportuna documentazione, riguardante i contenuti di cui al precedente comma
4. Il certificato di destinazione urbanistica ha validità di un anno se non siano intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici (art.30, comma 3 DPR 380/2001 e ss.mm.ii.).

Art. 9 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. Fatte salve specifiche norme di legge le procedure di proroga e rinnovo dei titoli edilizi sono regolamentate dall'articolo 6, commi 2 e 3 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i., previa comunicazione motivata dell'interessato da notificarsi prima della scadenza dei medesimi termini e sono concesse per dimostrate condizioni di forza maggiore che hanno determinato l'impedimento dell'esecuzione delle stesse; eventuale proroga non costituisce motivo per lo slittamento del pagamento di oneri urbanizzativi ed altri diritti di legge o Regolamento.
2. In conformità a quanto stabilito ai commi 4 e 6 dello stesso articolo 6 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i., la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito, è subordinata al rilascio di nuovo titolo abilitativo o presentazione di nuova segnalazione certificata.

Art. 9 bis Ultimazione dei lavori

Il Direttore dei Lavori ed il titolare della Provvedimento abilitativo sia esso PdiC che SCIA o CILA dovrà provvedere a presentare attraverso la Piattaforma SUE la denuncia di ultimazione dei lavori trasmettendo entro giorni 15 successivi dalla fine dei lavori la Segnalazione Certificata di Agibilità secondo le norme vigenti provvedendo altresì, se dovuto, l'obbligo di accatastamento.

Art. 9 ter - Vincolo di destinazione

Nessun fabbricato può essere destinato ad usi diversi da quelli indicati nel titolo edilizio rilasciato o segnalato. Anche le aree di pertinenza dell'edificio non possono essere utilizzate

per scopi diversi da quelli indicati nei documenti ed elaborati grafici che accompagnano la concessione edilizia a meno di specifica autorizzazione .

Art. 10 – Agibilità, sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Nei casi previsti dalla normativa vigente, il soggetto titolare del titolo o atto abilitativo, e al pari i suoi successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R n. 380/2001 e s.m.i..

2. La segnalazione deve essere presentata all'Amministrazione comunale, secondo la specifica modulistica unificata, nella quale sono specificati i requisiti tecnici e soggettivi relativi al titolo abilitativo, corredata almeno dalla documentazione prevista dal comma 5 del citato articolo 24 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

3. La proprietà o l'amministratore sono tenuti alla conservazione della documentazione di cui al punto precedente ai fini della costituzione del fascicolo di fabbricato di cui all'articolo 17.4. I SUE possono adottare, in relazione alle verifiche a campione, ai sensi del citato articolo 24, comma 7, del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., il sistema di controllo anche a campione, con una percentuale minima del 10% delle S.C.A., con la verifica della documentazione ed ispezione delle opere realizzate.

5. La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità nel termine previsto dal citato articolo 24, comma 2, del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria amministrativa prevista dal comma 3 del medesimo articolo 24.

6. L'agibilità non può comunque essere certificata qualora siano ancora in corso interventi di bonifica, e comunque prima del rilascio del certificato di avvenuta bonifica o suoi equipollenti. In caso di monitoraggi da tenere attivi successivamente agli interventi di bonifica la segnalazione certificata dovrà contenere l'atto di assenso dagli enti competenti per il procedimento di bonifica. Lo stato di conservazione di coperture e manufatti contenenti amianto dovrà essere adeguatamente monitorato e dovranno essere attuati, ove necessari, gli interventi di bonifica, nel rispetto della normativa vigente.

7. È fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni igienico-sanitarie di agibilità prescritte dalle leggi e dai regolamenti comunali; in caso di inosservanza delle prescrizioni di cui in precedenza, l'Amministrazione comunale può ordinare i lavori di risanamento necessari, ovvero dichiarare inagibile un immobile o parte di esso, sentita l'ASP, ed ordinarne lo sgombero.

Art. 11 – Opere di urbanizzazione

1. L'esercizio dell'attività edilizia o il rilascio del permesso di costruire per interventi edilizi è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del soggetto interessato di procedere alla realizzazione delle medesime contestualmente all'esecuzione degli interventi edilizi.

2. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalla normativa nazionale e regionale vigente. Non si considerano opere di urbanizzazione gli allacciamenti alla rete pubblica di qualsiasi natura, le reti dei sotto servizi privati e i relativi manufatti, nonché la viabilità ed altre pertinenze di esclusivo interesse privato.

3. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate all'esterno del perimetro degli ambiti di atti di programmazione negoziata, di piani attuativi o programmi di intervento, disciplinati da convenzioni o atti unilaterali d'obbligo qualora siano funzionali e/o complementari alla trasformazione urbanistica e alla riqualificazione significativa dell'ambito territoriale di riferimento sempre che siano nella disponibilità del soggetto proponente purché poste in prossimità dell'intervento e sempre nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico generale in ordine alla compatibilità delle destinazioni.

4. Le urbanizzazioni secondarie possono essere reperite, in tutto o in parte, in aree o, come dotazioni territoriali, in attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in edifici pubblici o privati.
5. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate, su aree cedute gratuitamente al Comune, a cura e spese del soggetto interessato, possono essere ammesse a scomputo totale o parziale dall'ammontare della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione dell'intervento edilizio.
6. In ogni caso l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere contestuale e/o anticipata rispetto a quella degli interventi edilizi privati. Non sarà comunque possibile certificare l'agibilità degli immobili prima della conclusione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria salvo deroghe espressamente motivate e previste.
7. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento che vengono previste a scomputo dai corrispondenti oneri di urbanizzazione devono essere realizzate anche qualora i costi di tale realizzazione risultino superiori all'ammontare degli oneri dovuti per legge, senza conguaglio, con riferimento al costo di costruzione che è sempre dovuto a termine di legge.
8. L'Amministrazione comunale si riserva di individuare, mediante linee guida, le modalità procedurali che dovranno garantire la corretta e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi.

Art. 12 – Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il contributo di costruzione previsto dalla legge è composto dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dalla quota commisurata al costo di costruzione.
2. I costi degli oneri di urbanizzazione sono determinati con deliberazione del Consiglio Comunale e riferite alla superficie lorda di pavimento o al volume oggetto di intervento. Il contributo sul costo di costruzione è determinato secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente.
3. In caso di presentazione di segnalazione certificata di inizio dei lavori per interventi comportanti la
corresponsione del contributo di costruzione, il relativo calcolo deve essere allegato alla segnalazione medesima unitamente all'importo, anche in via presuntiva, delle somme stimate, ovvero della prima rata degli oneri e costi con copertura della polizza fideiussoria per le rimanenti rate maggiorate del 40%. Il mancato pagamento e copertura degli oneri comporterà l'inefficacia della SCIA. La presente procedura è obbligatoria per le procedure di formazione del silenzio assenso dei P.d. C.
4. Le componenti del contributo, il cui ammontare viene verificato in sede istruttoria, possono essere versate anche in soluzioni rateali, secondo le modalità e con le garanzie stabilite con determinazione dirigenziale.
5. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione ed oneri di urbanizzazione, secondo le tariffe approvate dal Consiglio Comunale calcolate come nuova volumetria senza riduzioni di alcun genere.
6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di traslazione di superfici e volumi fuori sagoma nell'ambito di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, ove ammessi, sono soggetti al pagamento degli oneri urbanizzativi modulati nella misura non superiore al 50% degli importi previsti, secondo le tariffe approvate dal Consiglio Comunale.

7. In caso di mutamento di destinazione d'uso, qualora dovuto, il pagamento del contributo di costruzione ed oneri di urbanizzazione è assoggettato alle previsioni del presente articolo, ivi comprese quelle in tema di rateizzazione secondo le disposizioni previste dalle norme vigenti.

8. Con apposito regolamento comunale può essere determinata la quantificazione del contributo di costruzione per le diverse categorie e tipologie di interventi, determinata in applicazione degli articoli 7, 8 e 9 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.; (salva casa) con lo stesso regolamento sono disciplinate le modalità di versamento delle somme dovute a titolo di contributo e la destinazione dei proventi.

Art. 12 bis Diritti di Segreteria e d'istruttoria

1. La tipologia degli interventi edilizi soggetti al pagamento dei diritti di segreteria e d'istruttoria è disciplinata da regolamento comunale approvato dal Consiglio Comunale.

2. Il mancato pagamento dei diritti di cui al comma 1 del presente articolo comporta la sospensione della procedura anche in forma auto assentita.

Art. 13 – Pareri preventivi

1. Le amministrazioni preposte al rilascio di pareri, autorizzazioni, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, ai fini dell'espressione dell'avviso di propria competenza, si atterranno esclusivamente alla valutazione sulla ammissibilità e sulla compatibilità dello stesso con lo stato dei luoghi degli interventi per i quali è richiesto il titolo abilitativo, in relazione alle specifiche competenze dell'amministrazione stessa. Detti atti di assenso sono resi su richiesta dell'interessato o direttamente dall'amministrazione comunale procedente.

2. Qualora non resi in precedenza i pareri preventivi delle amministrazioni di cui al comma 1 sono espressi in seno alla conferenza dei servizi convocata dal responsabile dello Sportello unico per l'edilizia (S.U.E.) o dal SUAP, in conformità a quanto disposto dall'articolo 5, comma 1-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i e sulle norme sul procedimento amministrativo.

3. Con riferimento alle attività libere di cui all'articolo 3, della legge regionale 10 agosto 201 n.16

e s.m.i., i pareri preventivi richiesti dalle norme di tutela devono essere acquisiti prima dell'inizio dei lavori ed esibiti, su richiesta, ai soggetti deputati alle attività di vigilanza urbanistica edilizia.

4. In conformità a quanto previsto dall'articolo 11 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e s.m.i., "l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione".

5. E' fatto obbligo di dotarsi dei pareri di rito obbligatori in base a prescrizioni di norme di settore in applicazione dell'articolo 3, commi 1 e 2, della legge regionale n.16/2016 e s.m.i., anche per gli interventi relativi all'attività libera disciplinati dallo stesso articolo 3.

Art.13 bis - Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite, senza domanda preventiva, le opere provvisorie e tali da salvaguardare l'incolumità pubblica, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco per gli accertamenti del caso e di presentare entro quindici giorni dall'inizio dei lavori la domanda di Permesso di Costruire o CILA/SCIA ai sensi del presente regolamento.

Art. 14 – Ordinanze, interventi urgenti e straordinari, e interventi sostitutivi.

1. Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite, anche in esecuzione di ordinanza

comunale, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato.

2. Per le finalità di cui al comma 1, il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori allo Sportello Unico per l'Edilizia, attestando i presupposti legittimanti l'effettiva esistenza del pericolo. Egli deve, altresì, presentare, entro venti giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di permesso di costruire o altro titolo edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.

3. Qualora, in seguito a verifica da parte dell'amministrazione, non venissero confermati i presupposti di urgenza e pericolosità che hanno giustificato l'intervento, il proprietario si impegna a demolire quanto realizzato ed a ripristinare lo stato dei luoghi, salvo che gli interventi non possano essere comunque oggetto di procedimento in sanatoria.

4. Il soggetto richiedente, legittimato all'intervento, dopo la presentazione dell'istanza per l'avvio del procedimento senza che allo stesso sia stato dato avvio, e comunque nel corso del procedimento, decorso il termine per la conclusione dello stesso o per l'adozione del provvedimento espresso, può fare istanza affinché si proceda, nei tempi e nelle forme stabilite dalla legge, in via sostitutiva nei confronti del responsabile del Procedimento o del Dirigente che è rimasto inerte.

5. Il potere sostitutivo delle attività dei Responsabili del Procedimento spetta ai Dirigenti dei Servizi; per gli atti attribuiti a questi ultimi, il potere sostitutivo spetta al Direttore gerarchicamente sovraordinato.

6. Restano ferme le norme in materia di poteri sostitutivi regionali disciplinati dall'art. 49 della legge regionale 11 agosto 2017, n. 16.

Art. 15 – Partecipazione al procedimento

1. Come previsto dagli articoli 7 e 9 della legge n. 241/1990 e s.m.i., e dagli articoli 11 e 12 della legge regionale 21 maggio 2019, n. 7, i soggetti interessati al procedimento possono produrre memorie scritte e documenti.

2. Gli atti di partecipazione al procedimento di cui al presente articolo, sono redatti in carta libera e senza alcun vincolo di forma, devono recare le generalità del soggetto proponente e devono specificare nel dettaglio i motivi dell'istanza o della comunicazione e possono essere inoltrati all'ufficio comunale competente anche in forma digitale.

3. La richiesta di accesso agli atti amministrativi è disciplinata dagli articoli da 22 a 28 della legge n. 241 del 1990 e s.m.i.

Art. 16 – Pubblicità, trasparenza ed economicità dell'azione amministrativa

L'Amministrazione comunale, nell'esame e rilascio dei titoli abilitativi, si attiene ai principi di pubblicità, trasparenza, partecipazione, efficacia ed efficienza, di amministrazione digitale, di definizione e individuazione delle responsabilità, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, anche con riferimento agli atti e documenti già in suo possesso, provvedendo qualora conveniente per consentire la celerità dell'azione amministrativa alla riunione dei procedimenti amministrativi connessi in ragione della natura degli interessi pubblici e/o privati coinvolti nei medesimi procedimenti. L'Amministrazione Comunale, provvede all'aggiornamento periodico del proprio sito internet istituzionale, nel rispetto delle disposizioni normative e regolamentari in materia di pubblicità e trasparenza, mediante pubblicazione:

- della modulistica che l'interessato deve presentare per ogni procedimento edilizio, unitamente all'elenco degli atti e documenti da allegare;
- dell'elenco degli uffici anche decentrati ove è possibile presentare i progetti di opere edilizie o chiedere informazioni sugli interventi in corso di esecuzione;

- delle disposizioni di legge e regolamentari, le circolari, le disposizioni interne, le determine e gli atti attinenti l'attività edilizia e la sua disciplina, nonché l'elenco completo della documentazione richiesta e le modalità operative delle procedure;
- l'elenco dei procedimenti riguardanti le richieste di formazione di titolo abilitativo;
- l'elenco delle autorizzazioni, nulla-osta o pareri necessaria ai fini della presentazione o del rilascio del titolo abilitativo;
- i nominativi del Responsabile del Procedimento e del Dirigente cui è attribuito il potere sostitutivo nel caso di inerzia nella conclusione del procedimento;
- l'organigramma delle strutture competenti per i procedimenti ed i recapiti telefonici e di posta elettronica, anche certificata.

Art. 17 – Il “Fascicolo del fabbricato”

1. Il Fascicolo del fabbricato sarà disciplinato dal Regolamento degli incentivi da emanare con separato provvedimento.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 17 bis – Opere soggette ad attività libera

1. Rientrano tra le attività di edilizia libera quelle indicate all'articolo 3 comma 1 e successive modifiche ed integrazioni della LR 16/2016.

Art. 17 ter Opere soggette a Comunicazione inizio Lavori Asseverata (CILA)

1. Rientrano tra le attività di edilizia libera quelle indicate all'articolo 3 comma 2 e successive modifiche ed integrazioni della LR 16/2016.

2. E' fatto obbligo comunicare sia il direttore dei lavori che la fine degli stessi da effettuarsi entro il termine fissato per i PdiC.

Art. 17 quater Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

1. Rientrano tra le attività di edilizia soggette a SCIA quelle di cui all'articolo 10 della L.R. 16/2016 commi 1-2-3-4-5, e s.m.i.

2. Sono soggetti a SCIA e/o CILAS gli interventi di manutenzione straordinaria e/o restauro conservativo per interventi su immobili non ricadenti nelle ZTO “A” ai sensi delle norme vigenti limitatamente ad opere di adeguamento/miglioramento o intervento locale sismico, inclusi la realizzazione di cordoli nei limiti derogativi fissati dalle leggi vigenti.

Rientra in suddette attività anche la parziale demolizione di strutture in muratura perimetrale aventi funzione strutturale, ai fini dell'adeguamento/miglioramento sismico nei limiti del 50% dal perimetro del fabbricato esistente, inclusi eventuali muri in accomunamento.

Della situazione di degrado strutturale e della mancanza di valide soluzioni alternative circa gli interventi di consolidamento deve essere redatta, da tecnico abilitato, idonea perizia asseverata che dimostri:

- a) l'impossibilità e/o gravosità di procedere ad interventi di consolidamento delle murature esistenti senza interventi di modifica di sagoma e/o di demolizione di murature;
- b) dimostrazione che l'intervento assicuri adeguati livelli circa il consolidamento strutturale sia esso riconducibile ad intervento strutturale di tipo locale, miglioramento e/o adeguamento sismico.

Resta fermo l'obbligo di mantenimento della tipologia strutturale preesistente.

Art. 17 quinquies opere soggette a SCIA alternativa al permesso di costruire

1. Rientrano tra le attività di edilizie soggette a SCIA alternativa al Permesso di Costruire quelle di cui all'articolo 10 della L.R. 16/2016 comma 6.

Art. 17 sexies Opere soggette a Permesso di Costruire (PdiC)

1. Rientrano tra le attività di edilizie soggette al P di C quelle di cui all'articolo 5 della L.R. 16/2016 e s.m.i.
2. Si precisa che costituiscono aumento di carico urbanistico tutte le opere che comportino un aumento di carico urbanistico e/o la trasformazione permanente del territorio ancorchè non determinino creazione di nuovi volumi.

Art. 18 – Inizio, differimento e fine dei lavori

1. Nel caso della C.I.L.A. e della S.C.I.A. la comunicazione di inizio dei lavori coincide con la presentazione del titolo e pertanto dovranno essere contestualmente adempiuti tutti gli obblighi di legge inerenti.
2. Per le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (C.I.L.A.) i Comuni possono disciplinare le modalità di controllo a campione ai sensi art. 6 bis, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., nella misura minima del 10% rispetto al numero di quelle pervenute al Comune, in un determinato periodo di tempo.
3. Le CILA selezionate a campione sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine ai seguenti quattro elementi:
 - all'idoneità dell'istituto della CILA in relazione alla classificazione tecnico/giuridica dell'intervento;
 - alla conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente;
 - alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di notorietà;
 - alla veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione.
4. Tutte le CILA/SCIA/SCA Agibilità trasmesse sono sempre sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale. Le CILA non rientranti nei controlli a campione sono archiviate previo inserimento nel programma telematico di gestione delle pratiche edilizie e controllo di verifica di completezza documentale.
5. Nel caso del Permesso di Costruire i lavori devono avere inizio entro un anno dalla comunicazione al richiedente dell'avvenuto rilascio del titolo, fatte salve diverse disposizioni legislative; pertanto è necessario presentare la comunicazione di inizio dei lavori con tutti gli adempimenti connessi entro tale data.
6. L'inizio dei lavori, ai sensi dell'articolo 6, comma 2, della legge regionale n. 16/2016 e s.m.i., deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi. Pertanto, i lavori debbono ritenersi "iniziati" quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nella compiuta organizzazione del cantiere e nell'innalzamento di elementi portanti o nell'esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio. L'Amministrazione comunale vigilerà affinché il termine di decadenza del permesso non venga eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici.
7. Nel caso di interventi assentiti con permesso di costruire, il termine di inizio lavori può essere prorogato, previa comunicazione motivata ex art. 6, comma 2, legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e successive modificazioni.
8. Nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico generale il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.
9. Decorso inutilmente i termini per l'inizio dei lavori ed in assenza di provvedimento di proroga, il titolo edilizio decade, con diritto del richiedente alla restituzione dei contributi versati, fatte salve diverse disposizioni legislative.
10. Prima dell'inizio dei lavori, per le pratiche di permesso di costruire, deve essere presentata la comunicazione relativa alla sicurezza nei luoghi di lavoro.

11. La segnalazione certificata di inizio attività conserva efficacia per tre anni a decorrere dall'inizio dei lavori, fatte salve diverse disposizioni legislative finalizzate ad eventuali proroghe.

12. Per tutti gli interventi realizzati mediante S.C.I.A., ultimate le opere, dovrà essere presentata allo sportello unico la comunicazione di fine dei lavori corredata di un certificato di collaudo finale a firma di un tecnico abilitato, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato, secondo il modello pubblicato sul sito web del Comune.

13. L'unità organizzativa competente all'istruttoria del titolo originario potrà accertare l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato.

Art. 18 bis – Stato legittimo dell'Immobile

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in ogni forma presentati (CILA, SCIA, SCIA Alternativa al P. di C. E P.diC.) devono obbligatoriamente essere assistiti, al fine di accertare lo stato giuridico del fabbricato al momento della presentazione dell'istanza, da attestazione sullo stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'articolo 9 bis comma 1 bis del DPR 380/2001.

2. Lo stato legittimo dell'immobile può essere richiesto dall'Ufficio preposto, in sede di esibizione da parte della ditta proponente di Segnalazione Certificata di Agibilità per immobili in cui non venga chiarito con precisione lo status giuridico dello stesso.

3. Lo stato legittimo dell'immobile deve essere presentato in forma asseverata, ai sensi del D.P.R. 445/2000.

Art. 18 ter – Criteri per l'attuazione della cessione della cubatura e trasferimento di volumetrie di cui all'art. 22 della legge regionale n. 16/2016

1. Finalità e Definizioni: Il presente articolo contiene i criteri per l'attuazione della cessione della cubatura e trasferimento delle volumetrie di cui all'art. 22 della L.R. 10/08/16 n.16.

2. La traslazione del diritto di edificare non producendo aggravio di nuovo volume urbanistico ed essendo finalizzata al miglior sfruttamento e recupero dei volumi esistenti, ha lo scopo di evitare ulteriore consumo di nuovo territorio ai fini edificatori, pertanto si ritiene utile definire i criteri per la corretta applicazione della normativa, al fine di evitare margini di discrezionalità nelle decisioni ed accelerare i procedimenti.

3. Al fine dell'applicazione del presente articolo si danno le seguenti definizioni:

-Cessione di cubatura o volumetria = negozio giuridico in cui il cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo per trasferirla su un altro fondo;

-Delocalizzazione di cubatura o volumetria = demolizione di edifici esistenti degradati e ricostruzione delle relative volumetrie in area o aree diverse;

-Area di origine o area sorgente o area di decollo = area che cede la cubatura;

-Area di ricaduta o area di atterraggio = Area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall'area "sorgente";

4. Criteri generali: I presupposti fondamentali della cessione e delocalizzazione di cubatura sono determinati da :

a) presenza di un fondo cedente (area sorgente/decollo) e di uno cessionario (area di ricaduta/atterraggio);

b) i due fondi cedente e cessionario ricadano entrambi nella stessa zona e sottozona territoriale omogenea, secondo le previsioni del PRG vigente.

c) l'area di ricaduta può accogliere solo volumi che abbiano la stessa destinazione di quella esistente prevista per l'area sorgente o di decollo.

d) nell'atto pubblico di trasferimento della cubatura o del volume, registrato e trascritto, vengano indicate le particelle costituenti l'area di decollo e quelle costituenti l'area di atterraggio. Inoltre lo stesso atto deve contenere espressamente l'obbligo del proprietario del

fondo cedente nei confronti del Comune di rinunciare alla volumetria ceduta, sotto condizione risolutiva del trasferimento, da trascrivere ai sensi dell'art. 2645 quater del Cod.Civ.; il richiedente, a sua volta, dovrà assumere l'impegno alla eventuale, laddove richiesta, sistemazione e riqualificazione dell'area sorgente, come previsto nel presente articolo.

e) Il permesso di costruire dovrà espressamente riportare gli atti di cui sopra ed i relativi vincoli.

f) In caso di delocalizzazione il credito volumetrico potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente accertata dall'Ufficio comunale preposto. Tale sistemazione dovrà essere accertata dall'Ufficio prima dell'inizio dei lavori del fabbricato delocalizzato, in conformità alla normativa vigente”.

g) Una cubatura con specifica destinazione può essere delocalizzata in altra area, con i criteri e limiti stabiliti dal presente articolo, solo se in entrambe le aree è ammessa tale destinazione. Nell'area di ricaduta è possibile operare cambiamenti di destinazione d'uso se sussistono i presupposti di cui alla L.R. 16/2016 e s.m.i.

h) sono esclusi interventi su edifici situati nell'ambito della Zona “A” e zone “C” e zone “D” e su tutte le aree ad inedificabilità assoluta incluse quelle aree sottoposte a risanamento idrogeologico art. 39 e successivi, come disciplinate dalle NTA.

i) La cubatura scaturente dalla delocalizzazione di fabbricati esistenti dovrà essere impegnata in unico intervento e contesto temporale.

l) La delocalizzazione e trasferimento di volumetrie in aree agricole, è consentita con le modalità previste per il verde agricolo e precisamente:

5. Per le zone agricole l'attività di realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti in zona agricola o nelle aree compatibili, attraverso la delocalizzazione di fabbricati esistenti, o cessione di cubatura, dovrà mantenere la destinazione del fabbricato da demolire, salvo quanto previsto per i cambi di destinazione d'uso previsti dall'art.26 della L.R.16/2016 e s.m.i. e art. 37 della L.R. 19/2021 es.m.i.;

6. La cessione del diritto edificatorio dovrà garantire la destinazione della zona di ricaduta, anche attraverso il mantenimento della tipologia edilizia dell'intervento da realizzare, a tale fine è prescritto quanto segue:

7. la nuova cubatura complessiva insediabile sul lotto di ricaduta, inteso come singola particella o insieme di particelle costituente un fondo ascendente ad unica proprietà, non potrà superare i 500 mc, comprensiva dell'indice proprio del lotto di ricaduta, fermo restando che la cubatura del fondo ricevente non può superare il doppio di quella che prima esprimeva.

8. L'altezza dei fabbricati non potrà superare l'altezza corrispondente alla massima altezza dei nuovi edifici realizzabili nella zona omogenea.

9. non sono ammesse delocalizzazioni o trasferimenti di cubatura su lotti di ricaduta, come definiti al punto 1 di estensione inferiore a mq. 2500.

10. Nei casi di lotti di ricaduta provenienti da asse ereditario diretto (successione) si applicano (all'erede) le medesime condizioni spettanti al de cuius anche in presenza di frazionamento realizzato in data successiva alla entrata in vigore del PRG

11. La tipologia del fabbricato realizzabile nel lotto di ricaduta in caso di cessione del diritto edificatorio dovrà possedere le caratteristiche di casa unifamiliare.

12.nel caso di delocalizzazione di volumi esistenti, alla istanza di delocalizzazione dovrà altresì essere allegata convenzione o atto d'obbligo unilaterale finalizzato a disciplinare modalità, requisiti e tempi di realizzazione dell'intervento, nonché l'eventuale contributo o le opere aggiuntive finalizzate alla riqualificazione del territorio richiesta dall'Ente ed in particolare a definire i tempi e le modalità di demolizione delle preesistenti volumetrie edilizie e relative pertinenze ed accessori (da eseguire ed ultimare contestualmente o prima dell'inizio dei lavori del nuovo corpo di fabbrica de localizzato), nonché la sistemazione e/o dell'eventuale cessione della risultante area di sedime.19

13. La mancanza dell'avvenuta stipulazione della predetta convenzione o atto d'obbligo unilaterale non consentirà il rilascio della richiesta permesso di costruire.

14. nel caso di delocalizzazione la cessione e/o trasferimento dei volumi nelle aree agricole potrà avvenire nell'ambito del territorio

entro 500 metri di distanza dal lotto di atterraggio.

15. E' ammissibile la modifica della sagoma necessaria all'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti, nel rispetto delle vigenti norme attuative di PRG.

16. Nel caso di trasferimento o delocalizzazione di cubatura con esclusione delle zone "E" la stessa non potrà essere superiore a 500 mc., in aggiunta a quelli già consentiti nella zona.

17. L'area senza alcuna potenzialità edificatoria potrà essere ceduta al Comune, a scomputo del contributo di costruzione, previo parere dell'Ufficio preposto, ovvero sistemata a verde o parcheggi privati anche aperti al pubblico secondo quanto disposto dall'Ente.

18. I suddetti interventi edilizi di razionalizzazione e riqualificazione sono ammissibili nel rispetto delle norme previste dal presente Regolamento Edilizio e dalle N.T.A. vigenti, nelle parti non derogate, dal presente articolo nonché delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

19. Al fine di garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale", tutte le istanze di delocalizzazione conseguenti all'applicazione della norma in oggetto, dovranno essere supportate dal relativo atto di trasferimento di tali diritti edificatori, debitamente registrato e trascritto, per costituire vincolo permanente sulle proprietà immobiliari interessate dalle operazioni e con l'indicazione del sito di atterraggio della volumetria delocalizzata.

20. Nel caso di trasferimenti di volumi esistenti o accorpamenti di edifici da aree di decollo e di atterraggio, ascendenti alla medesima proprietà, il richiedente dovrà produrre, unitamente all'istanza di P.di C. , apposito atto d'obbligo unilaterale (dichiarazione), contenente i vincoli di cui al presente articolo.

21 Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri urbanizzativi nella misura prevista per le nuove costruzioni, vigente nel Comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

22. Per quanto non previsto nel presente articolo valgono le disposizioni contenute oltre che nel presente REC anche nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Art. 19 – Varianti

Si applica quanto previsto dalla normativa vigente in materia edilizia ed amministrativa.

Art. 20 – Mancata ultimazione dei lavori

1. Ove l'intervento edilizio non risulti ultimato nei termini indicati nei titoli edilizi, l'esecuzione della residua parte, qualora non soggetta a proroga, è classificata come l'intervento originario, salvo che i lavori non ultimati riguardino opere di finitura e l'impiantistica.

2. L'esecuzione delle opere mancanti, fermo restando quanto previsto dal successivo comma 3, è assoggettata alla corresponsione della differenza dei contributi di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera, incluso impianti, finiture e sistemazione esterna.

3. Solo qualora l'intervento non ultimato sia relativo alle sole opere di finitura, ai fini dell'istruttoria del procedimento edilizio dell'intervento di completamento, si terrà conto delle sole opere mancanti che verranno qualificate di manutenzione straordinaria.

4. La mancata comunicazione di fine lavori oltre il termine fissato per gli stessi, qualora gli stessi non siano stati oggetto di proroga il rinnovo costituisce violazione edilizia e per le stesse verranno applicate le misure sanzionatorie previste per legge.

Art. 20 bis Documentazione necessaria per la presentazione delle pratiche edilizie

1. Le pratiche edilizie vanno tutte presentate attraverso la Piattaforma SUE o SUAP in formato elettronico con firma digitale da parte del professionista incaricato sulla modulistica standardizzata disponibile all'interno della piattaforma, che dovrà essere compilata in ogni sua parte.

2. Prima del rilascio del Permesso di Costruire/Provvedimento Unico devono essere comunicati, con le loro complete generalità, il direttore e l'assuntore dei lavori ed il proponente che dovranno sottoscrivere per accettazione la comunicazione stessa.

3. I firmatari sono responsabili, a norma di Legge, per ogni inosservanza alle disposizioni di Legge e di regolamento e alle prescrizioni e modalità esecutive previste per legge o regolamento o indicate nel Titolo abilitativo edilizio.

4. L'eventuale sostituzione o dimissioni del tecnico, impresa o altro soggetto interessato a qualunque titolo da procedimento edilizio dovrà essere trasmessa tempestivamente sempre all'interno della piattaforma SUE. Nelle more del rinnovo delle cariche i lavori dovranno essere sospesi .

5. Si rimanda all'elenco della documentazione (allegato "C") per le specifiche afferenti le principali fattispecie.

6. Lo SUE/SUAP si riserva di richiedere specifici documenti o elaborati per una maggiore comprensione dell'opera laddove per la particolarità della stessa non erano tra quelle previste.

Art. 21 – Occupazione di suolo pubblico

1. Coloro che per l'esecuzione dei lavori di cui all'art. 18 del presente Regolamento, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al Comune apposita domanda secondo i regolamenti di settore vigenti. L'ufficio comunale competente, nel rilasciare la concessione del suolo, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.

2. Al termine della concessione, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.

3. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal Comune purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità e di pubblica sicurezza.

4. L'autorizzazione è subordinata al pagamento di un canone di occupazione o polizza fideiussoria di spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, ove necessario, del terrazzamento o della pavimentazione o della vegetazione, da effettuare entro il termine fissato dall'autorizzazione stessa.

5. Trascorsi sessanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, laddove previsto il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno, così come anche per l'escussione della eventuale polizza fideiussoria.

6. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare della concessione o per causa di questi, viene eseguito dal Comune sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico o degli altri Enti e/o Uffici preposti a spese del titolare stesso.

7. Nell'atto di autorizzazione, il Comune stabilisce le prescrizioni da seguire durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosieguo di tempo.

8. È vietato eseguire scavi nella pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l'autorizzazione del Comune, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la tesoreria del comune, sul quale lo stesso Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

9. In occasione di lavori per l'apertura di passi carrabili, l'Amministrazione comunale potrà chiedere ai privati la realizzazione degli stessi secondo le indicazioni che, di volta in volta, verranno impartite dai competenti Uffici comunali e previa costituzione di apposita polizza fideiussoria o deposito cauzionale a garanzia del suolo pubblico, che sarà svincolata dall'Amministrazione solo ad avvenuta constatazione della regolare ultimazione dei lavori. L'UTC si riserva di effettuare i sopralluoghi a seguito di esibizione di idonea asseverazione di tecnico dell'impresa circa la corretta esecuzione dei lavori. In ogni caso la constatazione dovrà essere eseguita entro 60 giorni dalla richiesta;

10. I proprietari devono sostenere le spese di sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione e danneggiamento degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà e nel caso di manomissione autorizzata del suolo pubblico, devono provvedere alla sua sistemazione e mantenimento, fermo restando l'obbligo di ripristino del marciapiede a propria cura e spese nel caso di rinuncia e/o revoca di passo carrabile.

11. I proprietari titolari di attività edilizie devono garantire l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Qualora ciò non avvenga l'Amministrazione potrà intervenire in sostituzione, fatta salva ogni azione di rivalsa nei confronti dei proprietari.

12. L'installazione di pensiline e passaggi coperti tramite occupazione di suolo pubblico finalizzati all'esecuzione dei lavori di cui all'art. 18, necessita di preventivo assenso dell'Amministrazione comunale ed è soggetta al pagamento del canone ove dovuto e come richiesto dall'apposito "Regolamento comunale.

13. I manufatti provvisori, a servizio dei cantieri, sono fabbricati in struttura leggera e facilmente amovibili, destinati ad assolvere ad esigenze meramente temporanee e come tali non sono considerati nuove costruzioni e la loro permanenza è collegata alla durata dei lavori. Nei casi di forza maggiore o per motivi urgenti, speciali e imprevedibili di rilevante interesse pubblico, oppure quando occorra provvedere senza indugio all'esecuzione di lavori.

Art. 22 – Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ecc.

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti i necessari interventi.

2. È altresì obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione al Comune ed all'ASP, ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, ovvero nel caso di rimozione degli stessi porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.

3. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.

4. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della

popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

5. Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni non dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni se non previo parere dell'ufficio competente.

6. E' ammesso, compatibilmente con le caratteristiche e lo stato dei condotti, lo scarico a tempo determinato in fognatura di acque di falda solo se prelevate nel quadro di interventi di bonifica del suolo o per porre rimedio in via transitoria ad emergenze idrauliche.

L'autorizzazione è rilasciata previo parere tecnico del Gestore del Servizio Idrico Integrato.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 23 – Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Agli effetti dell'art. 3, comma 3, della l.r. 16/2016 e s.m.i. (attività libera asseverata), dell'art.29 del DPR 380/2001 (permesso di costruire segnalazione certificata di inizio attività) e dell'art. 64, commi 4 e 5 dello stesso DPR 380 (strutture) il committente, il tecnico asseveratore, il progettista e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del titolo abilitativo e alle modalità esecutive stabilite da quest'ultimo.

2. Le eventuali sostituzioni del costruttore e del direttore dei lavori debbono essere tempestivamente denunciate all'amministrazione comunale dal titolare e dagli interessati attraverso comunicazione da effettuarsi esclusivamente nella Piattaforma SUE o SUAP se la pratica risulta essere introitata attraverso il portale SUE o SUAP. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere il titolo abilitativo e gli elaborati di progetto, in difetto risultando le suddette sostituzioni prive di effetto. In caso di sostituzione del direttore dei lavori o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino alle suddette sottoscrizioni dei subentranti.

3. Il progettista, nell'ambito della propria specifica competenza, ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera e della conformità del progetto alle prescrizioni delle leggi vigenti e degli strumenti urbanistici.

4. Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di propria competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

5. Il direttore dei lavori, il costruttore e l'assistenza ai lavori hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione dei lavori.

Art. 24 – Punti fissi di linea e di livello

1. Prima di iniziare i lavori per interventi oggetto di prescrizioni planivolumetriche (piani urbanistici o titoli abilitativi), per interventi in cui l'Ufficio lo ritenesse, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Dirigente preposto all'unità organizzativa che ha curato l'istruttoria l'assegno di linea e di livello.

2. La ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione. Nell'esecuzione dell'opera, l'avente titolo deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli dovranno essere comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.

3. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni, anche su aree che non confinino con spazi pubblici, l'avente titolo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la collocazione sul terreno delle costruzioni stesse, conformemente alle previsioni di progetto. Tali picchettature dovranno essere comunicate all'unità organizzativa competente e restare esposte per un periodo di almeno 10 giorni da tale comunicazione, trascorso tale termine i lavori possono essere iniziati.

4. Le operazioni di cui al comma 1 possono essere eseguite da personale del Comune oppure da diverso personale messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori, sotto la direzione di un funzionario comunale indicato dal Responsabile del Procedimento. Le operazioni di cui al comma 2 sono eseguite dall'assuntore dei lavori, salva la possibilità di verifica da parte degli uffici comunali. Delle operazioni di cui al comma 1 è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente. Le costruzioni private non possono occupare il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali permanenti verso il suolo pubblico.

Art. 25 – Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 29 (Sicurezza e controllo nei cantieri, ...), tutti i cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia ed essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei terreni, di falda, o di qualsiasi altro genere.

2. Salvo quanto più restrittivamente previsto dal Piano di Sicurezza e Coordinamento del cantiere e le attività di cantiere possono essere svolte negli orari dettati dalle ordinanze sindacali.

I cantieri che necessitano di operare in orari diversi da quanto sopra indicato e i cantieri che operano a ciclo continuo dovranno essere appositamente autorizzati dagli uffici competenti.

3. I cantieri dovranno essere dotati delle attrezzature di servizio ai lavoratori, occorrenti e prescritti dalle apposite normative. Le attrezzature di servizio per i lavoratori, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alle norme igienico-sanitarie, sotto la responsabilità dell'assuntore dei lavori. Le stesse devono essere costruite con materiali leggeri e la loro permanenza non potrà eccedere quella prevista per la durata dei lavori cui sono funzionali. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'ASP e il secondo sostituito con bagni chimici o bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

4. Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni non dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni se non previo parere dell'ufficio competente.

5. L'avente titolo, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa comunicazione all'Amministrazione comunale, recintare provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dalle unità organizzative competenti; la comunicazione deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei eventualmente interessati.

6. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Qualora sia necessaria l'apertura verso l'esterno per ottemperare alle norme vigenti in materia di sicurezza, le porte devono essere realizzate in modo da non costituire intralcio e pericolo per il pubblico transito. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
7. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno 2 metri.
8. L'avente titolo, quando le opere di recinzione comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
9. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
10. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento, in modo decoroso e sicuro.
11. Le opere esterne sui fabbricati prospettanti su aree pubbliche o aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità pubblica.

Art. 26 – Cartelli di cantiere

1. In conformità a quanto previsto all'articolo 20, comma 6, del DPR 380/2001 e s.m.i., gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento edilizio e fatti salvi ulteriori prescrizioni dettati dai regolamenti comunali.
2. Per i lavori soggetti a titolo abilitativo, segnalazione o comunicazione di qualunque natura deve essere esposta in posizione ben visibile sul luogo dei lavori e per tutta la durata degli stessi una tabella avente dimensioni minime pari a 60x90 o 40x60, recante le seguenti indicazioni:
 - estremi della data di presentazione della comunicazione asseverata o della segnalazione certificata di inizio attività;
 - data e numero del permesso di costruire;
 - il nome del titolare, del costruttore, del direttore lavori, del progettista, del calcolatore delle opere strutturali, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori.
 - il nome degli installatori degli impianti e, qualora sia previsto il progetto, il nome dei progettisti degli impianti secondo le norme in vigore al momento dell'inizio dei lavori ;
 - il nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del responsabile del cantiere;
 - il nome del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione.
3. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione copia dell'eventuale titolo abilitativo e dei relativi elaborati grafici.

L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o deve assicurare la presenza permanente in loco di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile di cantiere.

3. Nel caso di interventi soggetti a CILA, laddove dovessero riguardare opere interne, il cartello può essere sostituito da copia della modulistica standardizzata debitamente compilata con indicato il n. di protocollo e la data di presentazione al Comune da tenersi all'interno del cantiere per essere esibito a richiesta dall'autorità che effettua i controlli.
- 4: L'assenza del cartello visibile da spazio pubblico è soggetta a sanzioni previste per legge.

Art. 27 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Prima dell'edificazione il terreno deve essere bonificato da eventuali materiali inquinanti.
2. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze, nonché delle sedi stradali. A tale scopo dovrà essere richiesta all'Amministrazione la formale consegna di un'adeguata porzione di sede stradale.
3. L'installazione di tiranti ricadenti nel sottosuolo pubblico è soggetta a specifica richiesta; Qualora la collocazione dei tiranti inerisca proprietà di terzi questa dovrà essere precedentemente assentita dalle medesime proprietà.
4. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
5. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
6. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.
7. Sono interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi edilizi sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte, fermo restando quanto prescritto dalla normativa vigente.
8. I materiali di risulta dagli scavi, qualora non contaminati, possono essere riutilizzati in sito, utilizzati in qualità di sottoprodotti o smaltiti come rifiuti, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. Il proponente è tenuto a dichiarare le modalità di gestione prescelte all'atto della presentazione dei titoli edilizi o in variante agli stessi.
9. L'utilizzo dei materiali da scavo in qualità di sottoprodotti, esclusi dalla nozione di rifiuto, è ammesso nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente che devono essere assolti comunque prima dell'inizio dei lavori di scavo. Il proponente è tenuto a dare tempestiva informazione al Responsabile del procedimento urbanistico/edilizio in merito all'assolvimento degli adempimenti richiesti dalle norme vigenti.
10. I materiali da scavo che il proponente l'intervento non intende escludere dalla nozione di rifiuto, devono essere gestiti nel rispetto della disciplina normativa dei rifiuti e non necessitano di alcun atto di assenso preliminare.
11. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti.

Art. 28 –Tolleranze costruttive

1. Costituiscono tolleranze costruttive quanto prescritto all'art.34 bis del DPR n.380/2001 e s.m.i.

2. Le tolleranze costruttive sono definibili tali se relative all'attività edilizia eseguita nel periodo di vigenza del titolo edilizio originario.

Art. 29 – Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.

1. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, sia durante le fasi di lavorazioni di cantiere che fuori dall'orario di lavoro, esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

2. Le fronti dei ponti vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Dirigente preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

5. Nel corso dei lavori devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali abitanti di altre unità immobiliari dell'edificio e degli edifici adiacenti.

6. L'Amministrazione può in caso di pericolo, idoneamente accertato, per le unità immobiliari adiacenti, sospendere l'intervento, prescrivendo al titolare dello stesso o all'assuntore la realizzazione di interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti. La ripresa dei lavori può essere condizionata all'effettiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti.

Art. 30 – Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. Rinvenimenti e scoperte. Chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di cui al D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, è onerato di denunciare immediatamente alla Soprintendenza o alla più vicina stazione dei Carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della Soprintendenza predetta. Il titolare del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al Comune i ritrovamenti che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere; analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.

2. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti ad osservare e a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Comune ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

3. I progetti di opere edilizie comportanti i lavori di scavo in aree non vincolate ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ma comprese nelle zone A o di centro storico come perimetrate dallo strumento urbanistico comunale, devono essere sottoposti a segnalazione preventiva alla Soprintendenza competente. Tutte le opere e gli interventi dovranno rispettare pedissequamente le indicazioni e le eventuali prescrizioni dettate dalla Soprintendenza competente atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico.

4. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere

richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona.

Art. 31 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'unità organizzativa competente e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti. L'autorizzazione è subordinata alla stipula di una polizza fideiussoria a garanzia. Ultimati i lavori, nel corso delle opere di ripristino relative alle aree pubbliche, deve essere garantita la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

2. La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

3. Qualora le opere di ripristino non siano state correttamente eseguite, gli uffici competenti ne ordineranno l'esecuzione con le opportune prescrizioni entro un termine tecnicamente congruo, dopo di che procederanno all'escussione della polizza fideiussoria ed all'esecuzione in danno dell'operatore.

4. I progetti che contemplano interrelazioni con opere viarie e/o strutture e spazi annessi (come svincoli, rotatorie e banchine laterali), nonché quelli di sistemazione delle aree libere da edificazione e verdi, devono uniformarsi agli standard prestazionali e ai contenuti tecnici delle prescrizioni tecniche progettuali vigenti, approvate dai diversi Settori per le differenti tipologie di opere e rese pubbliche sul sito del Comune.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 32 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.

1. Edificazione sul confine. Ove consentito dalle previsioni dello strumento urbanistico comunale, è ammessa l'edificazione in corrispondenza con la linea di confine di spazi privati di altra proprietà o di spazi pubblici secondo le modalità di cui all'art. 24 del presente Regolamento, nei casi di:

- nuove costruzioni, conformi a previsioni di strumenti di programmazione negoziata, piani urbanistici attuativi, progetti edilizi convenzionati per gli aspetti planivolumetrici;
- nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti nei limiti della loro estensione;
- nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, anche in aggetto, di fronti architettoniche compiute, a seguito di costituzione di servitù registrate e trascritte;
- nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, anche di maggiore estensione sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, così da realizzare un corretto inserimento edilizio e ambientale, in conformità all'art 2bis DPR 380/2001 e s.m.i.;
- autorimesse private di un solo piano fuori terra e di altezza non superiore a m. 3 all'estradosso della copertura;
- recinzioni di altezza massima pari a m. 3;

- cabine per impianti tecnologici e similari di altezza massima pari a m. 3 all'estradosso della copertura;

- locali deposito rifiuti e locali tecnici di altezza massima pari a m. 3 all'estradosso della copertura.

2. Sono unità immobiliari abitabili quelle in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

3. Le caratteristiche di cui ai commi dal 4 all'11 del presente articolo seguite precisate riguardano gli edifici di nuova edificazione, fermo restando le norme di settore per le specifiche destinazioni.

4. Nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti misure:

- superficie di almeno mq. 9,00 per i locali abitabili (camere, locali pranzo, studi), il lato minimo dovrà essere di almeno m. 2,00. I locali destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5,00, il posto di cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano di almeno mq 16. In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, in comunicazione diretta con altro locale soggiorno di superficie minima pari a mq 14;

- l'alloggio deve avere una superficie minima utile di pavimento, comprensiva dei servizi non inferiore a mq 38. L'alloggio monostanza, se per una persona, deve avere una superficie utile abitabile minima, comprensiva di servizi non inferiore a mq 28 e non inferiore a mq 38, se per due persone;

- oltre i due e fino a quattro abitanti deve essere garantita una superficie abitabile di mq 14,00 per ognuno di essi e di mq 10,00 per ciascuno dei successivi.

Per le attività turistiche ricettive si rimanda alla normativa di settore.

La superficie minima dei locali si misura al netto di murature, pilastri, tramezze, sguinci e finestre.

Altezze minime:

- L'altezza interna degli spazi ad uso abitativo è fissata in un minimo di m. 2,70;

- per i locali accessori, l'altezza è riducibile a m. 2,40, ulteriormente riducibile a m. 2,20 per i locali di servizio che non prevedano la permanenza di persone.

È consentita l'altezza dei locali non inferiore a mt. 2,00 come deposito di merce non deperibile.

- in caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso utilizzabile nell'ambito di un locale abitabile o di servizio non deve essere inferiore a m. 1,80. I locali e le parti dei locali con altezza interna inferiore non possono concorrere a determinare la superficie utile del locale stesso.

5. Fatto salvo il rispetto di normative speciali o differenti prescrizioni previste dai Comuni, i locali destinati ad attività ad usi collettivi avranno un'altezza utile minima di m. 3,00 negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche ecc.). Limitatamente ai locali aventi la sola funzione di deposito, con accesso del solo personale, sono consentite altezze minime di ml. 2,40.

6. I locali seminterrati costituiscono spazi agibili, e quindi possono essere destinati ad uso che comporti la permanenza diurna e/o notturna di persone quando possiedono tutti i seguenti requisiti:

- altezza media interna maggiore o uguale a m. 2,70;

- vespaio aerato di altezza minima m. 0,50, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia, rispetto degli indici di isolamento acustico fissati dalle norme vigenti. L'altezza può essere ridotta a 25 cm. a condizione che venga maggiorata l'aerazione in modo

proporzionale fino a 1/50 della superficie del vespaio, con le griglie posizionate orizzontalmente e a 1/100 delle stesse con le griglie posizionate verticalmente;

- scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi e idonea ventilazione sfociante oltre il tetto.

- La finestratura deve aprirsi a non meno di ml. 0,20 dal piano del suolo circostante ed avere superficie di almeno 1/8 di quella del pavimento di ciascun ambiente ed un'apertura di riscontro all'aria aperta nei locali aventi profondità superiore a ml. 7,00.

- La profondità, dei locali, computata dal lato completamente fuori terra, deve essere pari al doppio della altezza degli stessi locali; per le parti poste oltre tale profondità è consentito esclusivamente l'utilizzo per attività che non comportino permanenza continua di persone, quali depositi, ambienti contenenti macchinari, WC, spogliatoi, etc.

Fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, detti locali possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali: magazzini di vendita all'ingrosso e/o al dettaglio, uffici, mense, cucine per attività di ristorazione o similari, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, servizi igienici, palestre, centri benessere, sale di esposizione, di lettura, di riunione, da gioco fermo restando quanto consentito dalla normativa vigente. Per le suddette destinazioni l'altezza interna utile non può essere inferiore a ml. 2,70 riducibile a ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli; la sporgenza fuori terra non inferiore a ml. 1,00; i dispositivi tecnici tali da assicurare sia lateralmente che inferiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici, in modo che le condizioni ambientali risultino assimilabili a quelle dei locali abitabili normali.

La destinazione dei locali seminterrati ad attività lavorative è subordinata a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente, laddove obbligatoriamente previsto per legge.

7. I locali interrati sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino la permanenza di persone limitatamente a depositi e magazzini di vendita all'ingrosso di merci varie e relativi uffici, laboratori, autorimesse pubbliche o di uso pubblico e relativi uffici e posto di custodia, qualora presentino, i seguenti requisiti palestre, centri benessere, sale convegno, sale riunioni, accessori annessi e di servizio alle attività produttive (ristoranti, alberghi, centri benessere, etc.):

- condizionamento dell'aria a norma delle vigenti disposizioni in materia;

- possibilità di sgombero dei locali in condizioni di sicurezza secondo le specifiche caratteristiche di cui alle norme vigenti sia in materia di prevenzione incendio che sanitarie;

- dispositivi tecnici tali da assicurare sia lateralmente che inferiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici, in modo che le condizioni ambientali risultino assimilabili a quelle dei locali abitabili normali;

- possibilità di sgombero dei locali in condizioni di sicurezza secondo le specifiche caratteristiche di cui alle norme vigenti sia in materia di prevenzione incendio che sanitarie.

L'altezza netta dei piani interrati destinati esclusivamente a cantine degli alloggi e ricovero macchine non deve essere inferiore a ml. 2,40 per i locali sopraindicati l'altezza interna utile per nuove costruzioni e/o demolizioni e ricostruzioni non dovrà essere inferiore a ml. 3,00 riducibili a ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli; per quanto riguarda i locali esistenti l'altezza non dovrà essere inferiore a ml. 2,70 a meno di più severe disposizioni in materia antincendio, di sicurezza del lavoro ed igienico sanitarie.

I locali interrati o sotterranei non possono essere adibiti ad abitazione a meno di specifiche deroghe normative previste per legge o regolamento nel rispetto dei requisiti igienico sanitari vigenti. Essi costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i requisiti previsti dal presente articolo. La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative è subordinata a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente. Il recupero volumetrico ai fini abitativi dei

locali interrati esistenti è normato dall'art. 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii..

8. E' consentita la possibilità di realizzare nei locali interrati e/o seminterrati degli edifici ad uso residenziale, alberghiero e produttivo in genere nell'intera sagoma del fabbricato soprastante aree, a parcheggio pertinenziale ad uso esclusivo dei residenti o dell'attività relativa all'immobile. Si applicano in tal senso le disposizioni di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.

9. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.

Le rampe delle scale possono avere massimo 12 alzate consecutive negli interventi di nuova costruzione e 14 alzate consecutive negli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità. Quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali agibili dovranno avere una larghezza della rampa di minimo cm. 80 e comunque deve essere possibile il passaggio di un barellato.

Le scale interne chiuse che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 0,80 mq presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,30 mq per ogni piano servito. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

Sono escluse dalla regolamentazione del presente paragrafo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.

Nel caso di installazione di ascensori nei vani scala comuni degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento, è consentita la riduzione della larghezza della rampa ad un minimo di 85 cm, e comunque deve essere possibile il passaggio di un barellato.

Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m. 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi prospicienti dovrà esserci una distanza minima di m. 1,50.

Il recupero volumetrico ai fini abitativi dei locali seminterrati esistenti è normato dall'art. 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii.

10. I sottotetti a falde inclinate non vengono computati nel volume consentito se l'altezza massima al colmo non supera metri 2,60 di altezza misurata tra l'intradosso del colmo del tetto e l'estradosso del sottostante solaio piano. I sottotetti sono ambienti agibili, possono essere utilizzati quali locali di sgombero ovvero locali tecnici a servizio dell'unità abitabile.

Laddove presenti i requisiti di abitabilità riguardo la dimensione, l'illuminazione e la ventilazione, può essere abitabile e l'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire esclusivamente mediante lucernari e/o con finestre da sottotetto, ricavate nelle falde del tetto stesso, nonché da terrazza a tasca. Possono essere accessibile direttamente dall'unità immobiliare sottostante o dal vano scala condominiale. Il recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è normato dalle norme vigenti.

11. I volumi tecnici emergenti dalla copertura possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare o della scala di accesso alla copertura, l'altezza massima consentita deve essere

pari a metri 2,20, salvo diversa dimostrazione nel caso di alloggiamenti di impianti non diversamente collocabili.

Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non dovranno essere visibili dalle pubbliche vie oppure essere celati alla vista.

Sono considerati volumi tecnici le intercapedini tecniche poste ai livelli sotterranei o interrati la cui larghezza non potrà essere superiore a metri 1,00. All'interno delle intercapedini non possono essere collocati impianti di alcun genere (bagni, cucine scale, vani ascensore, ecc.); non sono altresì ammesse finestre, e porte con accesso dall'interno dei locali a meno di quelle strettamente necessarie per l'ispezione tecnica delle stesse.

Gli edifici, per potersi considerare agibili, devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi essenziali:

- riscaldamento;
- distribuzione dell'acqua potabile;
- distribuzione dell'energia elettrica;
- raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere;
- locali o spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Secondo le specifiche disposizioni di legge o di regolamento, gli edifici oggetto di interventi edilizi dovranno inoltre essere dotati:

- di sistemi di trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- di sistemi di protezione dagli incendi;
- di impianto contro le scariche atmosferiche;
- di impianti di estrazione meccanica dell'aria e/o di condizionamento.

12. I soppalchi non devono superare in superficie la metà del locale interessato sul quale si aprono. L'altezza dei due ambienti tra il pavimento finito ed il soffitto finito, sia per la parte sottostante che sovrastante non deve essere inferiore a ml. 2,20. Entrambe le parti devono essere totalmente aperte e quella superiore deve essere munita di balaustra. Il complesso del vano principale e dei vani secondari deve risultare regolamentare quanto alla superficie aeroilluminata.

13. Derghe sono consentite relativamente il patrimonio edilizio esistente all'interno del centro storico riguardo alle altezze dei locali commerciali che dovranno essere con altezza utile non inferiori a mt. 2,70 .

Art. 32 bis – Densità Edilizia

1. Le entità e le modalità di misura degli indici relativi alla costruzione sono contenute nelle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale. Fermo restando quanto disposto nel quadro delle destinazioni uniformi, ai fini del calcolo della densità edilizia la volumetria delle costruzioni residenziali ed assimilabili si ricava moltiplicando la superficie lorda dei singoli piani compresa entro il profilo esterno delle pareti, comprese le parti aggettanti chiuse tipo bow-window, per l'altezza dell'interpiano misurata dal piano pavimentato all'estradosso del solaio superiore oltre il volume derivante dalla porzione dell'edificio compresa tra il piano del pubblico marciapiede, o della sistemazione esterna antistante lo stesso, e l'estradosso della prima soletta.

2. Sono esclusi dal calcolo del volume edilizio:

- I volumi tecnici. Non sono considerati tecnici i locali di sgombero, i sottotetti adibiti a mansarde che superano i valori di cui al precedente capoverso; in questo caso viene computata la volumetria, calcolata moltiplicando la superficie lorda per l'altezza media;
- I sottotetti a soffitto piano o inclinato con altezza intradosso al primo non superiore a ml. 2,20 ed il secondo non superiore a ml. 0,30 verso la gronda e ml. 2,60 all'intradosso colmo e comunque con pendenza non superiore al 35%;

- Gli extracorsa degli ascensori; il vano scala al di sopra dell'estradosso del solaio di copertura;
- I vani con altezza intradossata il primo non superiore a ml. 2,20 per serbatoi idrici e le caldaie per il riscaldamento;
- le canne fumarie e di ventilazione;
- le verande, tettoie, pensiline se strutture precarie;
- Il volume dei portici (ovvero ambienti coperti aderenti all'edificio e fiancheggiati per uno o più lati da pilastri o colonne) e dei piani liberi a pilastri, delle verande, delle logge e delle tettoie non si computa; la relativa superficie coperta si computa, invece, ai fini del rapporto di copertura; vanno comunque computate le porzioni chiuse (scale, ascensori non funzionali alle barriere architettoniche, guardiole, depositi, etc.).

Per le costruzioni ad uso terziario l'altezza, ai fini del calcolo della volumetria, corrisponde a quella effettiva.

3.I portici, le gallerie ed i loggioni ad esclusivo uso privato non determinano volume nella misura del 20% dell'intero fabbricato. Qualora di uso pubblico dovranno essere sottoposti a vincolo e per gli stessi dovrà essere garantita la libera e fluida circolazione. Le chiostrine non determinano volume.

4.I portici, ovunque collocati, non possono avere profondità superiore a ml. 3,50

Art. 32 ter - Altezza degli edifici

1. Fermo restando quanto disposto nel quadro delle destinazioni uniformi, l'altezza degli edifici si misura sul fronte degli stessi dal piano del pubblico marciapiede o, in assenza di questo, dal piano stradale all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile quando l'edificio non ha ritiro dalla strada; se, invece, ha ritiro, l'altezza si misura sul fronte degli edifici dal piano della sistemazione esterna.

2. Per gli edifici coperti a tetto l'altezza è definita dalla linea di colmo del tetto se esso ha pendenza superiore al 35%; se ha pendenza inferiore l'altezza è definita fino all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o fino all'estradosso della linea di gronda se questa risulta più alta.

3. Qualora la linea di terra non sia orizzontale, per corpi di fabbrica dalla lunghezza uguale o inferiore a ml 15,00 l'altezza è quella media come sopra determinata; per corpi di fabbrica dalla lunghezza superiore essi vanno scomposti in corpi di fabbrica dalla lunghezza non superiore a ml 10 e per ognuno di essi va computata l'altezza media relativa.

4. In ogni caso la maggiore di tutte le altezze dell'edificio non può superare il 20% della altezza consentita e comunque non più di ml 1,50.

6. Nel caso di edifici da erigere su terreni in pendio l'altezza media del fabbricato è data dal rapporto tra la sommatoria delle superfici di tutte le facciate e il perimetro di base misurato su un piano orizzontale.

7. Ai fini della determinazione della altezza di un edificio, e quindi della sua cubatura, lo spessore dei solai va ragguagliato a non meno di cm 25 e dei tamponamenti esterni pari a 30 cm.

Art. 32 quater Allineamenti

Salvo specifiche prescrizioni grafiche previste dal PRG e fatte salve le disposizioni del Codice della strada, è consentito l'allineamento nelle zone territoriali omogenee "A" e "B" dei fabbricati in caso di demolizioni e ricostruzioni e nuova costruzione pertanto gli edifici separati da una strada pubblica, sia essa comunale o statale, o privata aperta al pubblico o da un vicolo cieco utilizzato per la viabilità pubblica, non sono tenuti al rispetto delle distanze

legali stabilite dal Codice civile o quella imposta dal D.L. 1444/1968 di 10 metri tra le pareti finestrate dei fabbricati antistanti. Detta disposizione si applica anche a una strada privata se questa è destinata al transito della collettività in modo stabile e continuativo, prevalendo l'uso pubblico sulla proprietà privata.

Art. 33 – Requisiti prestazionali degli edifici

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

2. In particolare, la qualità dell'aria ed adeguati sistemi di aerazione conferiscono alle unità immobiliari valori ottimali di comfort. Fermo restando le disposizioni di cui alla normativa tecnica di settore, per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.) Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

3. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente, nei seguenti casi:

- locali destinati ad uffici;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili);
- locali bagno.

4. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante cortili e chiostrine, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti indicati all'articolo 89 (Corti, cortili e patii) e all'articolo 90 (Cavedi, pozzi luce e chiostrine) del presente Regolamento.

5. L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta. I serramenti computabili ai fini del calcolo illuminante devono prospettare su spazi regolamentari liberi quale via/piazza, cortile, patio. Possono usufruire dell'illuminazione artificiale ed, eventualmente, di dispositivi di convogliamento e trasporto della luce naturale, tali da garantire condizioni di comfort adeguate i seguenti ambienti:

- pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili);
- locali non destinati alla permanenza di persone;
- spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari fisicamente e funzionalmente definiti;
- i servizi igienici che dispongono di aerazione attivata;
- le parti comuni delle attività ricettive e delle strutture sanitarie ove non venga svolta un'attività lavorativa continuativa del singolo addetto e ove l'illuminazione naturale non sia possibile in relazione all'attività svolta. Per tutte le attività lavorative l'illuminazione naturale indiretta è consentita previo parere della competente autorità sanitaria locale.

6. Al fine di assicurare un adeguato isolamento termico ed il contenimento dei consumi energetici, le caratteristiche costruttive degli edifici dovranno corrispondere ai dettami della Legge 9 gennaio 1991 n. 10 e ss.mm.ii., ed al relativo regolamento di esecuzione, D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412 e ss.mm.ii., che regolamentano i consumi di energia negli edifici pubblici

e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'articolo 31 della legge citata, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.

7. Al fine di garantire la tutela dall'inquinamento acustico e del comfort acustico negli ambienti abitativi, gli interventi edilizi disciplinati dal presente Regolamento devono garantire soddisfacenti condizioni di sonno, riposo e lavoro, e non arrecare danno alla salute.

La prestazione acustica è determinata dal rispetto dei valori di isolamento e dei limiti ammissibili di cui al D.P.C.M. del 05/12/1997 e ss.mm.ii. fatte salve le disposizioni di cui alla zonizzazione acustica del territorio comunale vigente. Nelle more dell'istituzione di uno specifico regolamento si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36 bis.

8. Gli edifici, anche secondo quanto specificato dal presente comma, devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente in materia di ecosostenibilità con riferimento ai consumi energetici, alle emissioni liquide e gassose, alla tutela delle acque, alla tutela della qualità dei terreni, all'inquinamento acustico, al conferimento dei rifiuti solidi.

Il Comune, secondo le competenze attribuitegli dalla legge, verifica che in sede di progettazione, costruzione, manutenzione, cambio di destinazione e gestione degli edifici, sia garantito il rispetto delle norme in materia di tutela ambientale.

Restano ferme le vigenti disposizioni legislative e regolamentari concernenti la tutela ambientale in relazione a qualsiasi tipo o fonte di inquinamento, nonché in relazione all'esistenza o all'insediamento di attività insalubri.

9. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati in apposite aree allo scopo destinate.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti locali per il deposito a cielo aperto dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.

La realizzazione delle canne di caduta è vietata in tutti gli interventi edilizi. Il locale deposito rifiuti deve essere destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, senza la permanenza di persone. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni vigenti.

Art. 34 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”)

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento di tutta o parte della copertura, con esclusione degli interventi oggetto di attività edilizia libera di cui all'articolo 3 della legge regionale n. 16/2016.

2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza. A tal fine dovranno essere osservate le disposizioni di cui alle norme vigenti in materia di sicurezza nonché al Decreto dell'Assessorato regionale della salute 5 settembre 2012, n. 1754 “Norme sulle misure di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto da predisporre negli edifici per l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture in condizioni di sicurezza.”

3. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrata (ad esempio facciate continue) dovranno essere previste attrezzature fisse per eseguire in sicurezza le opere di pulizia e manutenzione.

Art. 35 – Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale (prefabbricazione, legno, acciaio, alluminio, vetro).

1. Il DM 17 gennaio 2018 ha aggiornato le “Norme Tecniche per le Costruzioni” di cui al DM14.1.2008. In analogia alle opere che prevedono l'impiego di materiali da costruzione in conglomerato cementizio armato o precompresso o rotocompresso, anche le tecniche costruttive dell'edilizia flessibile che prevedono l'utilizzo di materiali da costruzione quali legno, acciaio, alluminio, vetro, ecc. devono sottostare alle relative discipline di settore, ed essere certificate sia in sede di progettazione che di esecuzione.
2. Le istruzioni per l'applicazione dell'aggiornamento di cui al comma 1 del presente articolo sono state impartite con la Circolare 21 gennaio 2019, n. 7, pubblicata nella GU 11.2.2019, n. 35 – Suppl. Ord. n. 5.

Art. 36 – Incentivi

1. Particolari disposizioni di legge statali o regionali prevedono, per le opere finalizzate all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti, il riconoscimento di particolari benefici di tipo economico o in termini di disponibilità edificatoria, quali riduzioni dei contributi di costruzione, premi di edificabilità, bonus volumetrici, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, o fiscalità comunale.
2. I Comuni possono inserire ulteriori premialità previste dall'articolo 8 della legge regionale n.16/2016 (riduzione dei contributi di costruzione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, fermo restando i parametri ambientali obbligatori per legge, per l'impiego di materiali più sostenibili o più efficienti sotto il profilo energetico che rispettano i criteri ambientali minimi (CAM). Gli interventi devono essere attestati da professionisti che abbiano specifiche competenze con specifica certificazione riconosciuta Esperto in CAM.
3. Gli incentivi volumetrici non sono cumulabili con altri incentivi volumetrici di qualsiasi tipo, fatte salve le modalità premiali di calcolo delle volumetrie edilizie consentite per il perseguimento di maggiori livelli di efficienza energetica.
4. Per interventi sul patrimonio esistente, i Comuni possono riconoscere una riduzione sull'ammontare degli oneri dovuti al fine di incentivare interventi su edifici esistenti secondo quanto disposto dall'art.7, comma 13 della legge regionale n. 16/2016 e ss.mm.ii..
5. Per le nuove costruzioni e per interventi sul patrimonio esistente i Comuni possono riconoscere a titolo di incentivo una riduzione sull'ammontare degli oneri dovuti per l'impiego di sistemi di fitodepurazione, opportunamente dimensionati con il carico inquinante e con tipologie di trattamenti igienizzanti conformi alle direttive degli Enti preposti al controllo.

Art. 36 bis – Acustica

1. Fatto salvo il rispetto requisiti acustici passivi indicati nel DPCM 5.12.97, nella progettazione di nuovi edifici o di ampliamenti, ristrutturazioni integrali di immobili, le scelte tecniche e progettuali devono essere ispirate a criteri di minimizzazione degli effetti dell'inquinamento acustico sugli utilizzatori degli edifici stessi. I materiali utilizzati per la costruzione degli alloggi e la loro messa in opera debbono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianto, rumori o suoni provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.
2. Nell'ambito dell'istanza di permesso di costruire, della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o di ogni altro adempimento richiesto per l'inizio dell'attività edilizia per interventi di nuova costruzione, ampliamenti, cambi di destinazione d'uso rilevanti, di edifici destinati ad ambienti abitativi come definiti all'art. 2, comma 1, lettera b), della L. n°447/1995, il progettista dichiara di aver effettuato le verifiche previsionali di legge a firma del TCAA al

fine di asseverare il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici previsti dal D.P.C.M. 05/12/1997.

3. Classificazione degli edifici

Si applicano le disposizioni in vigore per le nuove costruzioni e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la realizzazione o il rifacimento di elementi strutturali o non strutturali di separazione tra unità immobiliari o di impianti tecnologici degli edifici identificati alla Tabella A del D.P.C.M. 05/12/97.

4. Requisiti Passivi

E' fatto obbligo della redazione della valutazione previsionale dei requisiti acustici passivi degli edifici nell'ambito delle procedure edilizie e autorizzative degli edifici cui alla Tabella A del D.P.C.M. 5/12/1997 nei casi di seguito descritti:

Tipo	Ante-Operam	Post-Operam
Nuova opera	Verifica previsionale TCAA	Misure in sito da TCAA
Ristrutturazione 1° livello	Verifica previsionale TCAA	Misure in sito da TCAA
Ristrutturazione o manutenzione	Verifica previsionale TCAA, solo per le opere oggetto d'intervento	Dichiarazione di rispondenza della DL
Frazionamento	Verifica previsionale TCAA, solo tra immobili frazionati	Dichiarazione di rispondenza della DL
Cambio destinazione d'uso	Verifica previsionale	Misure in sito da TCAA

5. La valutazione previsionale dei requisiti acustici passivi degli edifici costituisce la documentazione acustica preliminare relativa ad una struttura edilizia e ai suoi impianti ed è necessaria per assicurarsi che la progettazione tenga conto anche dei requisiti acustici degli edifici e del rispetto dei relativi valori limite; detta documentazione deve essere redatta da tecnico competente in acustica ambientale come definito dalla L. 447/95 art.2 comma 6 e 7 o dal progettista edile, ancorché non abilitato come tecnico competente in acustica. Tale documentazione deve essere acquisita dal progettista dell'intervento edilizio che nella relazione tecnica di asseverazione allegata alla richiesta di permesso di costruire, alla SCIA o alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) deve dichiarare il rispetto dei requisiti passivi degli edifici previsti dal D.P.C.M. 05/12/1997 ovvero Decreto CAM 23 giugno 2022.

6. La predisposizione della valutazione previsionale dei requisiti acustici passivi degli edifici è necessaria nell'ambito delle procedure edilizie e autorizzative degli edifici cui alla Tabella A del D.P.C.M. 05/12/1997 nei casi di seguito descritti.

a) Per il rilascio di permessi di costruire o per la presentazione di SCIA, di interventi edilizia relativi a nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione totale o parziale di edifici esistenti, ripristino di edifici crollati o demoliti, ed ampliamento di edifici; in quest'ultimo caso il rispetto dei requisiti acustici è limitato all'ampliamento ed alle eventuali parti dell'edificio esistente interessato dall'intervento di ampliamento soggette al rispetto dei requisiti acustici passivi regolamentati dal D.P.C.M. 05/12/1997.

b) Per il rilascio di permessi di costruire o per la presentazione di SCIA-CILAS comunicazioni di interventi edilizi relativi a interventi su edifici esistenti quali, ad esempio gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, restauro e risanamento conservativo manutenzione straordinaria e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, che interessino le parti dell'edificio soggette al rispetto dei requisiti acustici passivi regolamentati dal D.P.C.M. 05/12/1997, come desumibile dal decreto stesso. Rientrano tra gli interventi sugli edifici esistenti il frazionamento di unità immobiliari interne all'edificio, il rifacimento di

elementi strutturali orizzontali e verticali (solai coperture, pareti divisorie, etc.) con funzione di partizione fra distinte unità immobiliari nuovi tamponamenti e/o sostituzione dei serramenti di facciate. Tali interventi comprendono altresì la realizzazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la sostituzione o il rifacimento anche parziale degli impianti esistenti (esclusa la semplice sostituzione di sanitari o di impianti elettrici).

7. Verifica: il progettista deve dare evidenza del rispetto del criterio, sia in fase di progetto iniziale che in fase di verifica finale della conformità; conseguendo rispettivamente un progetto acustico previsionale ed una attestazione di conformità redatta a seguito di misure acustiche in opera, che confermi il rispetto dei valori limiti dei descrittori acustici.

8. In caso di cambio di destinazione di uso di locali il rispetto dei requisiti prescritti da DPCM 05/12/1997 ovvero dal Decreto CAM 23 giugno 2022 e s.m.i è da richiedersi, anche nei casi in cui non vengano previsti interventi edilizi che ne modifichino le caratteristiche acustiche, qualora i requisiti inerenti la nuova destinazione d'uso siano più restrittivi di quelli iniziali o anche nei casi in cui i nuovi requisiti non fossero contemplati nella destinazione d'uso iniziale e siano invece previsti nella finale; ad esempio nel caso di cambio di destinazione d'uso da edificio residenziale ad edificio scolastico andrà richiesto il rispetto del tempo di riverbero, previsto unicamente per gli edifici scolastici, ed il rispetto del livello di rumore da calpestio e dell'isolamento di facciata, in quanto tali requisiti sono più restrittivi per gli edifici scolastici rispetto agli edifici residenziali, come riportato in Tabella B.

9. La documentazione acustica finale di una struttura edilizia e dei suoi impianti attesta che le ipotesi progettuali (corrette alla luce di tutte le modifiche apportate in corso d'opera al progetto iniziale) circa il rispetto dei requisiti acustici degli edifici sono soddisfatte in opera.

10. La valutazione del rispetto dei requisiti acustici passivi deve essere predisposta ai fini del rilascio del permesso di costruire, o per la presentazione di SCIA o di altre comunicazioni richieste per l'inizio dell'attività edilizia. La mancata dichiarazione del rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici previsti dal D.P.C.M. 05/12/1997 ovvero Decreto CAM 23 giugno 2022, di cui agli Allegati 1-A e 1-B, da parte del tecnico asseverante è causa di diniego del permesso di costruire o di inefficacia di SCIA o di eventuali sanzioni.

11. Il Comune verifica, a campione secondo quanto previsto dal D.P.R. 445/00, le valutazioni del rispetto dei limiti presentate, eventualmente avvalendosi del supporto dei Dipartimenti di Prevenzione delle ASP o dell'ARPA territorialmente competenti, o di altri soggetti pubblici o privati, richiedendo la documentazione prevista per legge, 12. Modalità di presentazione dell'attestazione conclusiva di rispetto e controllo in situ.

La valutazione previsionale deve essere acquisita dal progettista dell'intervento edilizio che nella relazione tecnica di asseverazione allegata alla richiesta di permesso di costruire, alla SCIA o alle comunicazioni di inizio lavori, deve dichiarare il previsto raggiungimento dei requisiti acustici passivi degli edifici individuati dal D.P.C.M. 05/12/1997 ovvero dal Decreto CAM 23 giugno 2022.

12. L'attestazione conclusiva di rispetto dei requisiti acustici degli edifici è una dichiarazione congiunta del progettista/direttore dei lavori, del costruttore e del tecnico competente in acustica ambientale, detta documentazione deve essere allegata alla SCA presentata da professionista abilitato. L'attestazione conclusiva è redatta sulla base degli esiti delle verifiche delle prestazioni acustiche in opera effettuate da parte del tecnico competente in acustica ambientale secondo i criteri di campionamento e le metodiche previste dalla normativa vigente. Detta documentazione va sempre prodotta nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti ristrutturazioni di edifici destinati ad attività per l'infanzia attività scolastica, attività sanitaria, attività sportiva, attività ricreativa.

13. Esterno

Per l'analisi del clima acustico esterno si dovranno reperire, laddove esistenti le verifiche afferenti alla zonizzazione acustica comunale laddove effettuate, al fine di valutare la classe acustica dell'intervento e delle aree adiacenti.

In ogni caso bisognerà procedere alla localizzazione e descrizione delle principali sorgenti di rumore che possono essere causa di inquinamento acustico tale da provocare il superamento dei livelli stabiliti dalla legge ed eventualmente procedere a misurare e monitorare il rumore in ambiente esterno nei momenti significativi della giornata secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

E' consentita la realizzazione di barriere acustiche sugli spazi pertinenziali privati da collocare lungo la perimetrazione esterna del lotto aventi lo scopo di ridurre gli eccessivi livelli di potenza sonora delle sorgenti produttrici del rumore ambientale (traffico veicolare e rumore antropico, ecc.) a condizione che detti pannelli siano realizzati con materiale trasparente antiriflesso ottico ed acustico, e siano sorretti da elementi portanti metallici o in legno con altezza massima non superiore a ml. Tre, anche in deroga alle vigenti disposizioni regolamentari. La ditta proponente dovrà dare dimostrazione di superamento della soglia consentita in base alla classe, a mezzo relazione tecnica redatta da tecnica specializzato in acustica.

Gli interventi dovranno acquisire i pareri endoprocedimentali previsti per legge (Sopr. BCA; Genio Civile; Comando P.L. per il rispetto delle normative relative al codice della strada ecc).

Art. 37 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.

1. In attuazione delle disposizioni di legge ed in particolare del D.Lgs. n. 230/95 e s.m.i., ai fini della prevenzione del rischio radon, nei luoghi di lavoro dove è obbligatoria la effettuazione delle misurazioni delle concentrazioni di gas radon come previsto dal capo III bis del citato D.Lgs. 230/95, dovrà essere assicurato per i lavoratori il rispetto dei pertinenti limiti di esposizione.

2. I "Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici", approvati con il DM11.10.2017 rubricato "Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della Pubblica amministrazione", disciplinano le prescrizioni da attuarsi ai fini della prevenzione del rischio che può derivare dalla esposizione al gas radioattivo.

Art. 37 bis – Alloggi e locali per altri usi

1. Negli alloggi devono potersi svolgere le attività proprie del nucleo familiare (quale cucinare, mangiare, soggiornare, etc.) e tutti i locali in cui essi si effettuano devono essere raggiungibili internamente dall'alloggio.

2. Nei locali destinati a cucina e ai servizi, devono essere garantiti il controllo dei sottoprodotti delle attività che vi si svolgono (vapori, odori, umidità, rumori).

3. L'altezza minima interna netta dei locali, misurata dal pavimento al soffitto e della media delle sue dimensioni laterali in caso di soffitto non orizzontale, adibiti ad abitazione, è fissata in ml. 2,70 riconducibile fino a ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i gabinetti ed i ripostigli. Si applicano le normative già esistenti previste dalla L. 120/20 e s.m.i. relative alla materia in oggetto.

4. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima pari a mq. 9,00, se per una persona, pari a mq. 14,00, se per due persone. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

5. Se trattasi di alloggio monostanza deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00 se per una persona, e non inferiore a mq. 38,00 se per due persone.

5. bis Si applicano le disposizioni di cui al comma 5 bis dell'art.24 del DPR 380/2001 nei casi previsti per legge e comunque non riconducibili ad interventi di recupero abitativo già disciplinati da apposita normativa (art.... LR 16/2016), l'applicazione delle predette norme è consentito nel caso di interventi di recupero edilizio fermo restando l'obbligo di reperimento di aree a parcheggio pertinenziali,

e solo per interventi su locali non aventi già destinazione o uso residenziale, oggetto d'intervento di recupero edilizio. Restano esclusi interventi relativi a frazionamenti su edifici o alloggi aventi già natura residenziale, per i quali si applica il Decreto Sanità 1975.

6. Per il piano terreno di fabbricati di nuova costruzione prospettanti su vie o spazi pubblici classificati A2, A3, A4, A5, A6 e A7 di cui all'art. 38 bis l'altezza dal livello del marciapiede o, in mancanza di questo, dal piano stradale, all'intradosso del primo piano non può essere inferiore a ml. 3,20 salvo che per le zone A pari a 2,70 e B non inferiore a ml. 3,00.

Nei cambi di destinazione d'uso di locali posti al piano terra di fabbricati esistenti l'altezza non può essere inferiore a ml. 3,00 in caso di uso diverso da quello residenziale e da attività che non richiedono permanenza di persone (depositi, magazzini, garage e similari). Nel caso di ambienti con soffitti a volta per altezza minima interna si intende l'altezza media misurata tra il piano d'imposta e la chiave di volta.

8. Per tutte le altre caratteristiche degli alloggi non specificate nel presente regolamento valgono le norme del D.M. 05/07/1975 relativo ai requisiti igienico sanitari delle abitazioni.

9. Trovano applicazione nel Comune laddove compatibili con la normativa regionale le disposizioni di cui all'art. 10 della L. 11/09/2020 n. 120 ed art. 24 comma 5 bis del DPR 380/2001.

Art. 38 – Dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

1. Fermo restando le disposizioni della normativa tecnica di settore, tutti gli edifici devono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri. Essi non devono provocare, inoltre, localmente o altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

2. Le cucine e gli spazi di cottura devono avere le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente; soffitto rifinito con intonaco e pittura traspirante.
- parete ove sono ubicati il lavello ed il punto di cottura rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente realizzato anche mediante elementi di arredo.

3. I servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:

- pavimenti rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente e pareti sino ad un'altezza di 180 cm rivestite in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente o tinteggiate con idropittura traspirante;
- soffitto rifinito con intonaco e pittura traspirante;
- l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti; lo stesso dovrà essere disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente l'angolo cottura mediante disimpegno (antibagno, corridoio/ingresso o altro locale principale-accessorio-servizio avente le medesime caratteristiche).

Dotazione minima di apparecchi sanitari:

- nel caso di abitazioni devono essere costituiti da lavabo, doccia o vasca, water e bidet, questi ultimi realizzati anche in unico apparecchio;
- nel caso di unità immobiliari con altra destinazione, sarà previsto almeno un locale bagno con wc e lavabo sospesi (nel rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche);

- qualora l'unità immobiliare venga destinata ad un'attività aperta al pubblico (es. pubblici esercizi, attività di servizio alla persona...) dovrà contestualmente essere dotata di un locale bagno per disabili con le caratteristiche di cui al punto precedente.

Negli immobili aventi destinazione diversa dalla residenza, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2,00 mq e comunque adatta ad ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari necessari (lavabo, water, eventuale doccia) e, qualora aperti al pubblico, almeno un servizio igienico compatibile con le esigenze del disabile.

Tutte le unità immobiliari attrezzate con Ventilazione Meccanica Controllata (V.M.C.) possono essere dotate in via esclusiva di servizio igienico cieco con aerazione attivata.

Art. 38 bis - Classificazione dei locali

1. I locali di abitazione o ad esse assimilati sono quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone. I locali vengono così classificati:

A1) soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto, locali pluriuso posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva; uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, studi professionali;

A2) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

A3) laboratori tecnico-scientifici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

A4) officine meccaniche, laboratori artigianali;

A5) parti di autorimesse non destinate al solo parcheggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite, ma non verniciature;

A6) magazzini, depositi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico scarico e pulizia.

A7) sale di ristorazione di trattorie, pizzerie, alberghi, ristoranti e relative cucine.

2. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e di breve durata:

S1) servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale e collettiva nei complessi scolastici o di lavoro;

S2) a: vani scala;

b: corridoi e disimpegni;

c: autorimesse per solo posteggio;

d: locali per macchinari che necessitano solo di operazioni di avviamento o di scarsa sorveglianza;

e: lavanderie private, stenditoi, locali di sgombero.

3. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

Art. 38 ter – Caratteristiche funzionali e parametriche dei locali.

1. Tutti i locali di categoria "A" devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni, a meno di deroghe espressamente previste per legge o previo parere dell'ASP.

Il rapporto tra le superfici finestrate e il pavimento deve essere non inferiore quanto fissato nel presente regolamento.

3. I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da chiostre. I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto da locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizie (appartamento, ufficio, albergo, etc.) con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente ammessi. Sono ammesse deroghe per gli immobili preesistenti, secondo le normative esistenti al momento della costruzione.

Art. 39 – Strutture sanitarie private

1. Le strutture sanitarie private accreditate con il Servizio sanitario regionale svolgono le attività diagnostica, di laboratorio, ambulatoriale e clinica presso centri specialistici così identificati (elenco non esaustivo):

- a) ambulatori e consultori familiari
- b) laboratori di analisi
- c) centri di diagnostica, radiologia e medicina nucleare
- d) centri di riabilitazione motoria
- e) case di cura private
- f) residenze socio sanitarie assistenziali (RSSA)
- g) residenze sanitarie per disabili (RSD)
- h) ambulatori e cliniche veterinarie.

2. Le strutture di cui alle lettere a) e b) del comma 1 qualora localizzate all'interno di unità immobiliari residenziali, devono essere previste nell'ambito della programmazione sanitaria al fine di assicurare l'equa distribuzione dei servizi sanitari essenziali alla collettività, anche attraverso la localizzazione di strutture polivalenti.

3. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché in conformità con le previsioni degli strumenti urbanistici. Tutte le strutture sanitarie private devono rispondere ai requisiti funzionali e prestazionali propri delle analoghe strutture pubbliche.

Art. 40 – Edilizia privata scolastica e per l'infanzia

1. Le strutture scolastiche private svolgono le attività didattiche e formative corrispondenti alle istituzioni statali presso centri specialistici così identificati (elenco non esaustivo):

- a) istituti scolastici privati (istruzione primaria e secondaria)
- b) strutture per la prima infanzia
- c) centri doposcuola
- d) asili nido.

3. Le aree destinate dallo strumento urbanistico generale comunale ad attrezzature scolastiche, se non diversamente disposto, sono gravate da vincolo conformativo e la realizzazione e gestione delle strutture può essere svolta per iniziativa privata; in tal caso con apposita convenzione stipulata tra l'Amministrazione comunale ed il soggetto privato vengono stabiliti criteri e modalità di gestione condivisi, al fine di garantire le finalità sociali che caratterizzano la struttura scolastica.

4. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché in conformità con le previsioni degli strumenti urbanistici. Tutte le strutture scolastiche private devono rispondere ai requisiti funzionali e prestazionali propri delle analoghe strutture pubbliche.

Art. 41 – Strutture ricettive

1. Le strutture ricettive sono quelle previste dalla LEGGE 25 febbraio 2025, n. 6. Sono equiparabili ad attività turistico ricettive

- o) case famiglia (per anziani e/o minori)
- p) comunità alloggio per anziani
- r) centri di accoglienza:

2. Le strutture di cui alle lettere b), e), f), g), h), o), p) e q) del comma 1 possono essere localizzate all'interno di unità immobiliari residenziali.

3. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché in conformità con le previsioni degli strumenti urbanistici. Tutte le strutture ricettive di cui al presente articolo devono rispondere ai requisiti funzionali e prestazionali tipiche di ogni specifica tipologia di intervento .

Art. 42 – Strutture e attrezzature per lo sport e lo svago.

1. Le strutture sportive e destinate allo svago di cui al presente articolo, realizzate e gestite da privati, possono costituire pertinenza (in quanto accessori) di immobili ad uso residenziale, turistico-ricettivo, scolastico, o di altre strutture, ovvero possono costituire autonome attrezzature, anche pluridisciplinari, che svolgono attività anche corrispondenti a quelle di istituzioni pubbliche, presso centri specialistici così identificati:

- a) impianti sportivi all'aperto e al chiuso in palazzetti (anche: campi da golf, piste permanenti per corse o prove automobilistiche e motociclistiche, velodromi e pattinodromi, corse di cani e cavalli, imp. boccioli e tiro al bersaglio, piattello e arco, ecc.)
- b) palestre sportive e centri di riabilitazione motoria
- c) sale biliardo e bowling
- d) parchi gioco privati.

2. Di norma, le tipologie di strutture di cui alle lettere a) e d) del comma 1 sono localizzate in aree espressamente individuate e classificate dallo strumento urbanistico generale comunale in relazione alle specifiche destinazioni.

La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge, tutte le strutture private sportive e destinate allo svago devono rispondere ai requisiti funzionali e prestazionali propri delle analoghe strutture pubbliche.

Art. 43 – Strutture per la ristorazione e somministrazione

1. Le strutture destinate alla ristorazione ed alla somministrazione di alimenti e bevande sono così identificate (elenco non esaustivo):

- a) bar
- b) ristoranti/trattorie/osterie
- c) altri locali per la ristorazione (pizzerie, sushi bar)
- d) self service e take-way
- e) sale per trattenimenti
- f) mense aziendali (e cucine)
- g) mense sociali
- h) chioschi (bar, frutta, gelati, rosticceria).

2. Di norma, la localizzazione ed apertura dei pubblici esercizi di cui al presente articolo, anche in strutture all'aperto, è compatibile con tutte le destinazioni residenziali e produttive indicate dallo strumento urbanistico generale comunale.

3. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge, tutti i pubblici esercizi di cui al presente articolo devono rispondere ai requisiti funzionali e prestazionali tipici di ogni specifica tipologia di intervento.

Art. 44 – Strutture di intrattenimento

1. Le strutture private destinate all'intrattenimento sono così identificate (elenco non esaustivo):

- a) cinema e arene
- b) teatri
- c) sale da ballo, discoteche e locali notturni
- d) circoli culturali privati
- e) sale da gioco d'azzardo e casinò.

2. Di norma, le tipologie di strutture di cui alle lettere d) ed e) del comma 1 sono localizzate all'interno di unità immobiliari residenziali; in ogni caso nell'apertura di nuove strutture private come quelle indicate dal presente articolo deve essere assicurato il rispetto delle norme sulla limitazione delle emissioni fonometriche a garanzia del rispetto della quiete pubblica.

3. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge e di regolamenti vigenti. Tutte le strutture di intrattenimento private devono rispondere ai requisiti funzionali e prestazionali propri delle analoghe strutture pubbliche.

Art. 45 – Strutture per attività produttive agricole, artigianali, commerciali e industriali

1. Le strutture destinate alle attività produttive, agricole, artigianali, commerciali e industriali sono così classificate (elenco non esaustivo):

- a) attività artigianali di servizio alla persona
- b) attività artigianali nel settore dell'alimentazione
- c) attività artigianali nel settore non alimentare
- d) produzione (serre, fungaie, tunnel, ecc), lavorazione e trasformazione prodotti agricoli e zootecnici [anche stoccaggio (temporaneo) nell'ambito dell'attività o dell'azienda agricola]
- e) allevamenti zootecnici e itticoltura
- f) esercizi commerciali di vicinato
- g) medie e grandi strutture di vendita
- h) centri commerciali di grande distribuzione
- i) autorimesse, autolavaggi e parcheggi
- j) edicole
- k) centri di raccolta, stoccaggio e rottamazione
- l) depositi carburanti e distributori
- m) mercati rionali e itineranti
- n) vendita al dettaglio di prodotti agricoli in ambito rurale
- o) industrie (settori: alimentare, mineraria, metallurgica e siderurgica, metalmeccanica, petrolchimica, manifatturiera, delle costruzioni, automobilistica, farmaceutica, tessile, cartaria, chimica, elettronica, e simili).

2. La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge e di regolamenti vigenti, nonché in conformità con le previsioni degli strumenti urbanistici. Tutte le attività produttive, agricole, artigianali, commerciali e industriali di cui al presente articolo devono rispondere ai requisiti funzionali e prestazionali tipici di ogni specifica tipologia di intervento.

Art. 46 - Strutture specializzate per l'agricoltura

1. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, per serra si intende un apprestamento di protezione per la coltivazione di terreno agrario capace di creare un ambiente artificiale mediante specifiche condizioni di luce, temperatura ed umidità, destinato esclusivamente alla coltivazione del terreno e allo svolgimento di colture specializzate, per le quali sono necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.

2. Si distinguono:

- a) "serra temporanea": la struttura realizzata normalmente con tubolari e coperture a falda o ad arco di metallo e/o di elementi prefabbricati in c.a. e legno e con copertura in film plastici leggeri o con reti ombreggianti, non collegata a fondazioni murarie reticolari o lineari, facilmente smontabile e rimovibile. In essa il film di copertura, superficiale o laterale, è steso per la durata di una o due stagioni, al termine delle quali viene rimosso o ripiegato o avvolto lateralmente alla struttura. Non risulta fissata con elementi stabili al suolo dove viene fissata con ancoraggi rimuovibili. Può essere di tipo prefabbricato o eseguita in opera.
- b) "serra permanente": la serra realizzata con materiali quali ferro zincato o alluminio o altro materiale e copertura a falde o ad arco atto a sopportare pesi considerevoli. Il materiale di copertura è costituito da film plastici pesanti, doppi teli anche gonfiabili, policarbonato od altro materiale rigido trasparente. La serra può

essere dotata di impianti (condizionamento, riscaldamento, antigelo, ombreggiamento, illuminazione artificiale, ecc). L'utilizzo della serra permanente non e' stagionale. La struttura risulta ancorata al suolo con opere fisse permanenti (cordoli, muretti, ecc.)

c) "tunnel stagionali": strutture che in generale ricoprono solo parte della superficie coltivata per consentire una adeguata protezione alle coltivazioni e consentono comunque di garantire condizioni microclimatiche migliori rispetto al pieno campo.

Hanno durata stagionale e spesso vengono rimosse ancora prima della conclusione del ciclo vegetativo delle colture che se ne avvantaggiano. In genere presentano elementi strutturali in legno o metallo e copertura con film plastico di breve durata.

3. Nella fase di progettazione delle serre temporanee e/o permanenti, si rende necessario il rispetto dei seguenti accorgimenti di sistemazione e progettazione:

a) sistema di raccolta, regimentazione e smaltimento delle acque meteoriche;

b) sistemi di schermatura orizzontale con filari e/o siepi di specie vegetali autoctone;

c) indice di copertura della superficie coperta da serre sulla superficie del corpo aziendale non superiore al 70%;

d) Distanze da confini (m. 3,00);

e) da strade: come previsto da codice stradale da fabbricati residenziali (ml. 10,00);

f) da fabbricati non residenziali (ml. 3.00).

4. La fase di progettazione delle serre permanenti dovrà essere preceduta da opportuno studio geomorfologico di dettaglio finalizzato alla descrizione particolareggiata del deflusso delle acque superficiali e della circolazione delle acque sotterranee (ante-opera e postopera).

5. Nel caso di definitiva dismissione delle colture agricole le serre sia quelle temporanee che quelle permanenti devono essere completamente rimossi da suolo.

6. I ricoveri per scorte aziendali, sono definiti come strutture assimilabili alle serre temporanee con copertura in film plastico o telo opaco finalizzate al riparo delle scorte stagionali aziendali (foraggi, paglie, ecc) al termine della quale la copertura viene rimossa o ripiegata o avvolta lateralmente alla struttura. Sono prive di impianti. Per questi ricoveri si applicano le stesse procedure elencate per le serre temporanee.

7. La realizzazione delle serre temporanee e dei tunnel stagionali rientrano tra gli interventi che non richiedono titoli autorizzativi (interventi edilizia libera), per le serre permanenti si fa riferimento alle specifiche disposizioni di legge (SCIA subordinata ad eventuali altri pareri e nulla osta) e a quanto riportato alla precedente lettera c) e d) del comma 3, secondo quanto previsto dalle NTA del PRG

Art. 46/bis Dotazioni igienico sanitarie per le strutture specializzate per l'agricoltura.

1. Le strutture specializzate per l'agricoltura (stalle, porcilaie, pollai, fienili, silos, concimaie), devono rispettare la distanza di ml. 15,00 dalle residenze e dotarsi di tutti gli apprestamenti utili per il controllo degli insetti e roditori.

2. Con riferimento ai reflui prodotti si richiama la normativa vigente in materia a cui, tali strutture, devono sottostare ed in particolare, in sede di progettazione, saranno previsti:

a) reflui civili e assimilati: ogni insediamento che presenta questa tipologia di scarichi e che non può smaltire direttamente nella rete fognaria pubblica dovrà essere dotato di sistema di accumulo e di smaltimento secondo quanto previsto dal D. Lgs 152/2006 e ss. mm. e ii. Non sono consentiti pozzi neri a perdere.

b) Reflui zootecnici. tutte le attività zootecniche devono essere dotate di idonee strutture per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici (letame, liquame e acque piovane contaminate dal contatto con letame e liquame) in conformità a quanto previsto dalla normativa di settore (D. Lgs 152/2006, DDG n. 61/2007, DPR n.

59/2013, DPCM 08/05/2015 e ss. mm. e ii.). Lo smaltimento degli stessi è disciplinato dalla normativa specifica per l'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici (Dec. Ass. Territorio e Ambiente, Agricoltura e Sanità 17/01/2007 e ss. mm. e ii.).

c) Reflui della lavorazione e trasformazione. In relazione alla tipologia di attività svolta dall'insediamento saranno previste le adeguate opere per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui in relazione alle specifiche norme di settore previste per caseifici, oleifici, enopoli, lavorazione e trasformazione ortofrutta, impianti di produzione di energia da biomasse, ecc.).

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Art. 47 – Strade e viabilità

1. Per la disciplina degli accessi dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati, e da questi verso la viabilità esterna, si rinvia a quanto approfonditamente riportato all'articolo 53 del presente Regolamento.

2. Si rinvia all'articolo 21 del presente Regolamento riguardo alla disciplina dell'occupazione temporanea del suolo pubblico, così come l'interruzione della viabilità, alla concessione comunale, alla durata e ripristino delle aree occupate, che formano oggetto di specifico regolamento comunale.

Art. 48 – Porticati

1. Diversamente da logge e portici ad uso privato esclusivo, i porticati si definiscono, come indicato nell'Allegato "A" - Quadro delle definizioni uniformi, quali spazi coperti situati al piano terreno, scandito da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico.

2. Il portico può costituire un sistema di percorsi pedonali coperti, prevalentemente dislocati nel tessuto storico del centro urbano e, in quanto destinato all'uso pubblico, benché di proprietà privata, in relazione alle esigenze commerciali, dei pubblici esercizi, agli allestimenti temporanei, agli accessi carrabili, all'igiene e pulizia, ecc. è soggetto alla disciplina delle autorizzazioni comunali previste dal presente Regolamento.

3. Pur facendo parte dell'involucro edilizio, il porticato concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio ma non concorre alla determinazione del volume e delle superfici utili, costituisce tuttavia distanza dai confini, fabbricati e strade.

4. Ai fini della cura e manutenzione dei portici, i proprietari degli edifici, i gestori degli esercizi commerciali e dei pubblici servizi sottoscrivono con l'Amministrazione comunale una apposita convenzione che contemperi la gestione privata del bene con le esigenze che derivano dall'uso pubblico dello stesso.

Art. 49 – Piste ciclabili

1. Il D.M. 30.11.1999, n. 557 rubricato "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili" ha definito le linee guida per la progettazione degli itinerari ciclabili (Capo I) enunciandone finalità e criteri e stabilendo specifiche norme con riguardo ai collegamenti urbani ed extraurbani, alle tipologie di intervento anche rispetto alla sicurezza che le stesse offrono per l'utenza ciclistica, in particolare, classificando: piste ciclabili in sede propria;

a) piste ciclabili su corsia riservata;

b) percorsi promiscui pedonali e ciclabili;

c) percorsi promiscui ciclabili e veicolari.

2. A detto regolamento si rinvia anche con riguardo agli standards progettuali, alla localizzazione, alla segnaletica stradale, alle aree di parcheggio dei velocipedi.

Art. 50 – Aree per parcheggio.

1. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con parcheggio a rotazione, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa, e di parcheggi privati con più di 30 autovetture, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le caratteristiche di cui alla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili
2. I parcheggi dovranno sempre prevedere quote di posti a seconda delle destinazioni per:
 - a) autovetture (stallo minimo metri 5 x 2,50);
 - b) motorette, motociclette e biciclette (stallo minimo metri 2 x 1,00);
 - c) autocarri (stallo minimo metri 10 x 3,00). Nelle aree industriali, magazzini e simili i posti autocarro dovranno essere distribuiti in modo da consentire la sosta di autotreni.
3. I parcheggi a raso, sia pubblici che privati regolarmente autorizzati, devono essere progettati e realizzati con criteri di riqualificazione ambientale. A tal fine la superficie delle aree a parcheggio deve consentire l'assorbimento delle acque piovane. Nei parcheggi all'aperto deve inoltre essere assicurata adeguata piantumazione.
4. Nelle aree di parcheggio devono essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili. Detti posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzatura. Al fine di agevolare la manovra di trasferimento della persona su sedia a ruote in avverse condizioni atmosferiche detti posti auto riservati sono, preferibilmente, dotati di copertura.
5. Nelle aree di parcheggio pubblico per i posti riservati ai veicoli al servizio di persone disabili, disposti parallelamente al senso di marcia, la lunghezza deve essere tale da consentire il passaggio di una persona su sedia a ruote tra un veicolo e l'altro. Il requisito si intende soddisfatto se la lunghezza del posto auto riservato non eccede quella di un posto auto ordinario.

Art. 51 – Piazze e aree pedonalizzate

1. L'utilizzazione delle aree pedonali private gravate da servitù di uso pubblico può essere disciplinata dall'apposito regolamento comunale relativo all'utilizzo delle superfici ed alla occupazione delle aree destinate ad uso pubblico di cui all'articolo 21 del presente Regolamento.
2. Le aree private aperte su spazi pubblici e sulla pubblica via, si considerano sottoposte a servitù di uso pubblico quando le stesse non sono recintate o riservate in via esclusiva al godimento del soggetto privato che ne ha la disponibilità; in tal caso, l'Amministrazione potrà partecipare mediante convenzione alla cura e manutenzione straordinaria.

Art. 52 – Passaggi pedonali e marciapiedi

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini. Tuttavia, in occasione di lavori per l'apertura di passi carrabili, l'Amministrazione comunale potrà chiedere ai privati la realizzazione degli stessi secondo le indicazioni che, di volta in volta, verranno impartite dai competenti Uffici comunali e previa costituzione di apposita polizza fideiussoria o cauzione a garanzia del suolo pubblico, che sarà svincolata dall'Amministrazione solo ad avvenuta constatazione della regolare ultimazione dei lavori. La constatazione sarà eseguita entro 30 giorni dalla richiesta.
2. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e realizzati progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei

marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti agli edifici, favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni, eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti simili. Tali progetti dovranno essere concordati e approvati dal Settore competente in materia di marciapiedi ed arredo urbano.

4. Nel caso di nuova costruzione, qualora le sedi stradali vengano realizzate a scomputo oneri, la pavimentazione destinata a stalli di motoveicoli dovrà essere realizzata con materiali idonei a garantire l'indefornabilità del suolo.

5. Nel caso di spazi privati come logge, portici, gallerie, asserviti all'uso pubblico, il privato è tenuto, salvo diverse esplicite pattuizioni, a concorrere nella quota del 50% alle spese per il decoro pubblico.

6. Nel sottosuolo pubblico antistante gli edifici, in sede di marciapiede, possono essere realizzate, previa richiesta di autorizzazione/concessione al competente Settore dell'Amministrazione comunale, intercapedini per l'aerazione e illuminazione di locali interrati a servizio del privato e per la contestuale posa di sottoservizi a rete quali linee elettriche e di telecomunicazioni e botole di aerazione delle Centrali Termiche.

7. L'installazione di pensiline e passaggi coperti tramite occupazione di suolo pubblico, necessita di preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale ed è soggetta al pagamento del canone ove dovuto e come richiesto dall'apposito regolamento.

Art. 53 – Passi carrai ed uscite per autorimesse

1. L'accesso/uscita dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati e viceversa, o di pertinenza delle ostruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta con riferimento al Codice della strada.

2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è generalmente consentito da quello di minor traffico.

3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna sia esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4. I requisiti necessari per l'apertura di passi carrabili dovranno essere dimostrati dal progettista nella documentazione tecnica allegata nelle tavole di progetto degli interventi. Un'apposita tavola del medesimo progetto deve contenere l'evidenziazione dell'accesso alla rete viaria, completa della rappresentazione dello spazio pubblico e delle sue dotazioni di stato di fatto (alberature, illuminazione pubblica, cartelli stradali, intersezioni stradali ecc.). Tale tavola dovrà essere utilizzata ai fini del rilascio del numero identificativo dell'autorizzazione per l'apertura del passo carrabile.

5. Per la realizzazione dei passi carrai non è possibile modificare il marciapiede se non per la parte relativa alla cordatura. Eventuali richieste di passo carraio da parte di attività situate direttamente sul fronte strada, qualora necessario, dovranno comportare l'adeguamento delle quote interne dei propri locali senza interferire con lo spazio del marciapiede neanche con pedane mobili. In caso ciò non risulti tecnicamente possibile, non potrà essere concesso il passo carraio.

6. Al fine di provvedere al rilascio o altro titolo autodeterminato del passo carraio su strade comunali pubbliche o private aperte al pubblico, anche in via preventiva lo SUE/SUAP/COSAP provvedono a trasmettere al Comando di P.L. all'Ufficio Manutenzione ed eventualmente agli altri Uffici che dovessero essere interessati, copia degli elaborati strettamente necessari per la valutazione, anche preventiva, di ammissibilità del passo

carraio, per l'acquisizione dei pareri endoprocedimentali. Detti pareri dovranno essere resi entro trenta giorni dalla richiesta dell'Ufficio preposto, trascorsi i quali in caso di mancato riscontro si intendono resi favorevolmente.

7. Nel caso di impossibilità di rispettare le distanze dagli incroci di cui al Codice della strada e relativo Regolamento di Attuazione potrà essere valutata deroga da parte degli Uffici preposti relativamente alle strade non di scorrimento a servizio della residenza, per accessi preesistenti ancorchè mai regolarizzati. In tal caso gli Uffici preposti indicheranno le misure alternative che potranno essere utilizzate per garantire la sicurezza stradale. La deroga è sempre consentita per le strade con zone con velocità inferiore a 30 Km/h.

8. Restano fatte salve le prescrizioni imposte dagli Uffici preposti al rilascio di pareri.

Art. 53 bis – Caratteristiche delle strade private esistenti.

1. Previa verifica delle strade alle quali potrà essere riconosciuto l'uso pubblico sulla base di criteri definiti dall'amministrazione, in rispetto della normativa vigente, si applica quanto previsto dal comma 2.

2. Le strade private già esistenti, non aperte al pubblico transito, dovranno essere chiuse al loro imbocco verso lo spazio pubblico con cancello o altra idonea attrezzatura, previa apposita autorizzazione comunale; esse saranno considerate accesso comune agli edifici ed ai lotti edificabili che le fronteggiano ed i proprietari di esse saranno tenuti agli oneri inerenti. In particolare i proprietari dovranno provvedere:

- 1) Alla chiusura con cancello degli accessi verso gli spazi pubblici;
- 2) Agli scarichi delle acque meteoriche e nere secondo le prescrizioni comunali;
- 3) Alla pavimentazione e sistemazione della strada secondo le prescrizioni tecniche del Comune;
- 4) All'impianto ed al funzionamento dell'illuminazione;
- 5) Alla manutenzione delle stesse.

Art. 54 – Dehors su suolo pubblico e privato ad uso pubblico

1. Per dehors si intende l'insieme degli elementi mobili, smontabili e facilmente rimovibili posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico o privato che costituiscono, delimitano ed arredano lo spazio, per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione. Nelle more della revisione organica della materia si applicano le disposizioni di cui al Regolamento dei suoli pubblici per le occupazioni di suolo pubblico temporanee per le attività di somministrazione approvato con delibera Consiglio Comunale n....., ed il regolamento per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (COSAP) approvato con Delibera C.C..... n..

Art. 55 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni

1. L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sui fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi, indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

- a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrelle e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- e) mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici;
- f) sostegni per i fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;
- g) lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- h) quant'altro di pubblica utilità.

2. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.
3. Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'amministrazione comunale.
4. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete 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 dovrà dare avviso della loro esistenza al Sindaco il quale prescriverà i provvedimenti opportuni.
6. In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

Art. 56 – Recinzioni di spazi pubblici

1. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.
2. Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, l'utilizzazione di siepi e piante, al fine di offrire una conveniente schermatura. Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.
3. Per le aree di pertinenza degli edifici, le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, devono essere recintate, sistemate e mantenute prive da vegetazione spontanea incontrollata.
4. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a mt. 0,30 dal piano del marciapiede o di mt. 0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.
5. Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani.
6. Laddove possibile, in corrispondenza di recinzioni prospicienti spazi pubblici siti in prossimità di viste aventi valore paesaggistico (vista mare; scorci; viste; ecc.) deve essere garantito, laddove possibile, il mantenimento della visuale con elementi che non determinino l'occlusione della vista (pannelli trasparenti, in vetro o altro analoga recinzione trasparenti che garantisca la visuale degli elementi panoramici. Sono comunque consentiti muretti con altezza non superiore a 1,50 mt.

Art. 57 – Numerazione civica

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati a cura dell'Amministrazione comunale; allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario. Le eventuali variazioni della numerazione civica già assegnata, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione comunale fatti salvi i casi in cui la richiesta di variazione viene effettuata direttamente dall'interessato. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione

civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli. L'Amministrazione comunale provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, passi carrabili, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via. L'Amministrazione comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione). L'indicatore ecografico interno viene posato a cura del proprietario. Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi può provvedere l'Amministrazione addebitandone le spese al proprietario.

2. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta di dimensioni massime 15 x 20 cm, fissata in modo stabile, contenente i propri dati, recapito e numero telefonico, nonché a comunicare tali dati per via telematica all'Ufficio Toponomastica, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza. La targhetta può essere applicata anche all'interno dell'edificio, purché sia immediatamente visibile dalla strada.

Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 58 – Aree verdi

1. Così come previsto dall'Intesa del 20 ottobre 2016, sancita ai sensi dell'articolo 8, comma 6 della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione dello schema di regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., è prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia del Verde pubblico e privato, un modo specifico e coordinato con tutte le altre norme vigenti di settore.

2. La disciplina del verde pubblico e privato è demandato ad apposito regolamento approvato dal C.C. Nelle more dell'approvazione del suddetto regolamento e fino all'entrata in vigore dello stesso si applicano le disposizioni di cui al presente articolo

3. L'Amministrazione Comunale favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che nella progettazione, nella costruzione e nell'uso siano rivolti a migliorare il paesaggio e diminuire gli impatti sull'ambiente urbano, in termini di utilizzo e vivibilità. Sono perciò incentivati gli interventi innovativi in termini paesaggistici, architettonici, ambientali e culturali, che dimostrino particolare attenzione alla qualità della forma costruita intesa come insieme di manufatti e spazi aperti, gestione delle risorse e riduzione delle superfici impermeabili.

4. Il Comune attraverso agevolazioni favorisce il recupero del patrimonio edilizio, in particolare delle aree e degli immobili in disuso. Vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, compresi idonei stalli, manufatti o altri elementi per il parcheggio e il ricovero delle biciclette (realizzati con materiali idonei a garantire l'indeforabilità del suolo), i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati, la realizzazione delle reti ecologiche.

5. La rimozione di alberi con circonferenza del fusto superiore a cm. 125 misurata a cm. 130 di altezza presenti negli spazi privati e pubblici è consentita solo nel caso di pericolo per la pubblica e privata incolumità, da accertarsi attraverso relazione agronomica redatta da tecnico specialista, è comunque richiesta la sostituzione con analoga essenza vegetazionale. Nelle more dell'adozione di un regolamento del verde, per l'abbattimento di un albero ad alto fusto o di pregio in area privata che superano le dimensioni delle alberature come in tabella , è necessario ottenere preventiva autorizzazione.

Inoltre le piante con più fusti se almeno uno di essi raggiunge la circonferenza di cm. 20.

Se l'albero si trova in zona vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004, occorre ottenere preventivamente l'autorizzazione paesaggistica secondo le norme vigenti.

Classe di grandezza	Soglia di salvaguardia delle alberature private - misura della circonferenza del fusto a 1,30 m da terra
1. grandezza (altezza > 18 metri)	Diametro cm. 40
2. grandezza (altezza 12-18 metri)	Diametro cm. 40
3. grandezza (altezza < 12 metri)	Diametro cm. 25

Il proprietario dell'area privata dove si trova l'albero da abbattere (nel caso di domanda presentata dall'Amministrazione di condominio la responsabilità dell'abbattimento è a carico dell'Amministratore stesso per i poteri di rappresentanza sanciti dagli artt. 1130 e 1131 del Codice Civile) deve presentare:

- Documentazione fotografica, corredata della indicazione planimetrica dei punti di ripresa;
- Planimetria del luogo dove è collocato l'albero con indicazione della posizione dell'albero e il punto nel quale si prevede il reimpianto della alberatura che sostituirà quella abbattuta;
- Relazione dettagliata con descrizione della pianta e motivazioni della richiesta di abbattimento;

Nel caso di alberi ritenuti pericolosi ed instabili deve essere allegata la relazione fitopatologica o fitostatica di un professionista abilitato (Dottore Agronomo, Dottore Forestale o Perito agrario o agrotecnico); le indagini dovranno essere redatte secondo le procedure indicate nel protocollo I.S.A. sulla valutazione della stabilità con tecnica V.T.A. (Visual Tree Assessment). Tale analisi di stabilità dovrà essere quindi basata sia su analisi visiva, sia strumentale e comprensiva di Pulling Test con metodologia SIM, con l'obiettivo di attribuzione della singola essenza alla Classe di Propensione al Cedimento (Failure Risk Classification); potrà essere autorizzato l'abbattimento delle sole piante ricomprese nella Classe D.;

Nel caso di danni arrecati dalla pianta a manufatti, infrastrutture deve essere allegata documentazione e una relazione, sottoscritta da un tecnico competente (Ingegnere, architetto, geometra) che attesti i danni;

Nel caso di richieste di abbattimento legate alla realizzazione di lavorazioni o trasformazioni edili, deve essere allegata documentazione tecnica relativa ai lavori e una dichiarazione, sottoscritta da un tecnico competente (Ingegnere, architetto, geometra) che attesti che non sussistono alternative progettuali tali da evitare l'abbattimento (in caso di interferenze con manufatti). Le autorizzazioni hanno una durata di anni uno.

5. Ove ciò non possa essere evitato nell'ambito di interventi edilizi e urbanistici o nella realizzazione di opere pubbliche, la rimozione deve essere adeguatamente motivata da una relazione progettuale ed agronomica ed è subordinata all'inserimento nel lotto di intervento, o in un'area vicina, individuata congiuntamente con il Comune, di un numero di esemplari adulti in relazione alla specie e all'età della pianta rimossa, secondo una valutazione da richiedere al Settore cui compete la gestione del verde. La rimozione dovrà comunque essere precedentemente assentita nell'ambito del procedimento di riferimento. Non potranno essere rimossi gli esemplari e le specie arboree soggetti a particolare tutela.

Art. 58 bis – Consumo di suolo nelle zone agricole

1. Il nuovo consumo di suolo relativo ad edilizia privata per la realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale, depositi e magazzini agricoli, nonché opifici a destinazione artigianale secondo quanto previsto nel vigente PRG, nelle zone agricole "E" relativamente

ad opere accessorie scoperte, quali stradelle d'accesso, terrazzi ed aree pavimentate o opere accessorie ed altre opere dovrà essere contenuto entro il 5% del territorio agricolo pertinenziale, epurato dalle superfici costituenti volumi o altre opere agricole necessarie per la conduzione del fondo. Restano escluse dal limite di cui sopra: le opere pubbliche, gli insediamenti strategici di rilievo regionale, gli ampliamenti delle attività produttive esistenti, i nuovi insediamenti residenziali collegati ad interventi di rigenerazione urbana in territori già urbanizzati o di edilizia sociale nonché interventi che non comportano la sigillatura del terreno, impermeabilizzazione delle aree con materiali non permeabili secondo quanto stabilito nel presente regolamento. Percentuali superiori al 5% potranno consentirsi nel limite un ulteriore 3% solo in caso di realizzazione di interventi che garantiscano la permeabilità dei suoli anche attraverso l'utilizzo di tetti verdi.

2. In caso di interventi produttivi in zona agricola, riguardanti attività di coltivazione, il rilascio dei titoli abilitativi edilizi resta condizionato alla piantumazione delle essenze previste nel programma di sviluppo dell'azienda agricola, ovvero previa dimostrazione di esistenza dell'impianto. In tal caso deve essere esibita relazione agronomica asseverata redatta da tecnico abilitato (agronomo, agrotecnico, ecc.) atta a dimostrare le preesistenza dell'impianto agricolo.

3. Negli interventi in zona agricola dovranno essere mantenuti laddove possibile ed anche valorizzati gli elementi caratteristici del paesaggio rurale ionico quali: saie, muretti a secco; trazzere con basolati lavici tradizionali vasche irrigue in pietra lavica ed altri elementi del territorio, che dovranno essere in sede di rilievo progettuale segnalati in appositi elaborati grafici ed indicato per gli stessi quale intervento si intende operare.

4. Gli interventi edilizi in zona agricola E proposti da imprenditori agricoli per i quali non vengono corrisposti gli oneri urbanizzativi in forza delle deroghe fissate dalle vigenti norme di settore restano vincolati per 10 anni dal rilascio del titolo edilizio con atto trascritto nei registri immobiliari, pertanto il venir meno del titolo di imprenditore o in caso di alienazione del fondo a soggetti privi dei requisiti di imprenditore agricolo di cui sopra comporterà l'obbligo di corrispondere gli oneri urbanizzativi nella misura di legge attualizzati.

5. Gli annessi agricoli, ad uso amatoriale, non riconducibili ad attività produttive proposte da imprenditori o società agricole (piccoli depositi per attrezzi agricoli, ricoveri per animali da cortile, concimaie o comunque piccoli edifici correlati all'utilizzo amatoriale del fondo agricolo) sono consentiti nella misura non superiore all' 1% mq/mq. del terreno per superfici fino 5000 mq. e 0,5% mq./mq. per superfici superiori a 5.000 mq. Sono consentiti nella misura di 6 mq. strutture in legno fabbricate amovibili necessarie per la conduzione amatoriale il fondo per fondi superiori ai 1000 mq.

6. Le distanze dai confini sono quelle disciplinate dal D.I. 1444/1968.

Art. 58 ter - Installazione di opere su spazio pubblico

Tutte le installazioni di opere d'arte su suolo pubblico, sono subordinate all'autorizzazione del SUE previa acquisizione dei tutti gli atti endoprocedimentali necessari per legge, con le modalità fissate dal Regolamento del Decoro urbano laddove esistente. Tali opere non debbono, in alcun modo, alterare o celare gli elementi architettonici degli edifici. La richiesta di autorizzazione, va accompagnata da un progetto dal quale si possono rilevare tutti gli elementi tecnici ed architettonici dell'opera da realizzare, anche attraverso documentazione grafica (render, fotomontaggi; e similari) atta a dimostrare l'inserimento

Art. 59 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

1. Ai parchi e giardini di interesse storico-monumentale ancorché di proprietà privata è riconosciuto un interesse pubblico conferitogli dalle sue caratteristiche artistiche e/o dalla

rilevanza storica e, in quanto tali, dovranno essere conservati nei loro caratteri originari. Non è ammessa la riduzione o la suddivisione delle aree.

2. La tutela dei parchi urbani e dei giardini storici deve essere garantita in tutto il territorio comunale nel centro storico e nelle aree esterne ad esso, ed è volta alla conservazione ed al restauro delle aree individuate al fine della valorizzazione delle stesse. Si specifica pertanto che qualsiasi intervento deve essere finalizzato al recupero e ripristino dei caratteri e degli elementi salienti che distinguono parchi e giardini di notevole interesse; questo deve verificarsi sia per quello che riguarda i giardini del centro storico ma deve essere garantito anche per le aree del territorio urbano e extraurbano.

Tali opere non debbono, in alcun modo, alterare o celare gli elementi architettonici degli edifici. La richiesta di autorizzazione, va accompagnata da un progetto dal quale si possono rilevare tutti gli elementi tecnici ed architettonici dell'opera da realizzare, anche attraverso documentazione grafica (render, fotomontaggi e simili) atta a dimostrare l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesaggistico.

3. In relazione ai vincoli discendenti dalle disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e s.m.i., tutti gli interventi in tali aree sono subordinati alla redazione di un progetto unitario supportato dal rilievo delle essenze e degli elementi di arredo, da sottoporre al parere obbligatorio della Soprintendenza per i beni culturali e ambientali. Le modifiche e le introduzioni di nuovi elementi vegetali e/o di arredo dovranno essere congruenti e coerenti con gli elementi esistenti che devono essere mantenuti. In particolare è prescritta la conservazione degli elementi esistenti che devono essere mantenuti. In particolare è prescritta la conservazione degli elementi ornamentali, delle recinzioni, delle cancellate. Non sono ammesse superfici in asfalto.

Art. 60 – Orti urbani

1. L'Amministrazione comunale promuove la formazione e l'organizzazione di "orti urbani" e di "giardini condivisi" quali sistemi ordinati di appezzamenti di terreno coltivabili con scopo non commerciale e con la finalità di incentivare forme di aggregazione tra cittadini e fornire occasioni di svago per il tempo libero, oltre che di riqualificare aree verdi cittadine.

2. La classificazione, la realizzazione, l'assegnazione e la manutenzione degli "orti urbani" e dei "giardini condivisi" è operata dall'apposito regolamento comunale con il quale sono definiti i criteri di assegnazione e le modalità d'uso, oltre che la gestione amministrativa e la manutenzione delle singole aree ortive presenti nel proprio territorio.

3. Gli orti ed i giardini sono concessi, mediante pubblicazione di specifici avvisi pubblici per l'assegnazione, ai cittadini residenti nel Comune che abbiano raggiunto la maggiore età secondo quanto previsto dal Regolamento del Verde. La disponibilità idrica sarà garantita dall'Amministrazione utilizzando risorse non concorrenziali con quelle destinate al consumo umano. Per la concessione dell'orto è previsto il pagamento di un canone annuale e la corresponsione di una quota forfettaria per l'utilizzo dell'acqua.

Art. 61– Parchi e percorsi in territorio rurale, sentieri

Si fa riferimento a quanto previsto dal Regolamento comunale del Verde qualora redatto.

Art. 62 – Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad indagine Ambientale Preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:

a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie insalubri, di cui all'articolo 216 del testo unico delle leggi sanitarie (Regio

decreto 27.7.1934, n. 1265) e s.m.i. e i distributori di carburanti, da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;

b) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili (nidi, scuole, etc.);

d) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati.

62 bis Requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

La progettazione degli spazi pubblici e di uso pubblico, anche in sede di riqualificazione di spazi esistenti, deve garantire la fruizione in condizioni di sicurezza, con riguardo sia all'eliminazione e al superamento delle barriere architettoniche, nel rispetto del DPR 503/1996 e L 13/1989, all'illuminazione pubblica e alla videosorveglianza di particolari ambiti sensibili, anche con riferimento al decreto-legge 20 febbraio 2017, n. 14 (Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 aprile 2017, n. 48).

È fatto obbligo per il comune di dotarsi entro 12 mesi dall'approvazione del presente regolamento, del piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della L104/1994.

Le aree pubbliche devono prevedere la dotazione di apposite colonnine per il prelievo di energia elettrica e di adduzione di acqua opportunamente collegate con le reti di distribuzione principale, al fine di garantire i relativi servizi in caso di manifestazioni pubbliche, ovvero di pubblica necessità. Tale obbligo è derogabile solo per le aree di esigue dimensioni o nei casi in cui l'allacciamento alle reti idrica ed elettrica risulti particolarmente difficoltoso e oneroso.

La progettazione dello spazio pubblico urbano deve prevedere uno studio illuminotecnico per garantire il giusto illuminamento dell'area nel rispetto delle norme vigenti.

La progettazione degli spazi pubblici concernenti sedi viarie deve rispettare i disposti del DM 5 novembre 2001 n. 6792 ESM.

Art. 63 – Approvvigionamento idrico

1. Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque.

1.1 Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.

1.2 Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile dall'analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.

1.3 Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto se esistente.

2. Vasche e cisterne per acqua potabile.

2.1 Le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai comunque, a distanza minore di ml. 10 da questi.

2.2 Vasche e cisterne per acqua potabile debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti interamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o un altro

materiale impermeabile in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.

2.3 Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di apposito sportello.

2.4 L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.

3. Riduzione consumi individuali acqua potabile.

3.1 Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

3.2 Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedano il rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile è obbligatorio:

- la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile;

- l'installazione di cassette di scarico dei vasi igienici con dispositivi per la regolazione del flusso di acqua e di "flussi aerati"/riduttori di flusso per rubinetti e docce, fissi o direzionabili;

- negli edifici appartenenti alle categorie energetiche E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, E.7 e E.8 elencate all'articolo 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, è obbligatoria, nei punti d'uso di acqua ed acqua calda sanitaria (bocchelli lavabo, docce, WC, orinatoi)

- l'installazione di sistemi di erogazione con tempi di apertura controllati, quali i sistemi di erogazione con apertura a tempo, o tramite pedale o simile, o con controlli elettronici, l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua delle cassette di scarico dei gabinetti (dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua:

il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri) e l'uso di "flussi aerati/riduttori di flusso" per rubinetti e docce, fisse o direzionabili. Le prescrizioni del presente comma si applicano anche ai servizi igienici comuni degli edifici di classe E1(3) di cui all'art.3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412.

3.3 Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedano il rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile, appartenenti alle categorie energetiche E.1.2, E.1.3, E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, E.7 e E.8 elencate all'articolo 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, è consigliata l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrice, vasche da bagno e docce, per la categoria energetica E.1.1 l'adozione di tali sistemi è consigliabile. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire:

- a) l'intasamento di cassette e tubature;

- b) la diffusione di odori e agenti patogeni.

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. Per le nuove costruzioni il requisito è soddisfatto se:

- a) i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero pari al 70% delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici;

b) sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASP) che le rendano atti agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle pertinenze esterne;

c) sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il wc) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

Per interventi riguardanti il sistema di approvvigionamento idrico sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se:

aa) il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio: es. irrigazione verde ornamentale);

bb) si prevedono per i terminali della rete duale esterna idonei accorgimenti per evitarne usi impropri (colore, forma, posizione).

3.4 Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, usi tecnologici relativi (es. a sistemi di climatizzazione attiva/passiva).

3.5 Gli edifici di nuova costruzione e gli edifici interessati a interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione in cui è previsto il rifacimento dell'impianto idraulico, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o cortile superiore a 80 mq, possono dotarsi laddove possibile di una cisterna per la raccolta di acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri:

a. consumo annuo totale di acqua per irrigazione;

b. volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro.

3.7 L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla rete idrica potabile e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Art. 63 bis Approvvigionamento e riduzione del consumo dell'acqua potabile

1. Nelle zone sprovviste di acquedotto comunale il soggetto proponente di interventi edilizi che comportino la necessità di utilizzo di acqua potabile ad uso umano, è tenuto ad approvvigionarsi da altro fornitore autorizzato ed a realizzare eventuali condutture a proprie cure e spese senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale. Le spese potranno essere dedotte dagli oneri urbanizzativi.

2. Nel caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione che interessino il rifacimento dell'impianto idrico, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile, è obbligatorio l'utilizzo di dispositivi per la regolamentazione del flusso dei rubinetti miscelatori monocomando o frangigetto, e per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici (sciacquoni a doppio tasto o con tasto di fermo per graduazione continua).

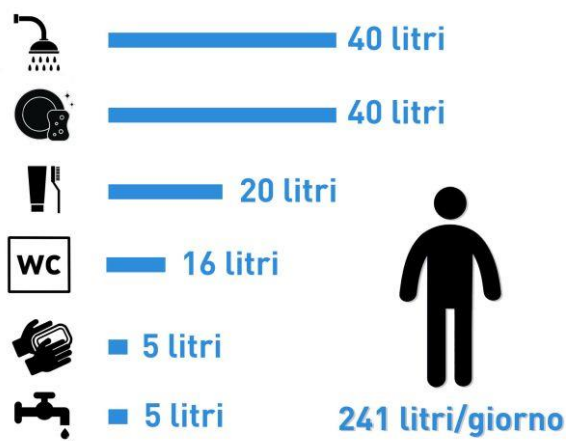
3. Gli edifici dovranno essere realizzati in modo tale da ridurre i consumi di acqua potabile. Dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi di risparmio, rispetto al dato stimato di 250 l/giorno/abitante:

- Nuovi edifici: riduzione del 30% (sono esclusi i processi di produzione);

- Edifici esistenti oggetto di manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia: riduzione del 20% (sono esclusi i processi di produzione).

4. A titolo esemplificativo si dovrà prevedere l'impiego di sistemi di riduzione di flusso e controllo di portata e della temperatura dell'acqua. In particolare, tramite l'utilizzo di rubinetteria temporizzata ed elettronica con interruzione del flusso d'acqua per lavabi dei bagni e delle docce e a basso consumo d'acqua (6 l/min per lavandini, lavabi, bidet, 8 l/min per docce misurati secondo le norme UNI EN 816, UNI EN 15091) e l'impiego di apparecchi sanitari con cassette a doppio scarico aventi scarico completo di massimo 6 litri e scarico ridotto di massimo 3 litri. In fase di esecuzione lavori, per i sistemi di riduzione di flusso e controllo di portata è richiesta una dichiarazione del produttore attestante che le caratteristiche tecniche del prodotto (portata) siano conformi, e che tali caratteristiche siano determinate sulla base delle norme di riferimento. In alternativa è richiesto il possesso di una etichettatura di prodotto, con l'indicazione del parametro portata, rilasciata da un organismo di valutazione della conformità (ad esempio l'etichettatura Unified Water Label

5. Dovrà essere prodotta, al fine del raggiungimento degli obiettivi prefissati dal presente articolo, relazione tecnica asseverata da parte del progettista delle opere.



Art. 64 – Depurazione e smaltimento delle acque

1. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs n.152/2006 e successive modifiche e dalla LR 27/1986.

2. Le modalità di scarico di acque reflue in Pubblica Fognatura sono definite dal "Regolamento di Fognatura e Depurazione" approvato con Delibera di Consiglio Comunale, laddove esistente.

3. L'ubicazione delle fosse settiche e/o tipo Imhoff deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri e metri 2 dai confini di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili fermo restando il rispetto delle norme vigenti in materia.

4. In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno degli edifici con esclusione di immissioni di acque meteoriche.

5. Le acque meteoriche devono essere convogliate e allontanate dall'edificio così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti e possono recapitare sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo. Sempre che non siano le condizioni di riuso come riportate all'art.63. E' vietato lo scarico di acque meteoriche in acque sotterranee.

6. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o «calate») e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ad essere di numero ed ampiezza

sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca, o in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'ufficio tecnico comunale.

7. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

8. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento in direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

9. I reflui provenienti dalle attività zootecniche, agro-forestali, agrituristiche, itticoltura interna, nonché quelle provenienti da attività agro-industriale o di alte tipologie di insediamenti produttivi ricadenti in aree non servite da rete fognaria pubblica dovranno attenersi alle disposizioni specifiche previste dal D.Lgs 152/2006 e ss. mm. e ii.

Art. 65 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati, aree ecologiche

1. I rifiuti urbani devono essere smaltiti in conformità alle normative vigenti con particolare riferimento al "Regolamento comunale" che prevede la raccolta porta a porta o il conferimento a discarica mediante raccolta differenziata.

2. La progettazione delle nuove singole unità immobiliari **UD** e dei nuovi edifici dovrà altresì indicare le modalità e dimensionamento dei contenitori e/o locali atti a consentire esplicitamente la raccolta differenziata dei rifiuti, costituiti da appositi cassonetti atti a contenere i recipienti o i sacchetti delle immondizie. Questi dovranno essere dimensionati per raccogliere rifiuti differenziati almeno di tre giorni, calcolati in base al numero massimo di utenti previsti nell'edificio, per lt. 1,7/abitante/giorno come indice minimo. Detti cestelli devono essere sempre agevolmente accessibili dai mezzi di raccolta del servizio pubblico.

3. La progettazione di nuove attività non domestiche **UND** devono riservare apposito locale, di igiene e sicurezza correlate dalla la presenza di persone, il locale deve essere isolato dalla zona somministrazione. Il servizio della raccolta dei rifiuti per le attività esistenti dotati di contenitori per la raccolta differenziata, al fine di tutelare il decoro urbano è obbligo da parte dei proprietari e/o gestori delle attività produttive il lavaggio dei contenitori, i trasgressori saranno sanzionati come previsto da Ordinanza sindacale.

Art. 66 – Distribuzione dell'energia elettrica e del gas

1. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale appartenenti alle categorie E.1(1) ed E.1(2) di edifici definite dal DPR 412/93, art. 3, è obbligatorio:

a) installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati in modo non continuativo, ad esclusione degli apparecchi illuminanti per l'illuminazione di sicurezza;

b) parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale;

c) utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal Regolamento UE 874/2012) o migliore.

2. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedono il rifacimento dell'impianto di illuminazione, per gli edifici appartenenti alle categorie E.1, E.2, E.3, E.4, E.6 e E.7 è obbligatorio:

a. installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati in modo non continuativo;

b. installare sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo ove funzionale;

- c. utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.
3. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedono il rifacimento dell'impianto di illuminazione di edifici ad uso industriale o artigianale (classe E8), installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo.
4. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che ne prevedano il rifacimento, per l'impianto esterno di illuminazione e in tutte le categorie di edifici dalla E1 alla E8 è obbligatorio:
- a. utilizzare interruttori crepuscolari;
 - b. utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (quali ad esempio lampade a vapori di sodio ad alta pressione, ioduri metallici, LED, induzione elettromagnetica), di colore naturale e non giallo, o dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale;
 - c. il rispetto della normativa vigente in tema di inquinamento luminoso.
5. Con particolare riferimento ai piani di cablaggio della città presentati da operatori autorizzati, il Comune promuove e incentiva le opere volte ad adeguare gli edifici esistenti in ordine alle necessarie dotazioni di canalizzazioni interne, di allacciamenti a rete e di infrastrutture per i servizi di telecomunicazione.
7. Le tubazioni del gas e i cavi elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un'ideale soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.

Art. 67 – Ricarica dei veicoli elettrici

Nelle nuove realizzazioni di edifici, commerciali, misti, industriali, artigianali o comunque finalizzati all'utilizzo pubblico, i box o le aree di parcheggio esterne, anche condominiali, dovranno essere dotati di almeno una presa elettrica ogni cinque posti auto con contabilizzazione dei consumi per la ricarica delle batterie dei motori dei veicoli elettrici, fermo restando le norme vigenti in materia.

Art. 68 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. Ferme restando le norme vigenti in materia e le eventuali disposizioni più restrittive introdotte a livello nazionale e regionale, il presente articolo promuove misure di sostenibilità ambientale in edilizia, attraverso la riduzione dell'uso delle risorse non rinnovabili, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e il contenimento dei carichi inquinanti in ambiente lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni, migliorando al contempo il comfort degli spazi interni e l'uso degli spazi esterni agli edifici.
2. Le disposizioni riportate nel presente articolo si applicano agli edifici di nuova costruzione e agli interventi di ampliamento volumetrico, sostituzione edilizia, ristrutturazione riguardanti l'intero edificio, restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti. Esse riguardano tutte le categorie di edifici definite dal DPR 412/93, art. 3, si raccordano alle leggi regionali e nazionali vigenti e fanno riferimento ai requisiti in esse contenuti.
3. In tutti i progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione rilevante di edifici esistenti, come definite nel d.lgs. 3 marzo 2001, n.28, in tutte le categorie di edifici dalla E.1 alla E.8 è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa sovraordinata in materia.
4. Negli edifici di cui al comma 2, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 5, è possibile installare, sulle coperture a falde inclinate esistenti o sulle coperture piane, pannelli solari, anche con l'utilizzo di supporti - se esclusivamente finalizzati al raggiungimento

dell'inclinazione ottimale. In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura i pannelli dovranno risultare integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo. L'intera struttura dovrà conseguire, in ogni caso, un idoneo inserimento architettonico e ambientale.

5. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, nella Zona "A" di cui al D.M. n.1444/68 e sugli edifici di interesse storico individuati dallo strumento urbanistico, fatte salve eventuali norme di tutela che ne impediscano il posizionamento, parziale o totale, è possibile installare pannelli solari con le seguenti modalità: -sulle coperture a falde, pannelli solari termici integrati nello spessore della falda e pannelli solari fotovoltaici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, aderenti totalmente ad essa, senza l'utilizzo di supporti in elevazione. In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura i pannelli, sia termici che fotovoltaici, dovranno risultare integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo; nei cortili e spazi aperti, anche con l'utilizzo di supporti, se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale. Trovano applicazione le disposizioni legislative semplificative e di liberalizzazione circa la collocazione di impianti fotovoltaici.

Art. 69 – Telecomunicazioni e impianti di ricezione satellitare, antenne a servizio degli edifici

Si applica quanto previsto dalla normativa di settore vigente e da quanto disposto dalla Regolamentazione comunale.

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 70 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Nelle nuove costruzioni o a seguito di ristrutturazioni rilevanti di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture e la consistenza arborea/arbustiva, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici ambientali e di sicurezza. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con messa a dimora di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente. Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso delle acque piovane, fermo restando l'applicazione dell'art.3, comma 1, lett. v) della legge regionale 10 agosto 2016, n.16.

2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.

3. Nelle pareti esterne di edifici di nuova costruzione o a seguito di ristrutturazioni rilevanti è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico originario e adeguatamente rivestite.

4. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un idonea soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.

5. Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengono meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine

fissato dal Comune, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.

6. Nella rimozione degli abusi, il Comune, oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio a spese degli interessati.

7. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le serrande, le indicazioni pubblicitarie, turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di buon ordine e di decoro.

8. Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico, il diritto di veduta dei vicini.

9. Inoltre, i proprietari (privati ed enti di gestione e manutenzione) hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni, i lotti e la viabilità privata in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti i necessari interventi.

10. È altresì obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione al Comune ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.

11. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.P., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.

12. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare gli opportuni provvedimenti, anche contingibili e urgenti.

13. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate - così come negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. Tali accorgimenti possono consistere nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili. E' invece favorita la conservazione e la creazione di nidi per chirotteri, rondini, rondoni o altri uccelli protetti.

14. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.

15. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere alla loro bonifica.

16. L'Amministrazione comunale, qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici determina pericolo per la sicurezza, o per la salubrità o l'incolumità pubblica, oppure disagio per il decoro e la qualità urbana, diffida i soggetti di cui al precedente comma ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in

sicurezza delle aree, nonché di recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale. Ferma restando ogni ulteriore valutazione, ai fini del presente articolo si presumono abbandonati gli edifici che non siano mantenuti e utilizzati per più di cinque anni, ove tale non utilizzo riguardi almeno il 90% delle loro superfici.

17. Entro 90 giorni dalla notificazione della diffida di cui al comma precedente i proprietari o i titolari di diritti su detti immobili devono presentare progetto preliminare per l'esecuzione degli interventi edilizi, per la sistemazione e la manutenzione, o per la riconversione funzionale degli stessi in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale comunale, allegando una relazione che espliciti le modalità e i tempi per l'esecuzione degli interventi di recupero urbano e di riqualificazione sociale e funzionale.

18. Decorso il termine di cui al precedente comma e constatata l'inerzia dei proprietari o dei titolari di diritti su tali beni, l'Amministrazione comunale, fatte salve le sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi in vigore, provvede in via sostitutiva all'esecuzione di interventi di manutenzione e di pulizia degli immobili, nonché a mettere in sicurezza le aree. Le relative spese sostenute dall'Amministrazione dovranno essere rimborsate dai proprietari o titolari di diritti su tali beni entro trenta giorni dalla richiesta e, in difetto, tali spese saranno rimosse coattivamente con la procedura prevista dalla normativa vigente. In caso di inottemperanza agli ordini impartiti ai sensi del presente e del precedente articolo è prevista una sanzione fissata ai sensi dell'art. 7 bis della L. 267/2000.

Art. 71 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Gli interventi di nuova edificazione e di recupero degli edifici esistenti, ivi compresi i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, in particolare se prospicienti spazi pubblici, devono garantire un corretto inserimento paesistico nel contesto urbano.

2. Fermo restando quanto già previsto al precedente articolo 70 gli interventi sulle facciate devono essere realizzati con materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici.

3. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso.

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

5. Il Comune può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

6. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se del caso, senza il consenso della competente Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali.

7. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il proprietario è tenuto ad assicurare che gli oggetti di cui al comma 6, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché a predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.

8. In ogni caso è vietato collocare ceppi o edicole votive, o realizzare graffiti o murali, senza la preventiva autorizzazione comunale e della Soprintendenza BCA se in zona vincolata.

9. Tutti gli interventi che modificano le facciate, laddove sottoposte a vincolo paesaggistico sono soggette al parere preventivo da parte della competente Soprintendenza BCA.

Art. 72 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Il presente articolo è riferito alle nuove costruzioni. I parapetti di ballatoi, terrazze, balconi, scale, rampe, ecc. devono essere in materiali resistenti a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno m 1,00 riferita al piano di calpestio adiacente.
2. Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o di vetrate antisfondamento e antiurto in modo da raggiungere un'altezza di almeno m 1,00.
3. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, laddove previste in progetto, non deve essere superiore a m 0,10.
4. Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno m 0,30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.
5. Il parapetto per dislivelli non superiori a m 1,00 può essere sostituito da passamano di altezza non inferiore a m 1,00.
6. L'aggetto di bow windows, balconi, pensiline, insegne e simili è consentito ad altezza non inferiore a m. 3,50 su marciapiedi e su aree pedonali, fermo restando la distanza minima tra gli edifici di cui all'art.73, comma 1, del presente Regolamento. In caso di strutture che proiettano su sede stradale l'altezza utile dovrà essere non inferiore a metri cinque.
7. Sono fatte salve altezze o caratteristiche diverse previste dalle specifiche disposizioni di legge per determinate destinazioni d'uso degli ambienti ove questi vengono collocati. (es. locali di pubblico spettacolo).
8. Nelle zone B, per le nuove costruzioni, salvo se diversamente prescritto in strumenti esecutivi, i balconi prospicienti spazi pubblici non possono avere profondità superiori a cm 200; i cornicioni di edifici ricadente in dette zone non possono avere profondità superiore a cm 40. Sono fatte salve eventuali disposizioni fissate dalle NTA.
9. Le porte dei negozi, ingressi di abitazione prospettanti su vie o spazi pubblici, nel caso di nuove costruzioni o demolizioni e ricostruzioni di fabbricati preesistenti, dovranno aprirsi verso l'interno e non presentare, aperti o chiusi, alcun risvolto o sporgenza fuori dalla linea di proprietà. Le finestre al piano terreno, avente quota inferiore a m. 3,50 dal piano di marciapiede non potranno essere munite di persiane che si aprono verso l'esterno.
10. Non determinano distanze dai confini o dai fabbricati balconi, sporti o aggetti di qualunque natura aventi profondità superiore a ml. 1,20. Se la proiezione di detti aggetti ricade su carreggiata gli stessi non possono essere impostati ad un'altezza inferiore di metri 5,00 dal piano della sede stradale.

Art. 73 – Allineamenti, arretramenti e confrontanza

1. Fermo restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. dello strumento urbanistico generale comunale nonché dal Codice della Strada o da specifiche norme di legge, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici, funzionali, ambientali e di sicurezza del traffico, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, all'interno dell'isolato, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche a con i fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o di uso pubblico.
5. Al fine di assicurare la confrontanza, cioè della distanza tra edifici, prima dell'inizio dei lavori di nuova edificazione il titolare della SCIA o del permesso di costruire deve chiedere all'Amministrazione comunale la determinazione degli allineamenti e delle quote cui dovrà esattamente uniformarsi. Tale determinazione sarà effettuata in contraddittorio con l'ufficio e risulterà dal verbale che sarà allegato agli atti di fabbrica. Trascorsi i trenta giorni senza l'avvenuta determinazione dei punti fissi, si prescinderà dal sopralluogo .
6. Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c), della legge regionale n.16/2016 e s.m.i., ferma restando la disciplina del Codice della Strada e del Codice Civile, vanno osservate le distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali o dai piani attuativi
7. In presenza di allineamenti sul fronte stradale di fabbricati preesistenti, anche per effetto di previgenti discipline urbanistiche, il Dirigente può imporre o autorizzare su richiesta documentata dell'avente titolo, con provvedimento motivato e previo sopralluogo, l'edificazione sull'allineamento precostituito e prevalente dei fabbricati rispetto alla strada.
8. Le distanze minime tra i fabbricati sono prescritte dalle Norme di Attuazione del P.R.G. La distanza tra due edifici è quella minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, fra le facce prospicienti.
9. Fermo restando il distacco minimo dal confine, stabilito dalle Norme di Attuazione per ciascuna zona territoriale omogenea, le costruzioni al confine con altra zona omogenea, dovranno osservare la distanza tra fabbricati nella misura maggiore determinata dalle Norme di attuazione per le due zone, sono fatte salve le costruzioni in aderenza laddove consentite dalle NTA.
10. Ai fini del calcolo delle distanze vanno computate le sporgenze che costituiscono parte integrante dell'edificio e che siano comprese nella superficie lorda ai fini del calcolo della volumetria. Non vanno considerati, ai fini del distacco tra due edifici, modesti sporti di natura complementare ed ornamentale (cornicioni, gronde, etc.) e/o balconi aperti purché non sporgenti oltre quanto stabilito nelle Norme di Attuazione del P.R.G. per le varie zone omogenee e comunque non superiori a 1,20 mt.
11. Non sono considerate pareti finestrate quelle facciate che presentino esclusivamente finestre di luce, volumi tecnici; locali di sgombero non abitabili, corridoi.
- 12 Il presente articolo trova applicazione se non in contrasto con le NTA del PRG fermo restando quanto disciplinato dalle NTA che devono ritenersi prevalenti

Art. 74 – Piano del colore

1. Per qualsiasi intervento edilizio in centro storico, devono essere precisati i colori oltre che i materiali, e le finiture delle facciate, degli infissi e di tutti gli altri elementi architettonici esterni.
2. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.
3. Negli edifici che presentano prospetti intonacati è fatto obbligo di mantenere la finitura ad intonaco e non è ammesso lasciare le facciate stonacate con finiture in pietrame o mattone faccia vista; in particolare, non è ammesso lasciare a faccia vista elementi architettonici (archi di scarico, piattabande, mazzette, ecc.) ovvero altre porzioni qualsiasi di muratura se non armonizzate con il contesto architettonico della facciata. A tal fine, possono essere lasciati a vista, al fine di rendere leggibili le varie stratificazioni edilizie, elementi architettonici più

antichi, solo se non alterano la conformazione formale del prospetto nella sua unitarietà attuale, interventi di ripristino complessivo dell'assetto originario dell'edificio o di parti consistenti di questo.

4. Tutti i prospetti intonacati devono essere tinteggiati. In ogni caso le superfici che prevedono il rivestimento con intonaco, comunque visibili dal sedime pubblico, comprese le parti murarie aggettanti e gli elementi accessori sopratetto (canne fumarie, fronti di comignoli, cartelle parietali ecc.) dovranno essere intonacate.

5. Non è consentito che qualsiasi superficie intonacata rimanga a vista priva di coloritura e/o tinteggiatura. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.

6. Per le opere di restauro e modifica dei prospetti esterni dei fabbricati, nella tinteggiatura dovranno essere seguite le seguenti finalità generali:

- salvaguardia delle qualità dei materiali e dei colori mediante tecniche tradizionali;
- valorizzazione dei caratteri compositivi e di decoro urbano dei singoli edifici dell'accostamento degli stessi e riqualificare l'immagine urbana;
- utilizzo di coloriture storicizzate e compatibili con il contesto urbano e ambientale.

7. Il Comune può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

8. Con apposito regolamento comunale definito "Piano del colore", riferito agli edifici del centro storico ed agli ambiti urbani circostanti, e se del caso a tutto l'abitato, sono definite tavola cromatica dei colori (tavolozza) di riferimento, l'uso dei materiali e le tecniche di esecuzione, nonché eventuali prescrizioni e sanzioni pecuniarie.

9. Con lo stesso regolamento, vengono altresì disciplinate, con particolare riguardo ai colori ed al materiale da utilizzare, la collocazione sulle facciate di insegne, targhe, inferriate, bacheche o vetrinette esposizione, tende frangisole, sistemi di illuminazione privata a servizio di esercizi commerciali, la conservazione di vetrine coeve agli edifici sottoposti a tutela di cui al D. Lgs. 42/2004 s.m.i. o comunque tipiche di determinati periodi storici.

10. gli interventi di cui al presente articolo sono sottoposti al N.O. della Soprintendenza BCA.

Art. 75 – Coperture degli edifici, canali di gronda e pluviali

1. Si definisce copertura la delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato, provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi.

4. Negli interventi di ristrutturazione edilizia delle coperture è consentito inserire finestre a tetto piane, sporgenti solo per quanto necessario ad impedire l'ingresso delle acque meteoriche, parallele al manto di copertura; la loro superficie dovrà essere valutata in ordine al rispetto degli elementi costitutivi ed alle destinazioni d'uso dei locali sottotetto.

7. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti, idoneamente raccordati a pozzetti d'ispezione forniti di sifone idraulico.

9. In presenza di cornicioni ed in genere di elementi architettonici in rilievo, il pluviale ne rispetterà la leggibilità e l'integrità, sagomandosi con andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento in rilievo.

10. Il posizionamento dei discendenti pluviali dovrà essere generalmente previsto in verticale verso l'esterno della facciata.

11. Qualora quanto sopra non sia possibile, ovvero risulti insufficiente ai fini del relativo smaltimento delle acque piovane, potrà essere consentita una collocazione intermedia con

salvaguardia dell'inserimento nel disegno della facciata, senza determinare alterazioni che rechino pregiudizio e non occludano la vista di particolari architettonici o decorativi.

12. Nei centri storici e nei nuclei di antica formazione è assolutamente vietato:

- l'uso di canali di gronda e di pluviali in materiale plastico, l'uso di canali e di pluviali a sezione quadrata o rettangolare; la rimozione di tutti gli elementi tradizionali in metallo quali gocciolatoi, sifoni raccordi, ecc.

13. Le coperture a falde inclinate non potranno avere pendenza superiore al 35% e dovranno essere impostate alla gronda con un'altezza all'intradosso calcolata sul filo interno della muratura non superiore a 40 cm.; mentre al colmo intradossato non dovrà essere superiore a 2,60 metri. Maggiori misure rispetto quelle previste determineranno il computo del volume sottotetto, come volumetria e modifica all'altezza del fabbricato ed al numero delle elevazioni

Art. 75 bis – Insegne Pubblicitarie

1. L'installazione di insegne, vetrine, cartelli ed altro indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni, industrie, etc. è subordinata all'autorizzazione della struttura comunale attraverso il portale comunale e la Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali. Tali opere non debbono in alcun modo alterare o celare gli elementi architettonici degli edifici.

La richiesta di autorizzazione, va accompagnata da un progetto dal quale si possano rilevare tutti gli elementi tecnici ed architettonici dell'opera da realizzare. Dovrà inoltre essere presentata una documentazione grafica tale da dimostrare l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico, con inclusa anche la documentazione fotografica.

2. Per le zone A e B di P.R.G. sono vietate le insegne a bandiera, esse debbono stare entro i vani delle aperture. Nelle altre zone territoriali omogenee sono consentite insegne a bandiera qualora queste non rechino disturbo alla viabilità.

Il rilascio della autorizzazione è comunque subordinato al permesso dell'Ente Pubblico dello spazio o via sulla quale dovranno essere installate tali insegne.

3. In particolare sono comunque vietate in qualunque modo poste, le insegne a bandiera nell'ambito del Centro Storico di Taormina, nonché nelle vie del Corso Umberto e vicoli che portano sul Corso Umberto, tranne che per le attività di interesse pubblico.

4. Sono vietate le insegne a bandiera luminosa e non, nei lungomari. Sono consentite deroghe per esercizi di pubblica utilità o altri esercizi di importanza pubblica o altro, previa presentazione di un progetto che descriva le dimensioni, la forma, il materiale impiegato e i colori dell'insegna.

5. Nei lungomari e lungo le strade provinciali ed ex provinciali e nelle strade nazionali (SS114 – SS185-via Garipoli –Via L.da Vinci- Via Pirandello e tutte le altre strade intorno al centro storico) eventuali insegne a bandiera, dovranno inderogabilmente porsi all'interno del lotto nel quale l'esercizio si svolge, in ogni caso è vietato occupare spazi pubblici. Salvo le deroghe di cui ai punti 2) e 3).

Art. 76 – Illuminazione pubblica

1. L'illuminazione pubblica corrente, ad esclusione di quella specifica per i monumenti, deve essere adatta e proporzionata alla natura e dimensione degli spazi della città.

2. Le strade di dimensione inferiore ai mt. 6 possono essere dotate di luci a mensola realizzate secondo la tradizione o anche di nuova fornitura comunque non discostantesi dalle forme già in uso. Le luci a mensola già esistenti, alcune di particolare fattura artigianale e pregio decorativo, vanno conservate e, se il caso, restaurate.

4. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica e per opere di interesse collettivo.

5. E' comunque vietato l'utilizzo in ambito pubblico e privato se visibile da vie pubbliche, l'utilizzo di lampade di colore superiore a 4000°K, ovvero tutte le gradazioni di luce bianca fredda.

Art. 77 – Intercapedini e griglie di aerazione

1. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

2. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

3. Anche per le intercapedini occorre stipulare con il Comune apposita convenzione per l'occupazione di suolo pubblico.

Art. 78 – Serramenti esterni degli edifici

1. Gli infissi esterni, nei casi di sostituzione, dovranno mantenere nell'aspetto le forme e i colori simili a quelli della tipologia originaria dell'unità edilizia.

2. Le porte ed i portoni esterni, nei casi di sostituzione, dovranno mantenere nell'aspetto le forme e i colori simili a quelli della tipologia originaria dell'unità edilizia.

3. Per le aree a destinazione terziaria è consentito l'utilizzo di infissi e vetrine in ferro, o alluminio verniciato, per specifiche esigenze progettuali, prevedendoli a filo parete interna, se coordinate e compatibili con l'impianto della facciata dell'unità edilizia.

Art. 79 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. L'apposizione anche provvisoria di vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata all'autorizzazione del Comune.

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

3. In caso di mancata ottemperanza il Comune può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

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

5. Con apposito regolamento comunale sono definite le tipologie di insegne e cartelli pubblicitari e definite le modalità di collocazione delle stesse.

6. Quando non ostacolano il libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Comune può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione, al piano terreno, a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.

7. Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede tranne che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità, nel rispetto del Codice della Strada.

8. Nelle strade fornite di marciapiede l'aggetto di tali tende deve, di regola, essere inferiore di 50 cm. della larghezza del marciapiede.

9. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal suolo. Per immobili soggetti a vincolo di cui al Codice dei beni culturali

D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla-osta della competente Soprintendenza per i BB.CC.AA.

10. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

Art. 80 – Cartelloni pubblicitari

1. L'installazione su suolo pubblico o privato di cartelloni pubblicitari ed installazioni di ogni genere è consentita qualora non ostacoli la circolazione e non sia contraria al pubblico decoro; su suolo pubblico tali installazioni sono autorizzate dal competente ufficio comunale in conformità a quanto stabilito dalle norme e regolamenti comunali vigenti.

2. Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e da fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuole esporre al carattere ed al decoro dell'area di esposizione.

3. E' vietata l'applicazione di insegne e oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, iscrizioni e pitture sui muri degli edifici pubblici e di quelli dichiarati di interesse storico-monumentale ed artistico.

Art. 81 – Muri di cinta

1. Per muri di cinta devono genericamente intendersi le opere di recinzione, non suscettibili di modificare o alterare sostanzialmente la conformazione del terreno, che assumono natura pertinenziale in quanto hanno esclusivamente la funzione di delimitare, proteggere o eventualmente abbellire la proprietà.

2. La realizzazione dei muri di cinta, nel rispetto dell'articolo 886 del Codice civile, è disciplinata dalla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e ss.mm.ii.

3. Nella realizzazione dei muri di cinta è fatto obbligo di rispettare le prescrizioni imposte da leggi statali o regionali in materia antisismica e di tutela dal rischio idrogeologico, di sicurezza, igienico-sanitaria, e di tutela paesaggistica-monumentale e dei parchi, delle riserve e dei boschi.

4. E' facoltà del Comune prescrivere che le aree di fabbrica in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta di aspetto decoroso. I parchi ed i giardini privati e le zone private, interposte tra fabbricati e strade o piazze pubbliche e da queste visibili, saranno recintati e mantenuti decorosamente secondo le prescrizioni che di volta in volta impartite dall'Amministrazione comunale.

5. Il Comune può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura del prospetto dei muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

Art. 82 – Beni culturali ed edifici storici

La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge e di regolamenti vigenti nonché in conformità con le previsioni degli strumenti urbanistici.

Art. 83 – Cimiteri monumentali e storici

La materia è disciplinata in conformità alle specifiche disposizioni di legge e di regolamenti vigenti nonché in conformità con le previsioni degli strumenti urbanistici.

Art. 84 – Progettazione dei requisiti di sicurezza per l'accesso e l'esodo dagli edifici

Si applica quanto previsto dalla normativa di settore vigente.

Capo VI - Elementi costruttivi

Art. 85 – Accessibilità, visitabilità e adattabilità degli edifici. Superamento barriere architettoniche

1. Tutti gli edifici oggetto di intervento devono essere visitabili e adattabili, oltre che accessibili, secondo le indicazioni normative vigenti. Al fine di migliorare l'accessibilità negli edifici esistenti in caso di necessità motivate da specifiche disabilità, sono consentite deroghe all'articolo 32 del presente Regolamento. Nell'esecuzione di opere edilizie devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.

2. In tutti gli interventi edilizi sulle unità immobiliari aperte al pubblico, a partire dagli interventi qualificabili di manutenzione straordinaria, deve essere garantito il requisito di visitabilità per gli spazi utilizzati dal pubblico. Gli accessi devono essere garantiti dal piano strada con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la formazione di un piano inclinato trattato con materiale antisdrucciolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge (con al massimo una pendenza del 15% per uno sviluppo massimo di 2 metri).

3. Qualora non sia possibile realizzare una soluzione per l'ingresso accessibile all'interno della proprietà per l'eccessivo dislivello esistente o per altre questioni strutturali, è possibile intervenire con una soluzione che insista sullo spazio antistante all'ingresso su suolo pubblico con soluzioni di adeguata efficacia (rampe esterne, piattaforme meccaniche, rampe removibili). A tal fine il progetto - a firma di un tecnico abilitato - dovrà essere presentato all'Ufficio competente al rilascio delle autorizzazioni all'occupazione del suolo pubblico, e dovrà individuare la soluzione più adatta, nel rispetto degli spazi di passaggio sul marciapiede, della sicurezza, delle attrezzature/impianti pubblici e della percezione da parte delle persone con disabilità sensoriale.

4. Qualora non sia possibile, per la ridotta larghezza del marciapiede, adottare una soluzione che insista sullo spazio antistante l'ingresso su suolo pubblico, è possibile adottare la soluzione provvisoria (scivoli mobili o altre soluzioni) di cui al successivo comma 5.

5. Tutte le attività di tipo commerciale, ricettivo, culturale, sportivo e per lo spettacolo, aperte al pubblico che non presentino un ingresso accessibile sono tenute, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, a dotarsi di una soluzione provvisoria, per garantire l'accesso alle persone con disabilità, con scivoli mobili (o altra soluzione) e campanello di chiamata (visitabilità condizionata).

6. I condomini residenziali favoriscono le migliorie per l'accessibilità, privilegiando, ove possibile, le soluzioni fruibili dal maggior numero di persone. Negli edifici residenziali l'installazione di montascale (a pedana o seggiolino) non deve ridurre (in posizione di chiusura) il passaggio della scala a meno di 85 cm.

7. L'installazione di elevatori a cabina per garantire l'accessibilità ai piani è ammessa anche per dislivelli superiori ai 3 metri, nel rispetto delle normative specifiche per questi impianti (D.lgs 27 gennaio 2010, n. 17).

8. Ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente ed in particolare quelle relative:

- ai locali tecnici, l'accesso ai quali è riservato ai soli addetti;
- agli edifici residenziali con non più di tre livelli, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita solo la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la possibilità tecnica di installazione in tempi successivi (preferendo soluzioni che prevedano la futura installazione di elevatori/ascensori rispetto all'installazione di servoscala); deve essere comunque assicurata l'accessibilità delle parti comuni al piano terra e ai piani interrati;
- agli edifici, agli spazi ed ai servizi esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;

-agli edifici soggetti a vincolo monumentale, solo nei casi in cui le opere di adeguamento possano costituire pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato. E' fatta salva la possibilità di intervenire comunque con opere provvisorie come previsto dalla normativa.

9. Tutti gli interventi edilizi (a partire da quelli di manutenzione straordinaria) devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici esistenti, oltre che secondo i criteri di accessibilità, visitabilità e adattabilità, con soluzioni conformi alla normativa in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche e secondo le indicazioni di buone prassi. Gli edifici di nuova costruzione (o completamente ristrutturati) devono rispettare pienamente la normativa a garantire l'accessibilità secondo le vigenti normative al momento della presentazione dell'istanza.

Art. 86 – Serre bioclimatiche

Si demanda a specifico regolamento in materia di bioclimatica

Art. 87 – Produzione del calore e climatizzazione

1. Negli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia, riguardanti edifici appartenenti alla categoria E1 elencate all'articolo 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, con più di quattro unità abitative è preferibile l'impiego di impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo centralizzato.

2. E' da preferire l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un coefficiente di riflettività tale da garantire un adeguato controllo dei guadagni termici delle strutture opache orizzontali e/o con inclinazione inferiore a 10° e contribuire alla riduzione dell'effetto isola di calore. Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di sostituzione edilizia il miglioramento del microclima deve essere ottenuto anche attraverso uno o più dei seguenti interventi riguardanti le aree esterne:

- ombreggiamento con elementi vegetali;

- sistemi di pavimentazione ad elementi drenanti e con vegetazione alloggiata all'interno;

- utilizzo per la pavimentazione esterna di materiali di tipo "freddo" (pietra chiara, legno, prato armato).

3. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione e manutenzione straordinaria di edifici esistenti devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per limitare l'uso della climatizzazione estiva. In caso di ricorso a sistemi di raffrescamento o condizionamento estivo, le apparecchiature esterne degli impianti non devono recare disturbo dal punto di vista acustico e termico e non devono essere visibili, anche mediante opportuno mascheramento delle stesse, dal fronte stradale o affacciate su luogo pubblico.

5. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia che prevedono l'installazione di sistemi di ventilazione meccanica controllata e negli interventi di sostituzione di impianti di ventilazione esistenti, con l'esclusione dei sistemi isolati di estrazione dell'aria dai bagni, devono essere rispettati i requisiti di cui alla vigente normativa di settore.

6. Gli apparecchi di areazione artificiale, di aria condizionata e/o climatizzazione non devono, di norma, essere collocati sui punti principali dell'edificio o essere visibili dalla pubblica via, ma devono possibilmente sfruttare elementi strutturali già presenti nella facciata (terrazzini, nicchie, ecc.) che consentano di ridurre l'impatto visivo. L'Amministrazione comunale può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari. In caso di impossibilità si potrà prevedere il mascheramento delle stesse,

Art. 87 bis - Centrali termiche, forni, canne fumarie e camini

1. Ai fini della rispondenza degli impianti termici, oltre alla osservanza delle specifiche norme di settore, è necessario che ogni centrale termica, focolare, stufa, forno e simili, di qualunque

tipo purché non elettrico, abbia una canna fumaria propria, opportunamente dimensionata per la eliminazione dei prodotti di combustione costruita con materiale impermeabile atto ad evitare macchie screpolature o distacchi di intonaco sulla parete esterna dei muri.

2. Per gli impianti elettrici, di cucina o di riscaldamento connesse ad attività commerciali quali ristoranti, pizzerie, rosticcerie, ecc, è sufficiente un'idonea aspirazione di vapori anche a parete in maniera da non creare disturbo o disagio ai passanti e al vicinato e comunque con scarico ad altezza non inferiore ai 2,30 mt. dal piano di calpestio.

3. Tutti i punti di cottura devono essere dotati, singolarmente o cumulativamente, di idonei sistemi di aspirazione di fumi, odori e vapori. Eventuali canalizzazioni in canne fumarie dovranno avere lo sfiato distante almeno 10 mt. dalle aperture degli edifici circostanti se poste alla stessa quota o soprastanti.

4. I camini industriali e dei locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione in materia.

5. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni, canne fumarie di cucine di ristoranti, pizzerie e laboratori di gastronomia o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modalità di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

6. Gli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, nei seguenti casi:

- a) nuove installazioni di impianti termici, anche se al servizio delle singole unità immobiliari
- b) ristrutturazioni di impianti termici centralizzati
- c) ristrutturazioni della totalità degli impianti termici individuali appartenenti ad uno stesso edificio, trasformazioni da impianto termico centralizzato ad impianti individuali
- d) impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dall'impianto centralizzato

7. Le disposizioni del comma precedente possono non essere applicate in caso di mera sostituzione dei generatori di calore individuali o qualora si adottino generatori di calore che, per i valori di emissioni nei prodotti della combustione, appartengano alla classe meno inquinante secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia e comunque nei seguenti casi:

a) singole ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali ed idonei o comunque adeguabili alla applicazione di apparecchi con combustione asservita da ventilatore.

b) nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato dalla legislazione nazionale o regionale vigente a categorie di intervento di tipo conservativo, precedentemente mai dotato di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi

funzionale ed idoneo, o comunque adeguabile allo scopo.

c) all'interno del centro storico quanto sopra potrà essere eseguito previo rilascio di parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

8. Gli impianti prospicienti la pubblica via dovranno essere direzionati in modo da non arrecare molestia ai passanti. Lo scarico in uscita del sistema dovrà essere posizionato a congrua distanza da finestre e/o affacci di terrazze e, comunque, in posizione tale da non creare disturbo o disagi al vicinato.

Gli impianti dovranno essere conformi alla vigente normativa sul rumore.

I punti cottura che determinano emissioni di vapori o fumi dovranno essere dotati di idonei sistemi di aspirazione di fumi e vapori canalizzati in canne fumarie aventi sbocco ad almeno metri 1,5 sopra il colmo del tetto degli edifici distanti metri 10,00.

Art. 87 ter – Riduzione inquinamento olfattivo da cottura di alimenti

1. Gli odori, i vapori e i fumi prodotti da apparecchi di cottura derivanti da attività di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande e/o di tipo commerciale quali ristoranti, pizzerie, pub, gelaterie e similari, devono essere captati ed allontanati per mezzo di idonee cappe convogliate da canne di esalazione. Laddove per le attività esistenti e nei casi in cui non sia possibile adeguare gli impianti a quanto disposto dal presente articolo si indicano le principali tecniche di abbattimento degli odori applicabili al contesto delle emissioni moleste derivanti da ambienti di cottura di attività commerciali di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande (bar, pizzerie, mense, cucine, fast food, ristoranti, etc.) al fine di evitare odori molesti:

- a) Pretrattamenti (filtrazione, precipitazione elettrostatica);
- b) Adsorbimento (su carboni attivi, allumina, zeoliti o altri sistemi di trattamento tecnologicamente più avanzati);
- c) Assorbimento chimico a secco;
- d) Assorbimento.

Fumi e vapori di cottura, una volta trattati, dovranno comunque essere convogliati all'esterno per mezzo di canne fumarie o di esalazione.

2. Nuova costruzione o ristrutturazione totale

Nelle nuove costruzioni o in edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione totale, gli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda sanitaria, scaldabagni, camini, ecc. alimentati a gas o altro combustibile, forni, fornelli, piastre, cucine, focolai, ecc., anche se ad alimentazione elettrica, devono essere muniti di adeguato sistema di captazione, depurazione ed allontanamento all'esterno di fumi, vapori ed odori prodotti da combustione e dalla cottura di alimenti, realizzato conformemente alle tecniche di settore ed alle specifiche del costruttore. Tale conformità dovrà essere attestata da tecnico/impiantista abilitato. Ogni impianto deve essere dotato di canna fumaria, prolungata per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza. Lo sbocco deve essere posizionato a congrua distanza da qualsiasi presa d'aria, finestra e affaccio di terrazze o balconi situati a quota uguale o superiore e comunque in posizione tale da non creare disturbi o disagi al vicinato.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportune e soddisfacente soluzione architettonica, non possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanza di abitazione senza essere adeguatamente coibentate.

3. Edifici esistenti non sottoposti a ristrutturazione totale.

Negli edifici esistenti non sottoposti a ristrutturazione totale, gli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda sanitaria, caldaie, camini, ecc. alimentati a gas o altro combustibile, forni, fornelli, piastre, cucine, focolai, ecc., anche se ad alimentazione elettrica, quando sia attestata da un tecnico abilitato l'impossibilità della realizzazione di una canalizzazione con sbocco al di sopra del tetto (per motivi tecnici o per vincoli architettonici o di altra natura), il sistema di captazione, depurazione, deodorizzazione ed allontanamento all'esterno delle emissioni di fumi, vapori ed odori prodotti da combustione e dalla cottura di alimenti potrà avere, in alternativa, sbocco a quote inferiori o a parete, previo abbattimento di fumi e sostanze odorigene ed inquinanti mediante sistemi che garantiscono una efficienza di funzionamento con una percentuale superiore al 95% e a condizioni che:

- a) il sistema di captazione, depurazione, deodorizzazione ed allontanamento delle emissioni venga realizzato conformemente alle norme tecniche di settore e alle specifiche del costruttore. Tale conformità dovrà essere attestata da tecnico/impiantista abilitato.

b) Lo sbocco sia posizionato a congrua distanza da prese d'aria, finestre e/o affacci di terrazze e balconi e comunque in posizione tale da non creare disturbo o disagio al vicinato. Se prospiciente la pubblica via, nei casi ove ciò sia consentito dal regolamento del decoro edilizio e dell'arredo urbano, sia direzionato in modo da non arrecare molestia ai passanti e comunque ad un'altezza dal piano di calpestio non inferiore a metri 3.0 e a non meno di metri 2.0 da qualsiasi presa d'aria, finestra e affaccio di terrazze o balconi situati a quota uguale o superiore. Non sia posizionato all'interno di pozzi luce, chiostrine, porticati, pozzi di ventilazione o di spazi confinanti dove comunque sia impedita la sufficiente dispersione delle emissioni.

c) In fase di esercizio, venga assicurato il mantenimento della costante efficienza del sistema mediante la regolare manutenzione e la pulizia, nonché la rigenerazione o la sostituzione di tutti gli elementi filtranti agli intervalli previsti dal fabbricante in relazione alla potenzialità ed all'utilizzo dell'impianto.

d) L'impianto sia realizzato in modo da attenuare la produzione di rumore generato da ventole, motori o altro in modo da non creare nocimento alla clientela, ai passanti ed al vicinato.

e) Nel caso dell'utilizzo di abbattitori, in caso di dichiarazione resa dal professionista, l'ufficio preposto potrà sempre richiedere la verifica da parte del Servizio Igiene Ambienti di Vita (S.I.A.V.) e/o Servizio Igiene Alimenti e Nutrizione (S.I.A.N.) e/o dell'ARPA che valuterà l'impatto ambientale e gli eventuali possibili disagi e molestie al vicinato.

4. Sono vietati tutti gli altri accorgimenti tecnici non previsti dal presente regolamento.

5. Esercizi esistenti e già autorizzati

Le attività esistenti di carattere commerciale e artigianale, dotati di punti di cottura, dovranno anch'esse adeguarsi a quanto indicato dal presente articolo entro un anno dalla data della sua entrata in vigore adottando le prescrizioni per gli edifici esistenti non sottoposti a ristrutturazione totale di cui al punto 3 e seguenti del presente articolo del regolamento.

6. L'autorità comunale potrà imporre l'inibizione parziale o totale dell'uso degli impianti o la chiusura dell'attività nei casi di mancato rispetto delle norme contenute nel presente regolamento o norme generali.

7. Prescrizioni

Nei casi sopracitati, i sistemi di aspirazione ed eliminazione all'esterno di fumi, vapori ed odori prodotti da combustione e cottura di alimenti devono comprendere obbligatoriamente:

- cappa di aspirazione, di dimensioni almeno adeguate a circondare con la propria proiezione verticale le apparecchiature dalle quali fumi, vapori ed odori si originano, e canna fumaria o di esalazione di acciaio o materiale equivalente purché a tenuta;

- sistema di aspirazione che dovrà essere sempre funzionante durante lo svolgimento dell'attività produttiva per assicurare il necessario ricambio d'aria e garantire una condizione di costante depressione in maniera da evitare la diffusione di fumi, vapori ed odori al di fuori del locale ove essi sono generati;

- Nei casi di forni a combustibile solido (legna, pallet od altro) l'unico sistema di eliminazione di fumi, vapori ed esalazioni ammesso rimane quello della canna fumaria prolungata per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza dell'edificio poste a congrua distanza da qualsiasi presa d'aria, finestra e affaccio di terrazze o balconi situati a quota uguale o superiore;

- Per le civili abitazioni (appartamenti in condominio ~~e case singole~~) i sistemi e le prescrizioni di cui sopra sono obbligatori in caso di nuove costruzioni o nel caso in cui le attività che vi si svolgono abbiano le caratteristiche qualitative e quantitative tali da essere assimilabili a quelle ristorative.

Art. 88 – Impianti di illuminazione

Si applica quanto previsto dalla normativa di settore vigente.

Art. 89 – Corti e cortili

1. Si definiscono corti o cortili gli spazi scoperti, interni al corpo di fabbrica, posti anche su diverse quote, delimitati per almeno i 4/5 del loro perimetro da fabbricati o muri di confine tra i vari lotti di altezza superiore a m. 3, preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili.
2. Nelle corti e nei cortili devono, comunque, essere rispettate le verifiche di cui all'articolo 73 del presente Regolamento relativamente alle distanze per gli interventi ivi previsti.
3. La loro superficie netta non deve essere inferiore ad un ottavo di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4.
4. Nei cortili delle nuove costruzioni e degli interventi di sostituzione devono essere individuati spazi idonei per il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili nella misura di almeno un posto bicicletta/monopattino.
5. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più edifici, è permesso l'inserimento di ascensori, adeguati alle vigenti norme in materia di superamento di barriere architettoniche, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici esistenti, anche in deroga alle prescrizioni vigenti in materia di distanze.
7. Nei cortili esistenti è favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti; in ogni caso, la progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati, deve essere unitaria e in linea con norme che regolano la progettazione delle aree a verde.
8. La distanza minima tra pareti opposte non può essere inferiore a ml. 4.00.

Art. 90 – Cavedi e pozzi luce

1. I **cavedi** sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti accessori e di servizio quali bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine in edifici aventi fino ad un massimo di quattro piani. I cavedi devono garantire, al piano sottostante a quello più basso da ventilare e illuminare, un collegamento aperto pari almeno a 1/3 della superficie minima, di cui al comma 2, ed inoltre devono proseguire con sezione aperta fino al colmo del tetto.
2. Ai fini di cui al comma 1, i cavedi devono essere così dimensionati:
 - per altezze fino a m. 8: lato minimo m. 2,50, superficie minima mq. 6;
 - per altezze fino a m. 12: lato minimo m. 3,00, superficie minima mq. 9;
3. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti. L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia. Il cavedio deve essere aperto alla base per consentire il tiraggio naturale.
4. In tutti gli interventi edilizi, ad eccezione di quelli realizzati all'interno dei centri storici, dei nuclei di antica formazione o nelle Zone B non è ammessa la creazione di nuovi cavedi di cui al presente articolo. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio, esclusa la demolizione e ricostruzione fuori sagoma, è consentito il mantenimento dei cavedi e dei pozzi di luce esistenti senza alterazione in riduzione della situazione di fatto ed è ammesso l'adeguamento alle dimensioni di cui ai commi precedenti del presente articolo dei cavedi esistenti aventi dimensioni inferiori.
- 4 bis. Sono ammesse esclusivamente per diretta illuminazione ed aerazione di locali igienici, scale, ripostigli, cucine, corridoi, disimpegni con esclusione di tutti gli altri ambienti di abitazione a meno che questi non abbiano aperture su altri spazi esterni.

5. Si definisce **pozzo di luce** una sorta di cavedio tecnico preordinato al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio. I pozzi di luce sono in genere coperti e sormontati da lucernari. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi. Essi devono comunque contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico addetto alla manutenzione degli impianti. Nei pozzi luce non sono consentite aperture di finestre di qualsiasi tipo, ma soltanto passaggi di condotti verticali per eventuali ventilazioni forzate.

Art. 91 – Recinzioni private

1. La recinzione di aree private deve essere realizzata nel rispetto delle distanze dal ciglio stradale ove prescritta ed in generale del Codice della Strada e, in ogni caso previa acquisizione del necessario assenso dell'ente proprietario della strada stessa se diverso dal Comune.
2. In prossimità degli incroci stradali e delle curve cieche, le siepi e le recinzioni debbono essere realizzate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico; l'Amministrazione comunale può dettare all'occorrenza particolari prescrizioni per il conseguimento di dette finalità.
3. Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà tenere conto degli allineamenti e delle caratteristiche costruttive e tipologiche delle recinzioni e/o delle siepi ed alberature immediatamente adiacenti e prospicienti, oltreché adattarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituiscono pertinenza.
4. Nei progetti di nuove costruzioni la recinzione dovrà essere sempre adeguatamente rappresentata e descritta in progetto; in particolare nella progettazione di complessi edilizi coordinati, quali case a schiera o singole unità immobiliari appartenenti ad unico complesso o lottizzazione, le recinzioni dovranno armonizzarsi in quanto a tipologia, dimensioni, materiali, e colori e consistenza arborea ed arbustiva.
5. Le recinzioni esposte in tutto o in parte alla pubblica vista devono rispettare le norme generali di decoro e di tutela del paesaggio. A tal fine non sono ammesse generalmente le recinzioni costituite da blocchi di calcestruzzo o in c.a. lasciati a vista, ringhiere metalliche non verniciate, salve particolari specifiche motivazioni e contesti. L'Amministrazione comunale si riserva, in accordo con la Soprintendenza BCA, di valutare la possibilità di garantire le vedute di particolari siti panoramici, prescrivendo modalità di realizzazione delle predette recinzioni al fine di garantire il mantenimento della panoramicità dei luoghi.
6. Nelle aree a verde agricolo per le recinzioni si utilizzeranno tipologie e materiali tradizionali (es. muri a secco, e/o, siepi, filari e alberature autoctone).
7. Con le recinzioni deve essere garantito il regolare deflusso delle acque meteoriche ed evitata l'interruzione di fossi e canali scolo che potrebbe cagionare rischio idraulico.
8. La collocazione di recinzioni è normata dalla legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii.
9. Le recinzioni di aree libere da edificazione, e di quelle prospicienti spazi pubblici non devono superare l'altezza di m. 2,40 salvo diverse disposizioni contenute nelle norme di attuazione per le singole zone omogenee. In particolare le stesse dovranno essere eseguite fino all'altezza di ml. 0,90 dal piano del marciapiede con muratura opportunamente rifinita nelle facce viste, oltre tale quota e sino all'altezza di m. 2,40 massima con una cancellata in metallo, legno o con pannellature di vetro. Le aree debbono essere mantenute costantemente in modo tale da rispettare il decoro e l'estetica della zona e da non cagionare alcun inconveniente igienico.

Art. 92 – Materiali, tecniche costruttive degli edifici

1. Al fine di salvaguardare le tipicità locali, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che riguardino l'esterno dell'edificio dovranno essere utilizzati materiali e tecniche tradizionali, nel rispetto delle caratteristiche locali, e, ancorché realizzati con moderne tecnologie, materiali da costruzione comunque riproducenti per grana e disegno le manufatti tipiche della tradizione locale (tufo, roccia calcarea e materiali lapidei del luogo, rivestimenti in gres porcellanato, campigiane in cotto locale per le pavimentazioni, coppi alla siciliana per le coperture, ecc.), secondo quanto prescritto dalla Soprintendenza BCA.
2. Gli interventi in aree libere di particolare interesse paesaggistico e storico-culturale anche al di fuori del tessuto urbano, dovranno prevedere il mantenimento dei muretti a secco, delle pavimentazioni dei camminamenti, delle strutture in ferro quali recinzioni e cancelli, dei corpi illuminanti, delle vasche e fontane e di ogni manufatto di vetusta costruzione che potrà essere oggetto di recupero funzionale.
3. Per gli interventi di nuova costruzione in aree non sottoposte a tutela potranno essere adottate tecniche costruttive e materiali di moderna concezione, sempre nel rispetto delle norme sul contenimento energetico e dei requisiti prestazionali di cui al Capo I del Titolo III del presente Regolamento.

Art. 93 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Nella progettazione relativa ad aree di pertinenza di edifici di qualsiasi natura e destinazione funzionale si dovrà prevedere un'adeguata sistemazione degli spazi di resede, mediante la realizzazione di aree a verde, da sistemare prevalentemente con specie autoctone e adatte al regime idrico, termico e climatico dell'area individuando le specie idonee e adatte ed arredi da giardino che le rendano concretamente utilizzabili:
2. Le piantumazioni da allocarsi nelle aree di resede di pertinenza degli edifici dovranno essere prevalentemente autoctone e collocate tenendo conto del loro sviluppo e mantenimento nel tempo anche in considerazione della salvaguardia della staticità degli edifici limitrofi.
3. Nelle aree esterne di pertinenza degli edifici le pavimentazioni dovranno essere il più possibile permeabili, limitando le superfici impermeabili, come previsto dall'art.3, comma 1, lett.v) della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii. ed essere progettate tenendo conto di una idonea regimentazione delle acque meteoriche.
5. Le aree esterne pavimentate possono essere destinate a parcheggio di pertinenza, costituendo superficie non residenziale soggetta a contributo di costruzione se eccedente l'area a parcheggio vincolata quale dotazione minima ai sensi della Legge 122/1988.
6. Tutte le aree esterne di pertinenza dell'edificio, sia avente destinazione residenziale che produttiva o di servizio, devono essere sistemate e curate per assicurare attraverso una adeguata manutenzione il decoro e l'igiene.
7. L'intervento di sistemazione ad aree verdi delle aree di pertinenza per lotti maggiori di mq 5.000 rappresenta un elaborato tecnico accluso al progetto che prevede, oltre all'analisi dello stato di fatto, la progettazione, gli impianti e le strutture necessarie (muretti di contenimento e di regimentazione delle acque, vasche dedicate che recuperano le acque grigie e/o piovane, ecc) a firma di professionisti abilitati iscritti agli Ordini/Collegi professionali.

Art. 94 – Piscine.

1. La realizzazione di piscine costruite in opera, con elementi prefabbricati o con altre tipologie costruttive, sia interrate che fuori terra, è regolamentata dalla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..

La piscina interrata è una struttura di tipo edilizio che incide con opere invasive sul sito in cui viene realizzata, perciò configura una nuova costruzione ex art. 3, comma 1, lett. e), del DPR

n. 380/2001 e non una pertinenza urbanistica del fabbricato residenziale, tutti gli elementi strutturali concorrono al computo di volumetria dei manufatti, interrati o meno, e fra di essi deve intendersi ricompresa anche la piscina, in quanto non qualificabile come pertinenza in senso urbanistico in ragione della funzione autonoma che è in grado di svolgere rispetto a quella propria dell'edificio cui accede.

2. Le piscine scoperte dovranno essere posizionate in modo tale da ridurre al minimo i movimenti di terra e tenendo conto della struttura geomorfologica del suolo, degli allineamenti esistenti (filari, struttura agraria, muri di recinzione e contenimento) e degli elementi relativi al corretto inserimento ambientale, di cui si dovrà dare conto.

3. Il progetto per la loro realizzazione dovrà obbligatoriamente prevedere un sistema di depurazione e ricircolo dell'acqua indicando comunque le fonti di approvvigionamento idrico, le quantità di acqua prelevata ed il sistema di scarico delle acque reflue. Per ridurre l'impatto ambientale tali manufatti dovranno avere il vano tecnico completamente interrato.

4. I bordi e la pavimentazione circostante dovranno essere realizzate con materiali antiscivolo.

5. Le piscine pertinenziali, se connesse ad edifici o impianti adibiti ad attività sportive, possono essere realizzate in strutture coperte dotate di:

a) pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, progettate per essere destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua-docce;

b) pannelli solari piani per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari destinati a docce in impianti sportivi con particolare riferimento ai campi all'aperto;

c) pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle piscine;

6. Piscine pertinenziali prefabbricate

La legge regionale n. 23 del 2021 ha disciplinato e semplificato, in presenza di determinate condizioni, le modalità di realizzazione delle piscine pertinenziali.

Il concetto di pertinenza urbanistica, seppur indirettamente, viene richiamato nella l.r. 23/2021.

La realizzazione delle piscine pertinenziali può avvenire mediante "segnalazione certificata di inizio attività", fermi restando i limiti dimensionali e le modalità di realizzazione espressamente indicati nella legge in commento.

In particolare, l'art. 4, comma 1 lett. af) della legge in questione prevede che: "Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

af) le piscine pertinenziali prefabbricate fuori terra di dimensioni non superiori al 20 per cento del volume dell'edificio e appoggiate su battuti cementizi non strutturali."

La seconda ipotesi, invece, è disciplinata dall'art. 10, comma 5 della medesima legge, il quale prevede che: "Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni, sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista le piscine

pertinenziali prefabbricate interrate di dimensioni non superiori al 20 per cento del volume dell'edificio appoggiate su battuti cementizi non strutturali.”

Le due norme innanzi richiamate, benché simili sotto alcuni profili, in realtà, disciplinano fattispecie molto differenti.

La prima disposizione normativa consente la realizzazione di piscine prefabbricate fuori terra, non superiori al 20% del volume dell'edificio e appoggiate su battuti cementizi non strutturali. La seconda disposizione, invece, prevede la realizzazione, mediante scia, di piscine prefabbricate interrate, fermo restando la presenza degli altri requisiti (20% del volume dell'edificio principale e che risultino appoggiate su battuti cementizi non strutturali).

L'unica differenza ravvisabile tra le due disposizioni risiede nelle modalità di realizzazione, in quanto nella prima la piscina prefabbricata si dovrà realizzare fuori terra mentre nella seconda sarà, appunto, interrata.

Per impianti di dimensione superiore gli stessi laddove compatibili con le norme di PRG, paesaggistiche, ambientali potranno essere assentite con Permesso di Costruire.

La realizzazione è assoggettata al rilascio del parere paesaggistico-ambientale preventivo, ed è ammessa solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- l'opera non determini significative trasformazioni plano-altimetriche delle giaciture preesistenti del suolo;
- sia dimostrata la fattibilità attraverso apposito studio geologico;
- il rivestimento del fondo e delle pareti sia realizzato in colori coerenti con i cromatismi dominanti nell'intorno;
- il vano tecnico sia completamente interrato (l'eventuale vasca di compenso completamente interrata non è considerata vano tecnico);
- il gestore del servizio idrico integrato abbia autorizzato lo scarico nella rete fognaria delle acque di ricircolo o di ricambio.
- La distanza da rispettare per le piscine interrate non può essere inferiore a 2 m dal confine di proprietà e nel caso di strade la distanza deve essere la fascia di rispetto anche poste a quote diverse (esempio piscina interrata posta ad un livello inferiore rispetto alla sede stradale separate da un muro di contenimento).

Art. 94 bis Strutture precarie pertinenziali

1. Sono da considerare “strutture precarie”, realizzabili in tutte le zone del territorio comunale, tutte quelle realizzate su una superficie pertinenziale di un immobile destinato ad abitazione, ad attività turistica, commerciale, artigianale o attività similari (terrazze, balconi, cortili, giardini, aree esterne pavimentate, ecc.) avente come unica caratteristica la “facile rimozione”.

La precarietà di dette strutture, che possono anche permanere nel tempo ed essere anche addossate ad uno o più lati di fabbricati e di pareti preesistenti, oltre che per le caratteristiche costruttive della facile rimozione (es. unioni bullonate e non saldate a pareti o pavimenti, o annegate in basamenti e similari) anche con le ridotte dimensioni di 50,00 m2 introdotte dal legislatore con l'art. 12 della L.R. 15/2006 e per la loro finalità di semplice decoro o arredo o riparo e protezione (anche da agenti atmosferici) della parte dell'immobile cui accedono.

Le strutture precarie, in nessun modo possono comportare la variazione della destinazione d'uso originaria delle superfici modificate.

Le strutture devono essere di tipo leggero ed ancorate in modo da consentire il rapido ed agevole smantellamento senza comportare particolari interventi di ripristino della base d'appoggio.

Le strutture di cui al presente articolo non determinano cubatura, superficie utile e modifica all'altezza massima dell'edificio e non vanno calcolate ai fini della distanza urbanistica, ma solo civilistica, le stesse non dovranno in alcun caso aggettare su suolo pubblico o causare intralcio o diminuzione della visibilità per la circolazione stradale.

È consentito al fine di una ottimale distribuzione dei carichi la realizzazione di elementi metallici di ripartizione dei carichi su solai a condizione che le stesse siano comunque collegate alla soprastante struttura mediante bullonatura.

Le strutture non devono causare la diminuzione dei coefficienti di illuminazione e ventilazione per i locali principali dei fabbricati esistenti, ai sensi dei vigenti regolamenti di igiene e sanità; non devono occludere vedute preesistenti ai sensi artt. 900-907 del Codice Civile; non devono essere in contrasto con le norme di sicurezza, antincendio e barriere architettoniche.

Le strutture di cui al presente articolo devono rispettare le norme dettate dagli artt. 873 e segg. del Codice civile relativamente alle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti. Possono essere utilizzate distanze minori, limitatamente a questioni civilistiche, laddove sia sottoscritto un atto di assenso dal confinante per deroga dalle sole distanze dai confini e comunque non causino alcuna limitazione ai diritti di terzi;

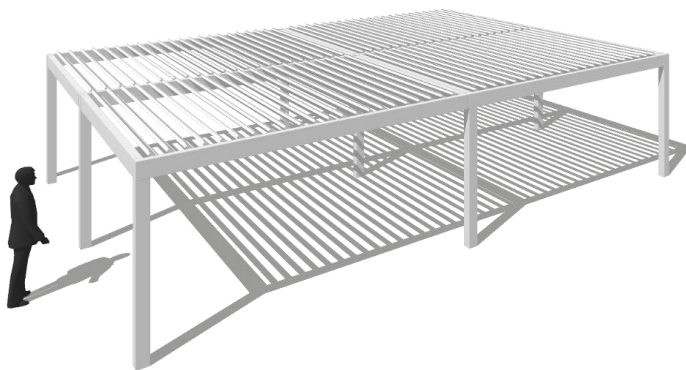
Le strutture devono essere tali da consentire una rapida ed agevole rimozione che non comporti particolari interventi di ripristino della base d'appoggio, le stesse possono essere fissate sia sul piano orizzontale (suolo, solaio ecc.) che su quello verticale (pareti degli edifici, muri di sostegno o di separazione) mediante piastre bullonate, tirafondi ecc. e dovranno essere assemblate con bulloni o incastri prefabbricati con staffe e viti, oppure fissate con analoga tecnologia in aderenza con esclusione degli ancoraggi fissi e/o saldature permanenti.

Art. 94 ter Gazebi e pergolati e pergotende

I pergolati gazebi e pergotende non sono soggetti al pagamento di oneri se collocate in preesistenti terrazzi o balconi; le verande sottoballatoio sono soggette al pagamento di €. 25 mq.

Tutte le strutture devono rispettare le norme di Genio Civile e quelle in materia di Paesaggio, oltre che i requisiti igienico sanitarie, le disposizioni di sicurezza e quelle in materia di barriere architettoniche.

I manufatti di cui al presente articolo devono essere aperti almeno su tre lati e privi di copertura rigida realizzati con sistemi di ancoraggio di natura precaria e di facile rimozione. È consentito l'uso di serranda rigida apribile orizzontale o sistemi orizzontali a fisarmonica sempreché siano effettuati con materiali leggeri e non rigidi (teli, tessuti, ecc..).



La copertura deve essere costituita da materiale precario e leggero (incannucciato, vegetazione rampicante e simili, teloni in materiale plastificato, sintetico e/o in tessuto), con modesta struttura portante in profilati metallici, alluminio, legno e simili (inclusi quelli che si trovano con una o più pareti addossate a strutture edilizie preesistenti), con funzione di arredo o ombreggiamento e protezione agenti atmosferici, degli spazi esterni. E' esclusa la collocazione di tettoie rigide ancorché di materiale leggero; l'altezza massima consentita al colmo se con copertura inclinata, massima di mt. 3,00; è escluso il tamponamento verticale: unica chiusura laterale consentita è la protezione in pannelli mobili in teli di nylon trasparente di una sola delle pareti laterali della struttura. È consentita la realizzazione di elementi fissi frangisole su una delle pareti aperte al solo fine di schermatura solare.

L'installazione di un gazebo o di un pergolato non è soggetta ad alcuna limitazione dimensionale. Le strutture realizzate in quota non devono gravare significativamente sulla statica del fabbricato e devono essere realizzate in maniera decorosa. Non sono consentite sezioni delle strutture superiori a 10x10 cm. Restano comunque fatti salvi i diritti di terzi e le norme del Codice civile.

All'interno dei gazebi e dei pergolati è consentita installazione di barbecue, lavelli con punto acqua di tipo fisso, mentre non possono essere installati servizi igienici o cucine. Non è consentito creare tramezzature interne o strutture accessorie e/o tecnologiche.

Art. 94 quater Vepa:

Si tratta di strutture vetrate completamente trasparenti che permettono di migliorare le prestazioni energetiche di un'abitazione, contribuendo all'isolamento termico dell'immobile, e di ridurre i consumi; e' consentita l'installazione delle vetrate secondo quanto disposto dalle norme vigenti. Le VEPA dovranno avere le seguenti caratteristiche: essere amovibili e totalmente trasparenti; assolvere funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, di miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, di riduzione delle dispersioni termiche, di parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche ed essere prive di talaio; riguardare balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o logge rientranti all'interno dell'edificio come definite nel Regolamento Edilizio (Allegato A, definizioni n. 35 e n.37) ovvero :balcone – Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in oggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni; altre condizioni che devono essere verificate sono: non dare vita a spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio, che possano generare nuova volumetria; non comportare il mutamento della destinazione d'uso

dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile; favorire una naturale micro-aerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici; avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche.

Inoltre, che l'installazione delle VePA deve comunque: rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali; osservare le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, igienicosanitaria, di efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché quelle in materia di vincoli culturali e paesaggistici (D.Lgs. 42/2004);

Dal punto di vista tecnico-prestazionale, gli interventi devono comportare un miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, nonché (evidentemente nell'ambito del miglioramento energetico) una riduzione delle dispersioni termiche; devono comportare una seppur parziale impermeabilizzazione dalle acque; devono favorire l'arieggiamento e la salubrità degli ambienti interni.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, viceversa, si prevede che deve trattarsi di installazioni destinate ad assolvere funzioni temporanee e non configurino spazi stabilmente chiusi; che abbiano un minimo impatto visivo; che non modifichino le preesistenti linee architettoniche; che non comportino la realizzazione di nuova volumetria o il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, anche semplicemente da superficie accessoria a superficie utile.

La microaerazione potrà essere garantita attraverso sistemi di aereazione naturale, mentre restano esclusi sistemi di ventilazione meccanica.

Art. 95 – Tettoie, ed altri accessori a corredo degli immobili

1. Si intendono tettoie, come specificato nell'Allegato "A" - Quadro delle definizioni uniformi, gli elementi edilizi di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali. Le strutture verticali sono costituite da elementi verticali a sostegno di copertura rigida, ad andamento orizzontale od obliquo, ricoperta con guaina, tegole o laterizio.

2. Tali strutture devono essere autoportanti, fissate al suolo con staffe e viti e aperte su tutti i lati, oppure fissate in aderenza per un lato alla facciata del fabbricato principale, nel qual caso devono essere aperte su almeno due lati.

3. Sono equiparate alle tettoie (strutture di facile rimozione) quelle infisse nel suolo vegetale mediante sistemi a vite, che non comportino formazione di platee, plinti o altri sistemi di ancoraggio permanenti.

4. Le tettoie sono manufatti aperti su almeno un lato e provvisti di copertura rigida (tegole, plastica, vetro, metallo, legno, ceramica, impianto fotovoltaico e solare termico, ecc.) sostenuto da una struttura discontinua (legno, acciaio, alluminio e similari), adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, realizzato con strutture precarie di facile rimozione.

5. La tettoia può essere installata su balconi terrazzi o giardini pertinenziali, appartenenti ad una unità immobiliare, al solo fine della protezione dagli agenti atmosferici. In tal caso, l'installazione è consentita senza l'applicazione dei parametri e degli indici di fabbricabilità (distanze e altezze), fatte salve le norme del Codice civile, alle seguenti condizioni: superficie

massima di 50,00 m² e con altezza massima di 3,00 m alla gronda e comunque non superiore al colmo di 4,00 mt.

6. Le tettoie che sviluppano superfici superiori a quelle consentite dal presente regolamento verranno considerate, per intero, utili al fine del calcolo delle distanze e dell'altezza del fabbricato ai sensi del D.M. 1444/1968 e s.m.i. e delle NdA del PRG, nonché del rapporto di copertura per quelle poste al di fuori della sagoma dell'edificio esistente.

7. Le tettoie realizzate in quota (terrazzi di copertura o balconi) non devono gravare significativamente sulla statica del fabbricato; devono essere realizzate in maniera decorosa, e nel caso di edifici con più unità abitative si devono uniformare sia sotto il profilo estetico che dimensionale, anche se realizzate in tempi diversi. Restano comunque fatti salvi i diritti di terzi.

8. All'interno della tettoia è consentita l'installazione di barbecue, lavelli con punto acqua di tipo fisso, e altri elementi di arredo fissi (tavoli o panche in muratura) mentre non possono essere installati servizi igienici, cucine, e non è consentito creare tramezzature interne o strutture accessorie e/o tecnologiche, non può essere modificata la destinazione d'uso originaria. È fatto divieto di installare serbatoi per l'accumulo di acqua sopra le tettoie realizzate o opere che possono compromettere il decoro e la statica dell'edificio.

9. Non sono consentite sezioni delle strutture superiori a 25x25 cm.

10. Rientrano nella presente classificazione i cosiddetti "Car Port", destinati al ricovero di automezzi. Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a metri quadri 15 ed un'altezza media di metri 2,70. L'eventuale sporgenza dalla struttura portante non dovrà essere superiore a cm. 50 (cornice). E' ammessa l'installazione di una sola struttura per ogni unità abitativa.

11. Tali installazioni in tutte le aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. n 42/2004 sono soggette al parere della Soprintendenza ai BB.CC.e AA..

12. Queste strutture, come anche la chiusura di verande, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette e risultino assenti ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4, non comportano aumento di carico urbanistico; la loro installazione è normata dalla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e ss.mm.ii

13. Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti comunali e al Codice Civile.

14. Si intendono schermature frangisole quelle strutture verticali rigide destinate esclusivamente a fungere da riparo dall'irraggiamento solare diretto alle facciate e alle aperture dei fabbricati, dette strutture devono essere rimovibili e possibilmente regolabili al fine di regolare il filtraggio della luce solare.

15. Questi manufatti non sono sottoposti alla disciplina sulle distanze urbanistiche

16. Le tettoie sono soggette al pagamento di quanto disposto per leggo ovvero 50 €/mq.

95. bis Verande

1. Si intendono verande, come specificato nell'Allegato "A" - Quadro delle definizioni uniformi, i locali o spazi coperti aventi caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiusi sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. Le stesse non determinano aumento del carico urbanistico e non sono computate nel volume del fabbricato.

locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili, realizzato con strutture precarie di facile rimozione.

2. Le strutture portanti andranno realizzate con profilati metallici o in legno opportunamente sagomato. Le strutture possono essere realizzate con elementi modulari a battente, libro, scorrevoli, e similari.

3. Gli elementi di chiusura devono essere in vetro, plexiglass, polycarbonato e similari ovvero vetro retinato traslucido e comunque con caratteristiche antinfortunistiche a meno delle parti inferiori della veranda fino all'altezza di un metro dal pavimento che potrà essere chiuso con pannelli opachi.

4. Le dimensioni delle aperture devono essere tali da assicurare un idoneo ricambio d'aria nella veranda e nei vani cui la veranda è accessibile.

5. L'installazione di una veranda ottenuta dalla chiusura parziale o totale di un balcone o di una loggia o di terrazze esistenti di pertinenza ad una unità immobiliare residenziale, al solo fine della protezione dagli agenti atmosferici e/o al miglioramento delle condizioni igieniche dei relativi locali, è consentita senza l'applicazione dei parametri ed indici di fabbricabilità (distanze, volumi, altezze), alle seguenti condizioni:

- copertura della superficie dell'intero balcone o loggia, sotto ballatoio nella quale è presente una struttura di tipo fisso quali pensilina, ballatoio e similari, con le prescrizioni di cui al presente regolamento e senza alcuna limitazione in termini di superficie e di percentuale della superficie del balcone stesso.
- nella misura non superiore a 50 mq. con un'altezza massima di 3,00 metri alla gronda e di 4,00 m al colmo.

6. E' vietata la chiusura di tettoie precarie con veranda.

7. Le verande che sviluppino superfici superiori a quelle consentite dal presente regolamento verranno considerate, per intero, utili al fine del calcolo della cubatura, delle distanze e dell'altezza del fabbricato ai sensi del D.M. 1444/1968 e s.m.i e delle NTA del PRG, nonché del rapporto di copertura per quelle poste al di fuori della sagoma dell'edificio esistente.

8. Sono cumulabili le superfici a verande con quelle a tettoie, poste sulla stessa unità immobiliare relative alle casistiche di cui al presente regolamento.

9. Le verande non devono gravare significativamente sulla statica del fabbricato; devono essere realizzate in maniera decorosa, e nel caso di edifici con più unità abitative si devono uniformare sia sotto il profilo estetico che dimensionale, anche se realizzate in tempi diversi. Restano comunque fatti salvi i diritti di terzi e le norme del Codice civile.

10. È assolutamente vietato realizzare verande su terrazze di copertura e lastrici solari, soprastanti appartamenti, ovvero su terrazze non a livello, se non nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti nel P.R.G.

11. All'interno del locale veranda non è consentita la sistemazione di banchi da fuoco, cucinini ed in generale di apparecchi a fiamma libera, e non possono essere installati servizi igienici.

Altresì, non è consentito creare tramezzature interne o strutture accessorie e/o tecnologiche e non può essere modificata la destinazione d'uso originaria

12. L'apertura e/o l'ampliamento dei vani porta o finestre posti in corrispondenza della veranda è consentita con l'utilizzo delle procedure previste per legge. È fatto divieto modificare il prospetto originale dell'edificio eliminando o smontando gli infissi interni, gli infissi della facciata tali da creare un unico spazio senza separazioni tra la veranda e l'interno dell'abitazione. È fatto altresì divieto di realizzare nella veranda impianti fissi di climatizzazione.

Le verande sotto ballatoio sono soggette al pagamento di €. 25/mq. ai sensi delle vigenti norme regionali.

95 ter Locali tecnici

1. Sono considerati volumi tecnici:

- i depositi dell'acqua;
- i volumi di protezione di pozzi o prese di attingimento acque sotterranee;
- gli isolamenti a cappotto di edifici esistenti, ispessimento delle coperture per coibentazione o tetti ventilati secondo le norme di legge vigenti;
- gli abbaini con dimensione di passo d'uomo;
- gli extra corsa degli ascensori;
- gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative) che per caratteristiche tecnico-costruttive, adeguatamente documentate, necessitino di appositi locali e non siano collocabili in quelli esistenti;
- gli impianti di depurazione delle acque;
- gli impianti di abbattimento delle emissioni nell'atmosfera;
- Le cabine elettriche private a servizio di edifici residenziali e produttivi;
- I locali produzione aria compressa e/o abbattimento polveri;
- Gli impianti e meccanismi per il superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
- Le superfici per impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti che si rendono indispensabili sulla base di nuove disposizioni di legge.

2. Detti volumi tecnici dovranno raggiungere una soluzione architettonica unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli edifici ed ambienti circostanti e dovranno risultare nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili e strettamente necessarie, da risultare in apposita relazione tecnica redatta dal progettista.

3. Sono da considerarsi volumi tecnici anche i rialzamenti dovuti alla costruzione del cordolo in c.a. nelle dimensioni previste dalla legge sulle costruzioni in zona sismica, solo ed esclusivamente nei casi in cui esso sia giustificato da particolari esigenze tecniche od estetiche nonché i vani non a vista ed adeguatamente chiusi destinati a ospitare canalizzazioni per impianti di qualunque natura (idrico, elettrico, fognario, camini solati, camini di ventilazione, ecc....).

4. I volumi tecnici dovranno rispettare le distanze dai confini e dagli edifici previste dal presente regolamento per gli edifici, nonché dalle normative nazionali e regionali vigenti. Sono ammesse distanze inferiori soltanto per i casi e nelle quantità consentite dalla normativa vigente per interventi di risparmio energetico.

5. I locali tecnici sono consentiti qualora si dimostri l'impossibilità tecnica di alloggiamento in altri locali di analoga destinazione, ed in tal senso dovrà essere dimostrata, tramite idonea e accurata relazione tecnica, l'impossibilità tecnica, funzionale e di sicurezza, in riferimento al tipo di impianto, all'installazione all'interno del corpo dell'edificio esistente, o in locali interrati;

7. In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente di ristrutturazioni o cambio di destinazione d'uso, eventuali spazi per locali tecnici dovranno essere prioritariamente ritrovati all'interno delle volumetrie esistenti e non saranno ammessi nuovi volumi fuori terra, a meno di specifiche deroghe previste per legge o per dimostrata impossibilità di procedere diversamente;

8. Le dimensioni planimetriche previste dovranno essere quelle minime strettamente necessarie alla collocazione dei macchinari, impianti, vasche, ecc... L'altezza massima prevista non dovrà superare i mt. 2.20, dovrà essere prevista solo una porta di accesso di dimensioni sufficienti per il passaggio, con divieto di accesso diretto da abitazioni e locali che prevedano la permanenza di persone; l'eventuale aerazione dovrà essere prevista secondo le norme di sicurezza vigenti in materia.

95 quater punto di ricarica autoveicoli

9. Negli edifici residenziali, servizi e attività produttive (alberghi, centri commerciali, uffici, ecc..) di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia, è fatto obbligo di prevedere, salvo più stringenti norme di legge, almeno un punto di ricarica, previsto ai sensi del D. leg.v.o. 16/12/2016, e s.m. per capacità di parcheggio superiore a 2 posti auto sia all'interno dell'edificio che negli spazi pertinenziali.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 96 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizia urbanistica nel territorio comunale, ai sensi dell'art.27 DPR n. 380/2001 e s.m.i., nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito ed alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità attuative stabilite dai titoli abilitativi o consentite per l'esercizio dell'attività edilizia.

2. L'Amministrazione Comunale, per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di funzionari e agenti comunali e può procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per accertarne il regolare

andamento e verificarne la conformità al progetto approvato. Gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale, già acquisiti dal Responsabile del Procedimento e, più in generale, i presupposti sui quali si è formato il titolo edilizio, non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.

3. L'Amministrazione Comunale può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Le unità organizzative competenti hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.

4. Ove il controllo tecnico accertasse l'abusiva realizzazione di opere edilizie, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato al Dirigente competente che provvede all'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori e al contestuale avvio del procedimento sanzionatorio nei confronti dei responsabili secondo le modalità di cui agli artt. 30, 31, 33, 34bis e 35 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. recepiti con l'art. 1 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 nonché agli art. 32 e 34 dello stesso DPR n.380/2001 recepiti con modifiche, rispettivamente con l'art.12 e l'art.13 della stessa legge regionale.

5. Qualora le violazioni riguardino anche le disposizioni del presente Regolamento, sono sanzionate con l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dall'art.7 bis del D.Lgs 18 agosto 2000, n.267 e s.m.i., per la violazione dei regolamenti comunali, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme di legge in materia edilizia ed urbanistica.

Art. 97 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. In relazione a quanto disposto dal Titolo II "Disciplina della esecuzione dei lavori" del presente Regolamento, il committente delle opere si impegna a:

garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i. "Attuazione dell'Articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", verificando l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi; garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, degli obblighi relativi alla regolarità contributiva e retributiva e all'idoneità tecnico professionale, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative.

Prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi;

Adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

2. Fatto salvo quanto indicato al comma 1, richiamati i contenuti dei Protocolli sottoscritti tra Comune, Associazioni delle imprese edili e Organizzazioni Sindacali aventi ad oggetto la qualità e la tutela del lavoro negli appalti di lavori, servizi e forniture, il committente delle opere è obbligato ad attenersi a quanto previsto dalle norme di settore in merito all'esecuzione di opere edili.

3. Al fine di rispettare le norme di prevenzione a tutela della salute e sicurezza dei lavoratori del settore edile ed accedere alle agevolazioni previste dalla normativa vigente, l'attività del committente delle opere deve essere mirata alla diffusione di buone pratiche che incoraggino comportamenti rispettosi della sicurezza e della regolarità di tutti i soggetti coinvolti nell'attività produttiva e organizzativa dei cantieri.

Art. 98 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Con apposito regolamento comunale sono disciplinate le procedure di acquisizione, demolizione e/o destinazione degli immobili abusivi. Con lo stesso regolamento è altresì disciplinata la quantificazione e la destinazione dei proventi delle sanzioni, determinate in applicazione del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e in conformità a specifiche disposizioni di settore. Nelle more della demolizione d'ufficio, l'immobile abusivo è affidato in custodia giudiziale temporanea, anche rinnovabile.
2. Il committente delle opere deve adottare le misure necessarie a contrastare la criminalità organizzata e mafiosa, ai sensi delle disposizioni normative vigenti in materia e in particolare del D.Lgs. 6.9.2011 n. 159 e s.m.i. "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli Articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136", nonché secondo quanto previsto dai Protocolli sottoscritti tra il Comune, le Associazioni delle imprese edili e le Organizzazioni Sindacali riguardanti la sicurezza, la qualità e la tutela del lavoro.
3. Il committente delle opere autocertifica al Comune di avere acquisito per tutte le imprese esecutrici e i lavoratori autonomi operanti in cantiere il certificato camerale, la comunicazione antimafia dalle Prefetture qualora la relativa acquisizione sia prevista da apposito protocollo di legalità e i documenti attestanti la regolarità retributiva e contributiva.
4. Il committente delle opere è tenuto a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti) nonché dei soggetti che intervengono a qualunque titolo nella filiera dei lavori inerenti il ciclo di realizzazione delle opere (una casistica di filiera rilevante comprende forniture di calcestruzzo/cemento, forniture di inerti, scavi e movimenti terra, smaltimento terra e rifiuti).
5. Il Comune acquisisce dagli Organi dello Stato e dagli Enti pubblici competenti l'informazione antimafia e la documentazione retributiva, contributiva e fiscale, ove previsto dalla normativa o da apposito protocollo di legalità.
6. L'inosservanza di quanto stabilito al precedente comma 3 è sanzionata con una penale pari a 5.000 euro per ogni violazione fino ad un massimo di 50.000 euro.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. 99 – Entrata in vigore, e disposizioni transitorie e finali

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento edilizio si applicano ai titoli abilitativi presentati dopo la data di entrata in vigore dello stesso. Al fine di quanto previsto nei precedenti punti la domanda/dichiarazione/segnalazione/ comunicazione si intende presentata dalla data in cui perviene al Comune.
2. Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento edilizio se non in contrasto con le disposizioni di legge vigenti, fino alla definitiva conclusione dell'intervento che si avrà con la dichiarazione di fine lavori; conseguentemente, anche i titoli edilizi presentati e/o richiesti per il completamento degli interventi assentiti con titoli validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinati dal Regolamento previgente.
3. L'istruttoria e il successivo rilascio di titoli edilizi relativi a istanze di permesso di costruire e/o di convenzionamento protocollate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento avverranno in conformità alle previsioni del previgente Regolamento edilizio, se non in contrasto con le disposizioni di legge vigenti. Analogamente le varianti, anche

essenziali, a tali titoli continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento edilizio se non in contrasto con le disposizioni di legge vigenti.

4. I Comuni, ai sensi dell'art.29, comma 4, della legge regionale 13 agosto 2020, n.19, sono tenuti ad adottare il presente Regolamento edilizio tipo unico approvato con decreto del Presidente della Regione. Gli stessi, nei 120 giorni successivi alla data di pubblicazione del decreto di approvazione, possono apportare, con apposita deliberazione del consiglio comunale, integrazioni allo stesso, ai fini di adattare il regolamento edilizio alle specifiche caratteristiche locali, ai sensi dell'art. 2, comma 2, della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii..

5. Decorso il termine di cui all'art. 2, comma 2, della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii., le disposizioni del presente Regolamento prevalgono sulle norme dei regolamenti edilizi comunali.

6. L'aggiornamento del regolamento edilizio e la sua revisione finalizzata ad adeguarne i contenuti a nuove

disposizioni di legge intervenute, le quali prevalgono sulle norme regolamentari di rango inferiore, è atto dovuto. Tali modifiche sono apportate in via definitiva dal Comune e sottoposte al solo controllo di legittimità. È fatto salvo il potere di coordinamento della Regione.