

Comune di Bracciano (Roma)

Regolamento Edilizio Comunale

| | |
|--|-----------|
| CAPITOLO I | 8 |
| <i>NORME PRELIMINARI</i> | 8 |
| Art 1. Contenuto ed ambito del regolamento edilizio | 8 |
| Art 2. Definizioni | 8 |
| Art 3. Parametri urbanistici ed edilizi | 10 |
| Art 4. Opere soggette a concessione | 12 |
| Art 5. Opere soggette a concessione con atto d' obbligo | 13 |
| Art 6. Opere soggette ad autorizzazione | 13 |
| Art 7. Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione. | 14 |
| Art 8. Opere e lavori eseguibili d' urgenza. | 14 |
| Art 9. Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi | 15 |
| Art 10. Commissione Edilizia. | 15 |
| Art 11. Compiti della Commissione Edilizia. | 16 |
| Art 12. Funzionamento della Commissione Edilizia. | 16 |
| Art 13. Commissione Urbanistica. | 16 |
| Art 14. Compiti della Commissione Urbanistica. | 17 |
| Art 15. Funzionamento della Commissione Urbanistica. | 17 |
| CAPITOLO II | 18 |
| <i>RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI</i> | 18 |
| Art 16. Richiesta di concessione. | 18 |
| Art 17. Documenti a corredo della domanda di concessione. | 18 |
| Art 18. Domanda e documentazione per ottenere l' autorizzazione. | 20 |
| Art 19. Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione | 20 |
| Art 20. Istruttoria preliminare della domanda. | 20 |

| | |
|---|-----------|
| Art 21. Lavori eseguibili senza progetto. _____ | 21 |
| Art 22. Progetti di massima. _____ | 21 |
| CAPITOLO III _____ | 21 |
| <i>RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI _____</i> | 21 |
| Art 23. Rilascio delle concessioni. _____ | 21 |
| Art 24. Efficacia e validità della concessione - Responsabilità _____ | 22 |
| Art 25. Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni. _____ | 23 |
| Art 26. Deroghe _____ | 23 |
| Art 27. Modalità per le autorizzazioni _____ | 23 |
| Art 28. Rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni _____ | 24 |
| Art 29. Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione _____ | 24 |
| CAPITOLO IV _____ | 24 |
| <i>ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI _____</i> | 24 |
| Art 30. Inizio dei lavori e formalità da esperire. _____ | 24 |
| Art 31. Controllo Comunale sulla esecuzione dei lavori. _____ | 25 |
| Art 32. Controllo delle tinte e dei rivestimenti _____ | 25 |
| Art 33. Interruzione dei lavori _____ | 25 |
| Art 34. Ultimazione del rustico e dei lavori _____ | 25 |
| Art 35. Inadempienza delle disposizioni regolamentari _____ | 26 |
| Art 36. Autorizzazioni di abitabilità e di agibilità _____ | 26 |
| CAPITOLO V _____ | 27 |
| <i>GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ _____</i> | 27 |
| Art 37. Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori _____ | 27 |
| Art 38. Scarico dei materiali - Demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri _____ | 28 |
| Art 39. Responsabilità degli esecutori di opere _____ | 28 |
| Art 40. Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico _____ | 28 |
| CAPITOLO VI _____ | 28 |
| <i>PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE _____</i> | 28 |

| | |
|--|-----------|
| Art 41. Requisiti igienico - sanitari _____ | 28 |
| Art 42. Classificazione delle acque _____ | 28 |
| Art 43. Modalità di scarico delle acque _____ | 29 |
| Art 44. Rifornimento idrico _____ | 29 |
| Art 45. Impianto elettrico _____ | 29 |
| Art 46. Eliminazione dei fumi, vapori, ed esalazioni _____ | 29 |
| Art 47. Impianti speciali _____ | 30 |
| Art 48. Impianti per lavorazioni insalubri _____ | 30 |
| CAPITOLO VII _____ | 30 |
| PRESCRIZIONI ANTINCENDIO _____ | 30 |
| Art 49. Rinvio a leggi particolari _____ | 30 |
| CAPITOLO VIII _____ | 31 |
| CARATTERISTICHE DEI LOCALI _____ | 31 |
| Art 50. Classificazione dei locali _____ | 31 |
| Art 51. Caratteristiche dei locali _____ | 31 |
| Art 52. Classificazione dei piani _____ | 33 |
| Art 53. Soffitti inclinati e soppalchi _____ | 33 |
| Art 54. Piani seminterrati _____ | 34 |
| Art 55. Piani interrati _____ | 34 |
| Art 56. Sottotetti _____ | 34 |
| Art 57. Porticati ed assimilabili _____ | 34 |
| Art 58. Locali integrativi per la residenza _____ | 35 |
| CAPITOLO IX _____ | 35 |
| NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE _____ | 35 |
| Art 59. Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche _____ | 35 |
| CAPITOLO X _____ | 35 |
| PRESCRIZIONI VARIE _____ | 35 |

| | |
|---|-----------|
| Art 60. Norme di buona costruzione _____ | 35 |
| Art 61. Zoccolature, rivestimenti murari, opere in pietra _____ | 35 |
| Art 62. Elementi aggettanti _____ | 36 |
| Art 63. Intercapedini _____ | 36 |
| Art 64. Coperture _____ | 36 |
| Art 65. Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati _____ | 37 |
| Art 66. Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili _____ | 37 |
| Art 67. Marciapiedi e porticati _____ | 37 |
| Art 68. Recinzioni _____ | 37 |
| Art 69. Cassette per corrispondenza e contatori di gas energia elettrica ed acqua _____ | 38 |
| Art 70. Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo _____ | 38 |
| CAPITOLO XI _____ | 38 |
| <i>DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL' ARREDO URBANO</i> _____ | 38 |
| Art 71. Aspetto e manutenzione degli edifici _____ | 38 |
| Art 72. Tinteggiature e rivestimenti _____ | 38 |
| Art 73. Antenne radiotelevisive _____ | 39 |
| Art 74. Decoro e arredo urbano _____ | 39 |
| Art 75. Mostre, vetrine e insegne in genere _____ | 39 |
| Art 76. Tende aggettanti sullo spazio pubblico _____ | 40 |
| Art 77. Tabelle e numeri civici _____ | 41 |
| Art 78. Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico o ambientale _____ | 41 |
| Art 79. Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico _____ | 41 |
| Art 80. Zone verdi e parchi _____ | 41 |
| Art 81. Parcheggi _____ | 41 |
| CAPITOLO XII _____ | 42 |
| <i>DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI</i> _____ | 42 |
| Art 82. Norme edilizie _____ | 42 |
| Art 83. Norme igieniche _____ | 42 |
| Art 84. Impianto di riscaldamento e acqua calda _____ | 42 |

| | |
|--|-----------|
| Art 85. Manutenzione delle abitazioni rurali _____ | 43 |
| Art 86. Collegamenti alla viabilità _____ | 43 |
| Art 87. Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti _____ | 43 |
| Art 88. Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità _____ | 43 |
| Art 89. Ispezioni dell' Ufficio competente. Sanzioni _____ | 43 |
| Art 90. Stalle e concimaie _____ | 44 |
| CAPITOLO XIII _____ | 44 |
| <i>DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI) _____</i> | 44 |
| Art 91. Modalità per l' installazione _____ | 44 |
| Art 92. Definizione di complessi turistici ricettivi complementari _____ | 44 |
| Art 93. Domanda di concessione con atto d' obbligo _____ | 45 |
| Art 94. Documentazione a corredo delle domande _____ | 45 |
| Art 95. Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari _____ | 45 |
| Art 96. Parcheggi e strade interne _____ | 46 |
| Art 97. Servizi attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari _____ | 46 |
| Art 98. Attrezzature tecnologiche _____ | 47 |
| Art 99. Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari _____ | 48 |
| Art 100. Divieti _____ | 48 |
| Art 101. Complessi ricettivi complementari preesistenti _____ | 48 |
| Art 102. Riferimenti _____ | 48 |
| CAPITOLO XIV _____ | 48 |
| <i>LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO _____</i> | 48 |
| Art 103. Significato di lottizzazione _____ | 48 |
| Art 104. Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate _____ | 49 |
| Art 105. Piano di lottizzazione _____ | 49 |
| Art 106. Redazione dei progetti di lottizzazione _____ | 49 |
| Art 107. Domanda di lottizzazione e documenti da allegare _____ | 49 |
| Art 108. Procedura per l' autorizzazione della lottizzazione e sua validità _____ | 50 |

| | |
|---|-----------|
| Art 109. Modalità per lo scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione | 50 |
| Art 110. Concessioni nell' ambito delle lottizzazioni | 50 |
| Art 111. Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione | 51 |
| Art 112. Validità della autorizzazione per le lottizzazioni | 51 |
| Art 113. Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione | 51 |
| CAPITOLO XV | 51 |
| <i>NORME PER LO SFRUTTAMENTO DELLE OPERE DI PRESA SUPERFICIALE E PROFONDA</i> | 51 |
| Art 114. Trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere | 51 |
| Art 115. Richiesta di ricerca d' acqua nel sottosuolo: presentazione della domanda | 51 |
| Art 116. Procedura per la concessione dell' autorizzazione alla richiesta di ricerca d' acqua | 52 |
| Art 117. Modalità costruttive del pozzo | 52 |
| Art 118. Pompa | 52 |
| Art 119. Distanze di sicurezza | 52 |
| Art 120. Subsidenza | 53 |
| Art 121. Documentazione da consegnare a opere di prelievo eseguite | 53 |
| Art 122. Strumentazioni di misura e controllo | 53 |
| Art 123. Recupero funzionale dei pozzi esistenti | 53 |
| CAPITOLO XVI | 54 |
| <i>DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI</i> | 54 |
| Art 124. Campeggi liberi occasionali | 54 |
| Art 125. Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico | 54 |
| Art 126. Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili | 54 |
| Art 127. Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili | 55 |
| Art 128. Depositi di materiali non assimilabili ai rifiuti su aree scoperte | 55 |
| Art 129. Occupazione temporanea o permanente di spazio suolo o sottosuolo pubblico | 55 |
| Art 130. Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere | 56 |
| Art 131. Accumuli o scariche di rifiuti solidi, relitti e rottami | 56 |
| Art 132. Taglio dei boschi | 56 |

| | |
|---|-----------|
| Art 133. Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche _____ | 56 |
| Art 134. impianti di captazione dell' energia alternativa _____ | 56 |
| CAPITOLO XVII _____ | 57 |
| CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI _____ | 57 |
| Art 135. Attività di vigilanza. organo competente e modalità _____ | 57 |
| DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE _____ | 57 |
| Art 136. Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti _____ | 57 |
| Art 137. Adeguamento delle costruzioni preesistenti _____ | 57 |
| Art 138. Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito _____ | 57 |
| Art 139. Opere già autorizzate _____ | 58 |
| Art 140. Decadenza delle Commissioni Urbanistica ed Edilizia Comunale _____ | 58 |
| Art 141. Norme abrogate _____ | 58 |
| Art 142. Entrata in vigore del presente Regolamento _____ | 58 |

CAPITOLO I

NORME PRELIMINARI

Art 1. Contenuto ed ambito del regolamento edilizio

1. Ogni attività comportante 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.

Art 2. Definizioni

1. Costruzione - Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende:

- a) qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- b) qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli;
- c) gli interventi di allestimenti di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, quando non si tratti di installazioni per manufatti provvisori, nonché le installazioni di carburante anche senza esecuzione di opere edilizie strumentali agli impianti.

2. Variazione della destinazione d'uso - costituisce mutamento, della destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso anche parziale della superficie utile delle singole unità immobiliari ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza, concessione o autorizzazione e in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

3. Ricostruzione - Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

4. Ampliamento - Per "ampliamento" si intende l' aumento dell' estensione o delle dimensioni planimetriche di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

5. Sopraelevazione - Per "sopraelevazione" si intende l' estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

6. Ristrutturazione edilizia - Per "ristrutturazione edilizia" si intende il complesso degli interventi, di cui all' art. 31 lett. d) della legge 457/78, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell' edificio, l' eliminazione, la modifica e l' inserimento di nuovi elementi ed impianti.

7. Nell'ambito della definizione contenuta nella lett. d) dell' art. 31 della Legge 457/78 sono in particolare ricompresi:

- a) le opere e gli interventi, tutti come sopra indicati, quando risultino preordinati al mutamento della destinazione dell'immobile con il cambio delle categorie come prima definite;
- b) il mutamento dell'assetto distributivo delle unità immobiliari quando comporti l'alterazione anche parziale del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari, nonché il numero delle stesse;
- c) ogni altro intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi fermo restando il volume e le superfici lorde globali della costruzione;
- d) gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione fedele in ogni sua parte di un fabbricato;
- e) Gli interventi di ristrutturazione non devono in ogni caso comportare incremento di volume e di superficie lorda.

8. Ristrutturazione urbanistica - Per "ristrutturazione urbanistica" si intende qualsiasi intervento, di cui all' art. 31 lett. e) della legge 457/78, volto a sostituire l' esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

9. Restauro e risanamento conservativo -Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi, di cui all' art. 31 lett. c) della legge 457/78, rivolti a conservare l' organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell' organismo

stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

10. Nell'ambito della definizione contenuta nella lettera c) dell' art. 31 della Legge 457/78 sono in particolare compresi:

A) le opere e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che implicino un limitato mutamento di destinazione d'uso compatibile con gli immobili e non incidano in modo sostanziale sulle caratteristiche dell'organismo edilizio preesistente. Fatte salve le disposizioni particolari contenute negli strumenti urbanistici, sono compatibili con gli immobili quelle modifiche di destinazione d'uso nell'ambito delle seguenti categorie riferite alla Legge 10/77:

- a) residenza (art. 5 e 6);
- b) residenza rurale (art. 9 lettera a);
- c) opere pubbliche e di interesse generale;
- d) alloggi collettivi categoria catastale B (art. 10 comma 2);
- e) attività commerciali e direzionali (art. 10 comma 2);
- f) attività industriale ed artigianale (art. 10 comma 2);

B) le alterazioni dell'aspetto estetico delle facciate delle costruzioni con aperture o rettifiche di preesistenti finestre e porte finestre comprese le introduzioni di nuove superfici accessorie quali sottotetti, cantine, ecc. sempre che non comportino variazioni ai volumi preesistenti.

11. Manutenzione ordinaria - Per "manutenzione ordinaria" si intende qualsiasi intervento, di cui art. 31 lett. a) della legge 457/78, che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti:

- a) demolizione e ricostruzione, anche totale di pavimenti, rivestimenti ed intonaci sia interni che esterni alle costruzioni;
- b) la sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi sempreché delle medesime caratteristiche di quelli preesistenti nel fabbricato;
- c) le opere necessarie a riparare parte delle strutture e delle murature non portanti e delle coperture;
- d) le opere di impermeabilizzazione degli ambienti comprendendo in queste la sostituzione dei manti di coperture ed i rivestimenti dei tetti;
- e) la sostituzione od integrazione di impianti tecnici (quali ad esempio, elettrico, idraulico, termico, di ventilazione forzata e relativi ad ascensori o montacarichi) sempre che non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici;
- f) le opere da pittore.

12. Gli interventi di cui sopra non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni e del numero delle singole unità immobiliari o della costruzione.

13. Qualora le opere e gli interventi di cui sopra interessino parti esterne alla costruzione, questi non devono comportare modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

14. Manutenzione straordinaria - Per "manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche, di cui art. 31 lett. b) della legge 457/78, necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore e scale di sicurezza da ubicare all' esterno degli edifici (cortili, chiostrine). Nell' ambito della definizione contenuta nella lett. b) dell' art. 31 della Legge 457/78 sono in particolare ricompresi:

- a) le opere e gli interventi descritti per la manutenzione ordinaria quando comportino modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, aperture, materiali e colori oppure la creazione di nuovi volumi tecnici;
- b) gli interventi di consolidamento e sostituzione delle strutture portanti verticali ed orizzontali;
- c) il ripristino di accessi o finestre esterne preesistenti;
- d) interventi su costruzioni destinate ad attività diverse dalle residenze che riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficacia delle attività insediate e la salubrità delle costruzioni che le ospitano;
- e) recinzioni definitive.

15. Le opere e gli interventi di cui sopra non possono comportare modifiche ai volumi e alle superfici utili esistenti fatta eccezione per le variazioni dovute alle eliminazione o costruzione di pareti interne o parti di esse. Resta fermo che gli interventi di cui al comma precedente non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari e della costruzione.

16. Demolizione - Si definiscono interventi di demolizione quelli volti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia l' utilizzazione successiva dell'area risultante.

17. Manufatti provvisori - Sono manufatti provvisori quelli, anche infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali e transitorie e da utilizzare comunque per periodi di tempo determinato o determinabile, che dovranno risultare quantificati almeno da atti d'obbligo. Non sono da considerare tali gli impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione alla competente autorità comunale.

18. Costruzioni accessorie - Costituisce costruzione accessoria quella che si aggiunge al fabbricato principale destinato alla residenza, ad ufficio, ad altra attività. Ricadono nella nozione di costruzione accessoria: le cantine, i ripostigli, le soffitte o locali sottotetto, i depositi, i magazzini non di vendita, le autorimesse private, le piscine, i campi da tennis e gli impianti sportivi privati di uso condominiale nonché i locali tecnici come appresso definiti.

19. Non possono essere considerate accessorie e/o tecniche le costruzioni anche interrate non a diretto ed esclusivo servizio di costruzioni principali, ricadenti nello stesso lotto edificabile.

20. Locali e volumi tecnici - Sono tali quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico, idrico, elevatorio, televisivo, di parafulmine di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese per esigenze tecniche e funzionali entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche. A maggior chiarimento ed a titolo esemplificativo si precisa che possono essere considerati " locali o volumi tecnici " per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, quelli occorrenti per contenere: il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie o di ventilazione, gli impianti di riscaldamento e/o condizionamento. Non sono da considerarsi volumi tecnici, sempre a titolo esemplificativo: i sottotetti, il vano scala per la parte sottostante la linea di gronda, gli stenditoi coperti, i bucatoi, i locali di sgombero.

21. Interventi diversi o per opere minori - Si definiscono interventi diversi o per opere minori quelli volti alla produzione di:

- a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni, arredi urbani e pitture murali, che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- b) cartellonistica murale o a struttura autoportante in tralicci e similari;
- c) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, ovvero di episodi significativi nel quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione.

23. Disposizione planovolumetrica degli edifici - La disposizione planovolumetrica degli edifici, che rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G., non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale della costruzioni. Essa, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulata in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie. In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente una "impostazione planovolumetrica di base". Quest'ultima, nell' ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

Art 3. Parametri urbanistici ed edilizi

1. St - Superficie territoriale (Ha). Per "superficie territoriale" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente.

2. Sm - Superficie minima di intervento (Ha) Per " Superficie minima d' intervento si intende quella relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

3. IT - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha) Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

4. Sf - Superficie fondiaria (mq). Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in

lotti. In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

5. If - Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq) Per "indice di fabbricabilità fondiario" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

6. Sl - Superficie del lotto, per superficie del lotto si intende sempre quella risultante dagli atti catastali, o in deroga superficie risultante da tipo particellare approvato dall'UTE e debitamente trascritto.

7. Sml - Superficie minima del lotto (mq). Per "superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

8. S1- Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq) Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

9. S2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq). Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

10. Rc - Rapporto di copertura (mq/mq). Per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

11. Sc - Superficie coperta di un edificio (mq). Per "superficie coperta di un edificio" si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, sporti di gronda, ecc.

12. Su - Superficie utile abitabile (mq). Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di logge e di balconi.

13. V - Volume di un edificio (mc). Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature d'ambito, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, o del solaio di copertura. Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza per il calcolo del volume è misurata dalla media ponderata delle altezze delle coperture inclinate. Nei predetti calcoli si operano le detrazioni e le integrazioni di cui ai punti successivi.

14. E' escluso dal calcolo del volume quello entroterra (quando non emergente dal piano di campagna per più di cm 80) misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato ad uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare. Anche in riferimento all'art. 43 comma 2 lett. b) della Legge 457/78, l'altezza netta minima degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto deve essere rispettivamente di m 2,70 e m.2,40, con esclusione dei sottotetti come specificato al comma seguente.

15. Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza inferiore al 35%, come meglio definiti al seguente *art 56. sottotetti*, i porticati o porzioni di essi, i balconi come definiti all' *art 57. porticati ed assimilabili*, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

16. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria. In quest'ultimo caso i volumi tecnici potranno essere soltanto il vano scale e l'extracorsa dell'ascensore.

17. Hf - Altezza delle fronti di un edificio (m). Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera misurata in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o dell'imposta del tetto (linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio); Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35% le altezze vanno invece misurate ai 1/2 dell'altezza della linea d'imposta del tetto stesso. Tale altezza va misurata sempre in aderenza alla facciata.

18. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 10 % l'altezza massima consentita: La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

19. Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m 5.

20. Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento e in riporto a m 1,50; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso. Si deroga da tali limiti solo in caso di effettiva impossibilità tecnica, in ogni caso dovranno essere effettuati terrazzamenti di altezza non superiore a metri 1,50. I muri di contenimento dovranno risultare con paramento in pietra locale a faccia vista.

21. Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno; non sono ammessi ritiri solo dei piani superiori.

22. H - Altezza della costruzione (m). Per "altezza della costruzione" si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro Hf, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

23. Df - Distanza tra le fronti (m). Per "distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi i balconi aperti che non abbiano profondità superiore a m 1.50. E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

24. La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a m 12 e comunque non inferiore all'altezza degli edifici.

25. D - Distanza dai confini e dal ciglio stradale (m). Si intende per "distanza dai confini o dal ciglio stradale" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il ciglio stradale. E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici. La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a m 6. Nella zona B il distacco dal ciglio stradale pari a m 0,00 vale soltanto per casi particolari di lotti residui interclusi, dove tale distanza è necessaria per ricostruire l'allineamento con i fronti degli edifici adiacenti.

26. N - Numero dei piani. Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ai sensi del successivo *art 54*. **piani seminterrati** ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi del successivo *art 56*. **sottotetti**.

27. Lm - Lunghezza massima delle fronti. Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

28. Spazi interni agli edifici. Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

Patio - Si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;

Chiostrina - Si intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;

Cavedio - Si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

30. Indice di piantumazione (n/ha). Per "indice di piantumazione" si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

31. Lotto intercluso: per lotto intercluso si intende il lotto di terreno edificabile e non, che abbia almeno tre lati a confine con lotti edificati o vincolati ad altre costruzioni o confinanti con strade pubbliche, private gravate da servitù regolarmente trascritte o limiti di zona omogenea.

Art 4. Opere soggette a concessione

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo *art 5*. **opere soggette a concessione con atto d'obbligo**, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi del presente Regolamento.

2. In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) demolizione totale o parziale, con o senza la contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;

- c) ampliamenti e sopraelevazioni come definiti al precedente art 2. **definizioni**;
- d) opere di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art 2. **definizioni**;
- e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, tettoie, concimaie, ecc.;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) installazione di chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, etc nonché strutture gonfiabili o geodetiche per usi diversi (piscine , impianti sportivi etc.)
- h) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- i) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali, soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell' energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l' installazione di impianti di depurazione delle acque nere;
- j) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- k) scavi e rinterrati e modificazioni del suolo pubblico e privato funzionali alla edificazione nonché le opere e le costruzioni sotterranee;
- l) costruzioni e modificazioni di pensiline, di porticati, di elementi e volumi aggettanti, di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o in materiali analoghi prefabbricati o no;
- m) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- n) le modifiche di destinazione d' uso con o senza opere a ciò preordinate, quando hanno per oggetto le categorie stabilite dallo strumento urbanistico generale (Art. 7 L.R. 2. 7. 1987 , n° 36);
- o) tutte le opere che il Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio subordina al rilascio di concessione.

Art 5. Opere soggette a concessione con atto d' obbligo

1. L' Amministrazione comunale può, ove il caso, ricorrere all' istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata per le opere di cui al precedente *art 4. opere soggette a concessione*.

2. Considerato il particolare tipo di trasformazione urbanistica dovuta alle seguenti opere, oltre a quanto disposto in materia dalla normativa vigente (nazionale e regionale) la concessione deve essere sempre integrata da specifico atto d'obbligo unilaterale regolarmente trascritto:

- a) installazione e attrezzatura di complessi turistici complementari, quali campeggi, ricoveri per mobili destinati ad alloggi temporanei e simili;
- b) apertura e coltivazione delle cave; estrazione di materiali inerti dai fiumi, discariche.

3. Per quanto riguarda le modalità di richiesta per la concessione relativa alle opere di cui alle lettere a) e b) si rinvia al Capitolo II del presente Regolamento.

Art 6. Opere soggette ad autorizzazione

1. Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere, se di competenza, del Tecnico comunale e/o della USL i lavori e le attività di cui appresso:

- a) l'installazione dei campeggi mobili occasionali;
- b) la sosta continuata di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico destinato a parcheggio;
- c) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. a carattere temporaneo;
- d) i depositi di materiali su aree scoperte;
- e) l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti o rottami;
- f) l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
- g) l'uso di acque e di scarichi pubblici;

- h) la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- i) l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc.);
- j) la manutenzione straordinaria delle costruzioni come definite al precedente art. 2;
- k) l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
- l) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;
- m) la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;
- n) l'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, condizionamento acqua e gas, che non comportano modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
- o) il collocamento di inferriate, di antenne radiotelevisive e ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;
- p) l'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati, previo parere favorevole dell'ente preposto alla tutela;
- q) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- r) il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- s) l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
- t) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;
- u) tutte le opere previste all' art. 48 della legge 457/78;
- v) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- w) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- x) le opere di demolizione i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

2. Le modifiche di destinazione d' uso che riguardino gli ambiti di una stessa categoria.

3. Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali.

Art 7. Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione.

1. Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui all' art *art 4. opere soggette a concessione, art 5. opere soggette a concessione con atto d' obbligo* o dell'autorizzazione del Sindaco di cui *art 6. opere soggette ad autorizzazione* i seguenti lavori ed opere, purché non interessino stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse storico o artistico:

- a) tutte le opere di manutenzione ordinaria;
- b) tutte le opere così come definite dall' art. 26 della legge 47/85;
- c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada;
- d) le opere pubbliche da eseguirsi dal Comune.

2. In ogni caso va data comunicazione scritta al Comune, almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori, che ne rilascia ricevuta a vista.

Art 8. Opere e lavori eseguibili d' urgenza.

1. Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione di cui al successivo *art 16. richiesta di concessione*.

Art 9. Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi

1. La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione di Consiglio comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge : art. 9 legge 10/77.
2. La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.
3. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.
4. Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fideiussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.
5. A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fideiussione bancaria concordata con il Comune pari all'importo, o quota parte di esso, maggiorato della penalità massima prevista dalle leggi vigenti.
6. Tale fideiussione può essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

Art 10. Commissione Edilizia. (articolo modificato ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 29.07.2002)

1. La Commissione Edilizia Comunale è composta da:

Membri di diritto

- a) Sindaco o l' Assessore all'Urbanistica o persona da lui delegata, che la presiede;
- b) Capo dell'Ufficio Tecnico comunale competente per materia o da un suo delegato;
- c) Comandante dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato;
- d) Medico pubblico (ex ufficiale sanitario) , designato dall' Azienda USL RMF nell' ipotesi in cui le funzioni relative all' esame dei progetti non vengono assicurate dalla competente USL in forma alternativa.

Membri elettivi

- Otto esperti (di cui un tecnico in possesso del diploma di laurea riconosciuto ai sensi dell'art. 3 del D.L.vo 27/01/1992, n 129, iscritto al relativo ordine da almeno cinque anni con esperienza in materia paesaggistico-ambientale e che non sia dipendente comunale) operanti nel settore urbanistico, edilizio, legale, ambientale ed artistico nominati da Consiglio Comunale fra tutti coloro che avranno fatto domanda di inclusione in apposito elenco redatto ai sensi del presente comma. Alla domanda di inclusione in elenco dovrà essere allegato dettagliato curriculum vitae e professionale nel quale siano evidenziati (per coloro che ne siano in possesso) i requisiti di cui all'art.1 c 5 della L.R. n 59/95.
2. Per le pratiche di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte sui problemi da trattare.
 3. Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Segretario comunale o altro impiegato del Comune, designato dal Sindaco.
 4. I membri elettivi restano in carica due anni e possono essere rieletti una sola volta di seguito.
 5. In caso di elezioni per il rinnovo del Consiglio Comunale e la rielezione del Sindaco, i membri elettivi restano in carica sino a quando il nuovo Consiglio Comunale, con le modalità previste nel presente articolo, non provveda all' eventuale rinnovo della commissione.
 6. Il Commissario di nomina consiliare, che cessa dall'ufficio prima della scadenza del biennio, viene sostituito, sempre mediante nomina consiliare, ed il sostituto resta in carica fino al completamento del biennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.
 7. Ai membri sia elettivi che di diritto è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata all' inizio di ogni biennio dal Consiglio comunale, in misura non maggiore di quello previsto per le Commissioni delle Amministrazioni dello Stato; in nessun caso e' previsto il rimborso delle spese di viaggio.
 8. I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.
 9. La decadenza opera di diritto: i commissari che incorrono nella stessa ai sensi del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive, pena l'invalidità delle deliberazioni assunte dalla Commissione Edilizia comunale.

10. Il Sindaco o l'Assessore all'urbanistica o suo delegato, nella qualità di presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio comunale il quale procede, nella stessa seduta, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.

Art 11. Compiti della Commissione Edilizia.

1. La Commissione Edilizia è un organismo tecnico che deve esprimere parere al Sindaco:
 - a) sulle richieste di concessione a eseguire le opere e i lavori di cui all' **art 4. opere soggette a concessione e art 5. opere soggette a concessione con atto d' obbligo;**
 - b) sui progetti di cui all' **art 6. opere soggette ad autorizzazione** punto B) qualora il Sindaco lo ritenga necessario;
 - c) sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
2. Il parere della Commissione Edilizia riguarda la legittimità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.
3. Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio.
4. Ai componenti della Commissione Edilizia Comunale viene corrisposto un gettone di presenza da determinarsi in misura analoga ai gettoni di presenza previsti per le partecipazioni dei consiglieri comunali alle sedute del Consiglio Comunale, secondo la normativa vigente e successive modificazioni ed integrazioni. Ai medesimi, sono rimborsate le spese sostenute per l' accesso al Comune.

Art 12. Funzionamento della Commissione Edilizia.

1. La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale di norma una volta al mese e quando il Presidente lo ritenga necessario.
2. La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno 3 giorni.
3. Le adunanze della Commissione Edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei commissari. La presenza del Tecnico comunale o suo delegato e' obbligatoria pena la nullità' della seduta.
4. I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti. Nel caso di parità il parere si intende reso in senso sfavorevole.
5. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati o perché parenti fino al terzo grado del richiedente. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.
6. La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.
7. Su ciascuna domanda di concessione, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura << Esaminato nella seduta del.....dalla Commissione Edilizia con esito.....>>; le domande ed il verbale della seduta devono essere vidimate dai membri della commissione
8. Nel caso di pareri discordi tra i commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza.
9. Nel caso di parere non definitivo, ciò deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro cinque giorni dalla data dell'adunanza. Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla Commissione devono poi essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nella adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente si intende, col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti. Comunque, la Commissione deve emettere il nuovo e definitivo parere entro trenta giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

Art 13. Commissione Urbanistica. (articolo modificato ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 29.07.2002 e n. 25 del 19.07.2012)

1. La Commissione Urbanistica comunale è composta da

Membrì di diritto

- a) Assessore all'Urbanistica o da persona da lui delegata, che la presiede;
- b) Capo dell'Ufficio Tecnico comunale competente per materia o da un suo delegato.

Membrì elettivi:

- Sei membri, scelti tra gli ingegneri e gli architetti, iscritti ai rispettivi Albi professionali, esperti in materia urbanistica, edilizia, legale e ambientale nominati dal Consiglio Comunale fra tutti coloro che avranno fatto domanda di inclusione in apposito elenco redatto ai sensi del presente comma. Alla domanda di inclusione in elenco dovrà essere allegato dettagliato curriculum vitae e professionale.
- 2. Esercita le funzioni di Segretario della Commissione uno dei membri il personale dell'Ufficio.
- 3. I membri elettivi restano in carica fino alla scadenza del mandato del Sindaco.
- 4. Il Commissario di nomina consiliare, che cessa dall'ufficio prima della scadenza, viene sostituito, sempre mediante nomina consiliare, ed il sostituto resta in carica fino alla scadenza del mandato del Sindaco.
- 5. Ai membri sia elettivi che di diritto è attribuito un gettone di presenza il cui importo è stabilito con apposita deliberazione della Giunta Comunale valevole per la durata dell'incarico. *(comma modificato ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 08.11.2018)*
- 6. I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.
- 7. La decadenza opera di diritto. I commissari che incorrono nella stessa ai sensi del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive.
- 8. L'Assessore all'urbanistica o suo delegato, nella qualità di presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio comunale il quale procede, nella stessa seduta, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.
- ~~9. Ai componenti della Commissione Urbanistica sono attribuiti i compensi e i rimborsi spesa previsti nel comma 4° del precedente art 11. **compiti della commissione edilizia.**~~

Art 14. Compiti della Commissione Urbanistica. *(articolo modificato ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 19.07.2012)*

1. La Commissione è un organismo tecnico che deve esprimere parere al Sindaco:
 - a) sulle proposte per la formazione e varianti del Piano Regolatore Generale, dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, piani di lottizzazione convenzionata, ecc.;
 - b) sulle proposte di varianti al presente Regolamento edilizio e sue interpretazioni;
 - c) su tutte le questioni di carattere urbanistico riguardanti il territorio comunale;
 - d) sui progetti di opere e servizi pubblici;
 - e) sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale a norma delle leggi vigenti nazionali e regionali.
2. Il parere della Commissione riguarda la legittimità dei progetti anche sotto l'aspetto normativo, ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata. Non potranno essere espressi pareri su opere o interventi sottoposti a vincoli statali o regionali senza il preventivo nulla osta dell'autorità competente.
3. Il parere della Commissione Urbanistica è obbligatorio.

Art 15. Funzionamento della Commissione Urbanistica.

1. La Commissione si riunisce nella residenza municipale di norma una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.
2. La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno 3 giorni.
3. Le adunanze della Commissione sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei commissari, oltre il Tecnico comunale.
4. I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti. Nel caso di parità il parere si intende reso in senso sfavorevole.
5. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati o perché parenti fino al terzo grado del richiedente. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

6. La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

7. Nel caso di pareri discordi tra i commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza e sulla domanda di concessione deve essere annotata in breve anche tale relazione, nel caso la minoranza lo ritenga necessario.

8. Nel caso di parere non definitivo, ciò deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro cinque giorni dalla data dell'adunanza. Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla Commissione devono poi essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nella adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente si intende, col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti. Comunque, la Commissione deve emettere il nuovo e definitivo parere entro trenta giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

CAPITOLO II

RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art 16. Richiesta di concessione.

1. Le domande per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare le opere indicate all' *art 4. opere soggette a concessione* e *art 5. opere soggette a concessione con atto d' obbligo* vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Sindaco e devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e del richiedente (se il richiedente è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- b) nome, cognome, indirizzo e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale e agrario, nei limiti della rispettiva competenza) e iscritto al rispettivo Albo professionale.

2. Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;
- d) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;
- e) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati. La domanda di concessione deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e il rilascio di copie.

Art 17. Documenti a corredo della domanda di concessione.

1. Alla domanda di concessione devono essere allegati:

A) il progetto, redatto in cinque copie, costituito dai seguenti elaborati:

- 1) corografia in scala non inferiore a 1:10000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- 2) planimetria catastale del lotto estesa in modo adeguato alla zona circostante;
- 3) planimetria quotata dell'intero lotto o per una zona, estesa per un raggio di m 50 dalla costruzione in progetto; dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le altezze e distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;
- 4) planimetria del lotto recante:
 - a) gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - b) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - c) schema dell'approvvigionamento idrico con indicazione del punto di allaccio all' acquedotto pubblico o posizione dell' eventuale pozzo;

- d) schema dello smaltimento dei liquami;
- e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
- f) l'indicazione del tipo di recinzione;
- g) le essenze arboree e le piantumazioni esistenti e di progetto;
- h) la presenza di strade, autostrade, attività produttive particolari, allevamenti, aeroporti, elettrodotti ed altri impianti di rilievo.

- 5) piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali (scala 1:100, 1:200);
- 6) almeno due sezioni quotate secondo la linea di maggiore importanza e di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno m 40 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione (scala 1:100, 1:200), compresa la definizione dell' inclinata come definita all' articolo 5 delle NTA;
- 7) prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne(scala 1:100, 1:200);
- 8) computo analitico delle superfici e dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente, tavola sinottica delle superfici utili di tutti i vani con le destinazioni di uso e la verifica del rapporto tra Su e aperture finestrate, verifica degli abitanti insediati.

B) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati; nella relazione saranno asseverati: la corrispondenza delle opere progettate al superamento delle barriere architettoniche; che gli schemi dettagliati del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere riportati nei grafici di progetto, corrispondono alle norme di legge igieniche e sanitarie in vigore;

C) relazione tecnica sul tipo di impianto termico e sul tipo di combustibile usato;

D) relazione tecnica sulle caratteristiche dell' impianto elettrico;

E) una copia della documentazione fotografica a colori descrittiva dell'area da edificare o del manufatto in corso di realizzazione nel caso di varianti in corso d' opera; la documentazione fotografica dovrà individuare univocamente tutta l'area o il manufatto in oggetto ed il contesto;

F) dichiarazione con firma autenticata resa dal richiedente attestante che l'area asservita alla costruzione in progetto non è stata mai vincolata ad altra costruzione;

G) attestazione del versamento alla Tesoreria Comunale dei diritti di istruttoria.

2. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante. gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

3. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

4. Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

5. Nel caso che le acque nere debbano allontanarsi utilizzando tubazioni private, deve essere allegata alla domanda anche copia della relativa concessione, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque nere redatto secondo la legislazione vigente.

6. Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, prima del rilascio della concessione devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

7. Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dal Comune ai sensi della legislazione vigente; tale atto deve essere prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

8. Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del calcolo del volume totale edificato, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

9. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Art 18. Domanda e documentazione per ottenere l' autorizzazione.

1. Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui al precedente *art 6. opere soggette ad autorizzazione*, deve presentare al Sindaco domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo nonché la firma del richiedente.

2. Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto devono risultare esplicitamente:

- l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;
- l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente;

3. A corredo della domanda deve essere allegata, ove necessaria e in duplice copia la seguente documentazione:

- Documentazione fotografica.
- Planimetria catastale e stralcio PRG.
- Progetto redatto da tecnico abilitato contenente:
 - planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
 - almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
 - relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);
- ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione;
- attestazione del versamento alla Tesoreria Comunale dei diritti di istruttoria.

4. Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, prima del rilascio dell' autorizzazione, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nullaosta.

Art 19. Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione

1. All'atto della presentazione della domanda, l'Amministrazione comunale rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:

- numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;
- data del ricevimento della domanda stessa;
- nominativo del responsabile del procedimento di cui all' art. 4 della Legge 241/90.

Art 20. Istruttoria preliminare della domanda.

1. Entro 15 giorni dall'accettazione della domanda gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati ad eccezione di ciò che compete alla USL.

2. Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il Sindaco entro il termine suddetto comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della Commissione Urbanistico-Edilizia.

3. In tal caso il richiedente ha tempo 90 giorni, salvo richiesta di proroga motivata, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata. Come data di consegna della domanda di concessione o autorizzazione si intende quella in cui è avvenuta la citata regolarizzazione della pratica agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente.

4. Non possono essere richieste ulteriori integrazioni documentali. Qualunque provvedimento o richiesta assunti dal Comune nell'ambito del procedimento di rilascio della concessione devono essere comunicati anche al progettista citando le motivazioni.

5. Il responsabile del procedimento, entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero della integrazione della documentazione, cura l'istruttoria secondo le modalità previste dalla legge 241/90 e formula una proposta motivata. L'organo competente all'adozione del provvedimento finale provvede entro i successivi 30 giorni.

6. Tutti i progetti per i quali viene richiesta l'autorizzazione di cui al punto B) del precedente *art 6. opere soggette ad autorizzazione* devono essere sottoposti all'esame dell'ufficio competente per materia

Art 21. Lavori eseguibili senza progetto.

1. L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli non vige per le opere di manutenzione ordinaria, così come precedentemente definite all' art 2. **definizioni**, sempreché non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39; per l'abbattimento degli alberi; per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito.

Art 22. Progetti di massima.

1. E' consentito, in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi e opere di urbanizzazione di un certo interesse sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Urbanistica e/o Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

CAPITOLO III

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art 23. Rilascio delle concessioni.

1. Prima del rilascio della Concessione Edilizia il richiedente depositerà la ricevuta attestante il pagamento degli oneri concessori o polizza fidejussoria. Il calcolo del costo di costruzione dovrà essere asseverato tramite perizia giurata.

2. Dovrà inoltre essere depositata la ricevuta attestante l' avvenuto pagamento dei diritti di allaccio alla fognatura pubblica.

3. Qualora lo scarico dei liquami non recapiti nella fognatura pubblica ma venga effettuato con soluzioni alternative prima del rilascio della concessione edilizia occorre presentare la seguente documentazione:

a) fosse IMHOFF:

1) planimetria, pianta, sezione, relazione tecnica;

2) test di percolazione con indicazione sulla falda idrica superficiale e relativa relazione idrogeologica o dichiarazione sostitutiva del richiedente;

3) dichiarazione di inesistenza nei pressi di insediamenti civili di 5.000 mc o 50 vani.

a) evapotraspirazione:

1) caratteristiche tecniche dell' impianto che deve essere di area non inferiore a 2 mq e con un numero di piante non inferiore a 10 per ciascun utente

2) planimetria con indicazione delle distanze tra vasca IMHOFF e condotte, pozzo, serbatoio dell' acqua che non devono essere inferiori a ml 10.

c) depuratore

1) relazione tecnica sul funzionamento e relativa tipologia (interrato, non interrato, coperto) con indicazione delle distanze da adduttrici idriche (minimo ml 10) o dai confini (minimo ml 2);

2) indicazione del numero minimo e massimo di utenze previste, carichi inquinanti e recapito degli effluenti.

4. La concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario dell' area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

5. Nelle aree parzialmente edificate di cui alle zone omogenee previste nel D.M. 2/4/1968 n° 1444, possono essere rilasciate concessioni edilizie anche senza piano attuativo particolareggiato o lottizzazione convenzionata nei lotti

interclusi, come definiti al precedente *art 3. parametri urbanistici ed edilizi* comma 31, sempre che il lotto stesso non confini con altro lotto edificabile, e nell'area da edificare siano realizzati i servizi a rete principali e cioè: rete stradale, acquedotto, fognatura, linea elettrica, ovvero la possibilità di allaccio ai pubblici servizi. Nei lotti interclusi potranno essere rilasciate concessioni edilizie per edifici unifamiliari o bifamiliari; nel caso la superficie del lotto ovvero di più lotti limitrofi, possa consentire più costruzioni il rilascio della concessione sarà subordinato all'approvazione di planovolumetrico convenzionato. E' obbligatorio in ogni caso allacciare i servizi all'acquedotto comunale ed alla fognatura pubblica a completo onere del richiedente la concessione.

6. Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti del titolo, rilasciato dai competenti organi dell' amministrazione, al godimento del bene.

7. A seguito del parere espresso dalla Commissione Urbanistica e/o Edilizia, il Sindaco approva o respinge i progetti pervenuti.

8. Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro i cinque giorni successivi alla adunanza della Commissione.

9. La comunicazione prevista dal precedente coma 8°, viene effettuata anche nel caso di approvazione di progetti. Con tale comunicazione l' interessato viene invitato a produrre l' ulteriore documentazione necessaria per il rilascio della concessione edilizia.

10. La concessione può essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni, in particolare, ove richiesto, dai nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell' Unità Sanitaria Locale, dell'ispettorato provinciale dell' Agricoltura, dell'Ispettorato dipartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza alle Antichità e degli uffici regionali competenti ai sensi dell' art. 82 del DPR 24-7-77, n. 616, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato.

11. Le condizioni apposte alla concessione devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con atto di impegno unilaterale definito con il Comune.

12. L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Urbanistica e/o Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, in essa deve essere annotato il parere difforme della Commissione Urbanistica e/o Edilizia.

13. In ogni caso la concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati debitamente vistata dal Comune.

14. Dell' avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'Albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.

15. L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

16. La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'Amministrazione comunale.

17. Scaduto il termine di 90 giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato può dare inizio ai lavori nelle modalità previste per legge.

18. Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

19. La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché comprovi mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari .

Art 24. Efficacia e validità della concessione - Responsabilità

1. Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.

2. La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

3. In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell' intestazione della concessione stessa e il Sindaco, accertatane la legittimità, provvede a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra che viene revocata.

4. In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

5. Il titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei Lavori e la Ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

Art 25. Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni.

1. La concessione ha la durata di tre anni e si intende decaduta se entro l'anno dalla data di rilascio non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce, salvo condizioni particolari inserite nella concessione stessa.
2. Il termine di cui sopra può essere prorogato, per una sola volta e per un massimo di un anno, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.
3. Un periodo più lungo, e comunque non superiore ad anni 2, per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco, su parere della Commissione Urbanistica e/o Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.
4. E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari, o di opere private di uso pubblico regolate da convenzione.
5. Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.
6. Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il Sindaco, su parere della Commissione Urbanistica e/o Edilizia, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.
7. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
8. La concessione deve inoltre intendersi automaticamente revocata quando risulti che:
 - a) il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzate;
 - b) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.
9. La concessione è nulla di diritto, quando risulti che sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori.

Art 26. Deroghe

1. Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, e previa delibera del Consiglio comunale, sentita la Commissione Urbanistica e/o Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.
2. Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.
3. In ogni caso si applica comunque la speciale procedura prevista dall'articolo 16 della legge 06.08.1967, n° 765, e dall'articolo 6 - 1° comma lettera n) della Legge Regionale 05.09.1972, n° 8

Art 27. Modalità per le autorizzazioni

1. Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Sindaco le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune.
2. Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.
3. Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:
 - a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
 - b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
 - c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

Art 28. Rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni

1. Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Sindaco, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempreché nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.
2. L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.
3. Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.
4. Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.
5. Le autorizzazioni sono nulle di diritto, quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento dei fatti o presentazione di elaborati alterati.
6. Nei casi di decadenza, di revoca e di nullità, il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune, a qualsiasi titolo.

Art 29. Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.
2. Con la determinazione del Sindaco in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario e in assenza di una determinazione del Sindaco sul progetto di variante entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.
3. Nel caso si sia in presenza di variazioni essenziali, come definite dall'articolo 8 della Legge Regionale 02.07.1987, n° 36, si applicherà la procedura ordinaria per il rilascio della concessione edilizia. Nel caso in cui le suddette varianti rientrino nella ipotesi di cui all'articolo 15 della legge 28.02.1985, n° 47, si applicheranno le norme e le procedure previste da tale articolo.
4. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.
5. La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n. 1089, e 29/6/1939 n. 1497. Salvo diverse disposizioni di legge.

CAPITOLO IV

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

Art 30. Inizio dei lavori e formalità da esperire.

1. Prima dell'inizio dei lavori il direttore dei lavori:
 - a) comunicherà l'avvenuto deposito presso l'ufficio del Genio Civile della documentazione relativa alle opere in cemento armato come previsto per legge;
 - b) depositerà il progetto degli impianti termici, elettrici, di protezione, ecc. come previsto dall'art. 28 della legge 10/90 e dall'art. 6 della legge 46/90;
 - c) depositerà se richiesta ai sensi del D.M. 11/3/88 n° 47, la relazione geotecnica.
2. Dopo l'avvenuto deposito di cui ai punti a) b) e c), il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve richiedere con raccomandata all'Ufficio Tecnico comunale che le fornirà redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Ufficio Tecnico:
 - a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
 - b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

3. Entro 10 giorni lavorativi dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette nonché ad effettuare un sopralluogo per il controllo dello spiccato il cui esito dovrà risultare da apposito verbale.
4. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori deve diffidare, con raccomandata RR, l'Ufficio Tecnico comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre dieci giorni lavorativi, trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.
5. Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.
6. Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi. Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Sindaco entro 8 giorni.
7. Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata RR al Sindaco e all' Ufficio Tecnico comunale ai sensi e per i fini del precedente articolo 22.
8. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Sindaco con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.
9. Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere.
10. Comunque non possono considerarsi valide le concessioni il cui inizio non sia stato comunicato almeno 30 giorni prima della scadenza della concessione stessa.

Art 31. Controllo Comunale sulla esecuzione dei lavori.

1. Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Sindaco, a mezzo dei suoi dipendenti, esercita un costante controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.
2. La concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

Art 32. Controllo delle tinte e dei rivestimenti

1. E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

Art 33. Interruzione dei lavori

1. Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare il Sindaco affinché questi, se è il caso, sentito il parere del Tecnico comunale, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

Art 34. Ultimazione del rustico e dei lavori

1. Non appena il fabbricato risulti ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, prima di eseguire gli intonaci, il Direttore dei Lavori, ovvero il concessionario, è obbligato a dare comunicazione all'Ufficio Tecnico comunale, il quale deve provvedere, entro 10 giorni lavorativi, ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del Regolamento edilizio, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico-sanitari e quanto altro non più agevolmente controllabile a costruzione finita.
2. Il Direttore dei Lavori, ovvero il concessionario, ad ultimazione dei lavori deve dare comunicazione al Comune e depositare:
 - a) dichiarazione congiunta sottoscritta dal Direttore dei lavori, dall'impiantista e dal costruttore ai sensi dell' art. 9 della legge 46/90;
 - b) dichiarazione del direttore dei lavori che assevera la rispondenza delle opere eseguite alle disposizioni di legge vigenti sullo smaltimento delle acque nere, attestante il buon funzionamento del sistema fognante e con la dizione specifica che con tale sistema non avviene alcun inquinamento del suolo e delle acque;

- c) dichiarazione del direttore dei lavori che attesti la rispondenza delle opere eseguite alle prescrizioni della concessione edilizia e la conformità delle stesse al progetto approvato.

3. Nella dichiarazione deve essere specificato:

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione o autorizzazione per, i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o autorizzazione;
- d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio, e in genere di sicurezza delle costruzioni;
- h) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie in relazione al superamento delle barriere architettoniche;

4. Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o di autorizzazione, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

Art 35. Inadempienza delle disposizioni regolamentari

1. La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

2. Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministro dei LL.PP. tramite l'ufficio regionale competente a norma della legge urbanistica.

Art 36. Autorizzazioni di abitabilità e di agibilità

1. Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte del Sindaco.

2. L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale; l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole, sale di lettura e destinazioni analoghe.

3. Il titolare della concessione, entro sei mesi dalla fine dei lavori, deve richiedere al Sindaco, con apposita domanda, l'autorizzazione di agibilità o abitabilità dopo aver depositato la documentazione di cui all' **art 34. ultimazione del rustico e dei lavori.**

4. Nel caso di più unità immobiliari ricadenti nello stesso fabbricato o assentite nella medesima concessione edilizia, i cui lavori sono terminati in parte, possono essere richiesti certificati di abitabilità o agibilità anche parziali sempreché le unità immobiliari siano agibili o abitabili singolarmente, non si verifichi intralcio alla godibilità dell'immobile agibile o abitabile, siano rispettate le misure di protezione e sicurezza.

5. Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale i seguenti documenti:

- 1) Istanza per l'ottenimento del certificato di agibilità/abitabilità diretta al Sindaco, in carta bollata, su modulo fornito dall' Ufficio Tecnico;
- 2) Titolo di proprietà o di disponibilità dell' immobile (contratto d' affitto registrato);
- 3) Marca da bollo;
- 4) Ricevuta di versamento della tassa comunale di £ 100.000 per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità e di £ 10.200 per vano;
- 5) Certificato di collaudo statico o di idoneità statica delle strutture;
- 6) Copia completa dell' accatastamento:
 - a) certificato catastale;
 - b) planimetria;
 - c) tipo mappale;

d) copia della dichiarazione con l' attestazione dell' avvenuta presentazione dell' accatastamento al Catasto.

7) Copia delle licenze commerciali rilasciate precedentemente dal Comune di Bracciano;

8) Elaborati del locale in tre copie timbrate e firmate dal professionista che comprendano:

a) stralcio del P.R.G;

b) stralcio catastale della zona;

c) planimetria con le destinazioni d' uso dei singoli ambienti e n° 1 sezione quotata

9) Dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici ai sensi della legge n° 46 del 5. 3. 1990 e ai sensi della legge 9. 1. 1991, n° 10;

10) Dichiarazione del Direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l' avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;

11) Dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato che asseveri che le opere siano state realizzate nel rispetto della legge 9. 1. 1989, n° 13 e D.M. 14 . 6. 1989, n° 236.

6. L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Sindaco entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare dell'opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

7. Qualora il Comune entro 60 giorni non provveda al rilascio del certificato, lo stesso può essere sostituito da una dichiarazione resa ai sensi della Legge 15/68 sulla legalizzazione e autenticazione delle firme, da professionista abilitato, sotto la propria responsabilità, ai sensi della legge 241/90 e 493/93

8. Qualora il concessionario non richieda il certificato di abitabilità entro sei mesi dal termine di validità della concessione, il Sindaco farà eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza alla concessione.

CAPITOLO V

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Gli obblighi di cui al presente capitolo vanno rispettati anche per le autorizzazioni relative a opere che interessano l'esterno delle costruzioni e/o l'occupazione di suolo pubblico.

Art 37. Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm 70X100, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- a) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- b) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;
- c) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- d) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- e) estremi della concessione con la data del rilascio. Ogni cantiere è soggetto alle norme vigenti di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro.

2. In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

3. I cantieri devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

4. Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed

avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

5. I cantieri devono, inoltre, essere dotati di latrina provvisoria. In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica della concessione e dei disegni progettuali.

Art 38. Scarico dei materiali - Demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

1. E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

2. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

3. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

4. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto, come definiti dalla deliberazione 27.07.84 del Comitato Interministeriale ex art 5 DPR 915/82, deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, nel rispetto della vigente normativa sui rifiuti.

Art 39. Responsabilità degli esecutori di opere

1. Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

2. Il Sindaco può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art 40. Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

1. Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 15 giorni.

2. In caso di inadempienza il Sindaco può ordinarne l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

CAPITOLO VI

PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

Art 41. Requisiti igienico - sanitari

1. I requisiti igienico - sanitari degli edifici sono quelli riferiti alla legislazione vigente, in particolare si fa riferimento al D.M. 5/7/75 e successive modificazioni e integrazioni; per quanto attiene alle norme per la tutela delle acque dall'inquinamento si fa riferimento alle disposizioni della legge 10/5/1976 n° 319 e successive modificazioni e integrazioni ed alla legislazione emanata dalla regione Lazio.

Art 42. Classificazione delle acque

1. In base ai contenuti della legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

a) acque meteoriche:

comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

b) acque nere:

comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidè, piscine e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali; gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;

c) acque inquinanti:

sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

Art 43. Modalità di scarico delle acque

1. Le norme tecniche sono quelle previste dalla delibera del 21 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall' inquinamento.
2. Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente *art 42. classificazione delle acque*, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.
3. Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente *art 42. classificazione delle acque*, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di areazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.
4. Le acque nere, di cui al precedente *art 42. classificazione delle acque*, devono essere convogliate nella pubblica fognatura, oppure ove ciò non fosse possibile previo parere dell' Ufficio Tecnico comunale, in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa.
5. Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m 5 dalle murature perimetrali.
6. Sono vietate le fosse di raccolta delle acque nere a tenuta stagna. L'impianto di dispersione deve essere del tipo a sub irrigazione, come previsto per legge.
7. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, e nere e deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.
8. Per le acque inquinanti di cui al precedente *art 42. classificazione delle acque* vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.
9. In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme sanitarie vigenti, in ogni caso eventuali depuratori possono essere localizzati solo al di fuori del centro urbano o abitato; l'autorizzazione allo smaltimento dei liquami sarà concessa previo deposito all'Ufficio tecnico di dichiarazione asseverata resa dal Direttore dei lavori che l'impianto progettato è conforme alle norme sanitarie vigenti, accompagnata dalla relazione del tecnico abilitato attestante il test di percolazione.
10. L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

Art 44. Rifornimento idrico

1. Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo *art 50. classificazione dei locali*, come A1- A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.
2. In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dalle Autorità competenti.
3. L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.
4. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento.

Art 45. Impianto elettrico

1. Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nel successivo *art 50. classificazione dei locali*, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

Art 46. Eliminazione dei fumi, vapori, ed esalazioni

1. Tutti i locali classificati, nel successivo *art 50. classificazione dei locali*, come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.
2. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

3. Tutti i locali classificati, nel successivo articolo *art 50. classificazione dei locali*, come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
4. Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.
5. Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoruscita dei fumi deve avvenire a non meno di m 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.
6. Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.
7. Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

Art 47. Impianti speciali

1. Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, su parere dell'ufficio competente, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.
2. Alla domanda di concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitazione e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato da un tecnico abilitato.
3. Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti.
4. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0.2 Kw per ciascuna unità abitativa. *(comma introdotto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 11.04.2007)*
5. Ai fini del conseguimento del titolo edilizio abilitativo è obbligatoriamente previsto, per gli edifici sia ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante, che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, di cui all'articolo 4 comma 1-bis del D.Lgs 192 del 19.08.2005 così come modificato dall'articolo 6 del D.Lgs n. 48 del 10.06.2020. *(comma introdotto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 24.11.2020)*

Art 48. Impianti per lavorazioni insalubri

1. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.
2. Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocumento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica della USL.
3. Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.
4. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall' Ufficiale sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

CAPITOLO VII

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art 49. Rinvio a leggi particolari

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate le norme di legge
2. Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti. anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate.

3. Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

CAPITOLO VIII

CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Art 50. *Classificazione dei locali*

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

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

3. La categoria A1 comprende:

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

4. La categoria A2 comprende:

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

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

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

7. Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderie e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

8. Il tipo S3 comprende:

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

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

Art 51. *Caratteristiche dei locali*

1. I locali devono avere le seguenti caratteristiche

A) Altezze minime:

1) Locali di categoria A1:

- a) l' altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente *art 50*. **classificazione dei locali**, non deve essere inferiore a m 2,70;
- b) Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali altezze devono intendersi come altezza media ponderata.

2) Locali di categoria A2:

- a) l' altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 46 , non deve essere inferiore a m 3,00; salvo leggi e/o regolamenti specifici e nei locali del centro storico;
- b) Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

3) Locali di categoria S:

- a) l' altezza minima interna utile dei locali classificati S1. S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. I locali S2 e S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi i m 2,60 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A.

A) Superfici minime e caratteristiche:

1) Locali di categoria A1:

- a) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi;
- b) Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9,00;
- c) I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m 2,50;
- d) nelle abitazioni civili deve essere comunque prevista una stanza da letto da 14 mq, eccetto le abitazioni fino a 28 mq dove è ammessa una stanza da letto da mq 9;
- e) I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5 con il lato minimo non inferiore a m 1,70;
- f) In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, purché dotate di adeguato sistema di aspirazione, che si aprono su altro locale, purché non risultino da questo separate con pareti fisse;
- g) Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno;
- h) l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone;

2) Locali di categoria A2:

- a) I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 30 mq.

3) Locali di categoria S:

- a) I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici;

- b) I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo;
- c) Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia. lavabo;
- d) Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica;
- e) Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente *art 50. classificazione dei locali*, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso, tutti i locali S1 saranno dimensionati in modo tale da dimostrare il superamento delle barriere architettoniche;
- f) La superficie minima per una latrina è di mq 1,20 e la larghezza minima m 0,90;
- g) I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 1,80, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile;
- h) Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime per poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie;
- i) Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente. essere dotate di locali S1 di dimensioni minime come al punto precedente;
- j) I locali S1 di cui alla lettera g) del precedente *art 50. classificazione dei locali*, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione:

- a) Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso;
- b) I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente;
- c) l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq 2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra;
- d) I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici;
- e) Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti;
- f) I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq 0,80;
- g) I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all' esterno per il ricambio dell' aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.
- h) I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta;
- i) Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

2. le disposizioni del presente articolo possono essere derogate negli edifici del centro storico zona A e negli edifici della zona B costruiti prima del 1942.

Art 52. Classificazione dei piani

- 1. Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.
- 2. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

Art 53. Soffitti inclinati e soppalchi

- 1. Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media ponderata corrisponda ai minimi di cui all' *art 51. caratteristiche dei locali* e con un minimo assoluto di ml 1,90 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

2. Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S di altezza non inferiore a m 5,00 sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali e purché detti locali possano ricevere luce ed aria direttamente dall' esterno.
3. La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.
4. Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m 2,00 sia al disotto che al disopra del soppalco.

Art 54. Piani seminterrati

1. Possono essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.
2. Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità.
3. L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Art 55. Piani interrati

1. Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.
2. I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A e S1.
3. Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria S2 con esclusione del punto g), e S3, a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.
4. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo ad evitare inconvenienti di carattere igienico.
5. I locali interrati non possono eccedere la sagoma fuori terra dell' edificio compresi i portici. E' ammessa deroga a tali limiti per edifici con oltre 3 piani abitabili fuori terra qualora non vi sia altro modo per reperire le aree necessarie da destinare a spazi di parcheggio
6. Gli accessi ai locali interrati devono essere quelli strettamente necessari al loro utilizzo.

Art 56. Sottotetti

1. I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.
2. Quelli non abitabili, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere altezze massime interne al colmo superiori a cm 220 calcolati dall' estradosso dell' ultimo solaio di copertura di locali abitabili all' intradosso di quello superiore, con esclusione di controsoffittature ed elementi non facenti parte della struttura principale dell' edificio; l' imposta del tetto non può eccedere cm 30 il piano di calpestio dell' ultimo solaio praticabile; lucernari di illuminazione di superficie in proiezione orizzontale non superiore al 2% della superficie della copertura a tetto, con esclusione delle coperture di porticati, gronde, cornicioni ecc. e non possono essere utilizzati che come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici, eventuali abbaini non possono avere una proiezione orizzontale superiore al 3 % di tutta la superficie del sottotetto.
3. I locali le cui dimensioni eccedono tali limiti saranno conteggiati nella volumetria dell'edificio con le prescrizioni dell' **art 3. parametri urbanistici ed edilizi - comma 13**
4. I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente **art 50. classificazione dei locali** e **art 51. caratteristiche dei locali**, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

Art 57. Porticati ed assimilabili

1. Potranno escludersi dal conteggio della cubatura porticati e le gallerie se destinati ad uso pubblico ed a tale destinazione vincolati. Per gli edifici residenziali saranno parimenti considerati nella cubatura o nella superficie i porticati la cui superficie complessiva per singole unità immobiliari risulti maggiore di 1/2 della superficie lorda dell' unità stessa: il computo è effettuato per la sola porzione eccedente tale rapporto

Art 58. Locali integrativi per la residenza

1. Per migliorare gli standard abitativi soprattutto negli edifici pluripiano e condomini possono essere realizzati locali integrativi per la residenza.
2. Gli edifici residenziali, costituiti da più di 9 unità immobiliari servite da una stessa scala, possono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, riunioni condominiali ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale.
3. Detti locali devono avere una superficie netta massima di 24 mq e altezza minima netta di m 2,40, e rapporto minimo di illuminazione e aerazione come stabilito per i locali di categoria A1.
4. Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non saranno computate ai fini del calcolo della cubatura e della superficie Sc, pertanto, per tali volumi non verrà corrisposta la quota di contributo relativa agli oneri concessori.
5. L'accesso ai sopraddetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie.

CAPITOLO IX

NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Art 59. Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche

1. Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle barriere architettoniche, cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie, come prescritto dalla vigente legge 09/01/1989 n° 13

CAPITOLO X

PRESCRIZIONI VARIE

Art 60. Norme di buona costruzione

1. Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.
2. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Art 61. Zoccolature, rivestimenti murari, opere in pietra

1. Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità; possono essere realizzate con materiali lapidei tradizionalmente usati nel luogo, basalti, trachiti e peperino grigio.
2. Le opere in pietra, soglie, battenti, imbotti, cornici, scale esterne. ecc. dovranno essere di norma in pietra locale ,come sopra richiamato; nel centro storico è vietato l'uso del travertino e del marmo. Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia, circa speciali rivestimenti o zoccolature.
3. Le opere murarie a faccia vista, compresi i muri di recinzione o di sostegno, dovranno essere realizzati con materiali lapidei locali; nel centro storico dovranno essere eseguiti con pietra basaltina, peperino grigio a scheggioni di cava di forma irregolare
4. I rivestimenti murari potranno essere eseguiti con cortina, intonaco civile e tinteggiatura; nel centro storico e nelle zone B del P.R.G. sono esclusi rivestimenti a cortina.
5. Sono ammesse tinte a calce e a tempera o emulsioni ai silicati di potassio, con esclusione del quarzo plastico
6. Le tinte che generalmente dovranno essere usate saranno quelle della gamma delle terre e dell'ocra con particolare attenzione al recupero delle coloriture originarie.

7. Particolari prescrizioni che modifichino o integrino le presenti norme, potranno essere adottate negli strumenti attuativi.

Art 62. Elementi aggettanti

1. Nessun oggetto maggiore di 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di m 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane.
2. Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali oggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m 2,50.
3. Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.
4. Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai m 8,00, se edificate su entrambi i lati, e ai m 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.
5. La realizzazione di tali oggetti è consentita solo a quote pari o superiori a m 3,50 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a m 4,50.
6. Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell' oggetto. Gli oggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m 1,50.
7. Qualsiasi oggetto, nonché le sporgenze dei tetti e dei cornicioni, si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal ciglio stradale e/o dai confini, che rispetto alle distanze dai fabbricati frontisti.
8. Per le strutture a sbalzo si devono osservare le disposizioni legislative vigenti.

Art 63. Intercapedini

1. Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza, l' intercapedine non potrà essere di larghezza superiore a cm 100, superato tale limite sarà conteggiata nelle superfici non residenziali ai fini del calcolo degli oneri concessori.
2. L'intercapedine dovrà essere praticabile o quanto meno ispezionabile.

Art 64. Coperture

1. Le coperture, i loro oggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.
2. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m 3,00:
3. In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere .
4. Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa. Ad eccezione della zona A del centro storico ove dovranno essere rispettate le seguenti norme:
 - a) le coperture dovranno essere munite di pluviali e grondaie in lamiera zincata o rame di sezione semicircolare sostenute da cicogne dello stesso materiale;
 - b) nella copertura debbono essere salvaguardate o ricostruite le caratteristiche originarie, in special modo l'altezza del colmo, l'imposta delle falde, l' inclinata, il materiale di copertura;
 - c) in nessun caso questi elementi possono essere variati, nelle ricostruzioni sarà vietato l'uso di solaio in calcestruzzo per le parti sporgenti della gronda ,questa dovrà essere realizzata con morali di legno sagomati a palombella, tavolato o pianella in cotto;
 - d) per particolari esigenze tecniche di stabilità potranno essere realizzati cordoli perimetrali in cemento armato i quali dovranno essere intonacati o rivestiti in pietra e comunque le parti a vista dovranno essere recuperate alla forma e con materiali originari;
 - e) il manto di copertura sarà realizzato con tegole e coppi maritati con particolare attenzione al recupero del materiale originario, in caso di sostituzione in tutto o in parte, sarà posta particolare cura nel posare materiale di colore adeguato al quello originario;
 - f) i comignoli, gli abbaini, ogni altro elemento di coronamento e finitura dovranno essere realizzati con materiale originario oppure ricostruito nelle forme, dimensioni e tipologie esistenti;

g) sono tassativamente vietati i comignoli, le canne fumarie e di ventilazione in eternit.

Art 65. Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

1. Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.
2. Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell' edificio dall' umidità del terreno.
3. Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi.
4. In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m 1,00.

Art 66. Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livellata inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 3,50.
3. Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).
4. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15% e di larghezza minima di m 3. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a cm 90.

Art 67. Marciapiedi e porticati

1. I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole, scelto in accordo con l' Ufficio Tecnico comunale. E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m 0,30.
2. I marciapiedi lungo le strade (pubbliche o private) e le piazze non devono avere larghezza inferiore a m 1,50.

Art 68. Recinzioni

1. Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.
2. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità. In ogni caso al minimo di ml 5,00.
3. Nelle zone agricole, eventuali recinzioni fiancheggianti strade pubbliche eseguite in muratura, devono essere arretrate rispetto al ciglio stradale di m 1,50.
4. Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.
5. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.
6. Il Sindaco può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell' esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art 69. Cassette per corrispondenza e contatori di gas energia elettrica ed acqua

1. Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell' ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.
2. I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l' energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

Art 70. Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

1. Nel caso una costruzione a parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato sommario puntellamento.
2. Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblico incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l' esecuzione del lavoro stesso.
3. In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte dagli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell' eventuale azione penale.

CAPITOLO XI

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL' ARREDO URBANO

Art 71. Aspetto e manutenzione degli edifici

1. Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l' estetica e il decoro dell'ambiente.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
3. Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine, canne di ventilazione, canne fumarie, impianti del gas metano e canalizzazioni in genere, cavi elettrici, telefonici e discese delle antenne televisive, striscioni pubblicitari, edicole, vetrine, insegne pubblicitarie ecc.
4. Tubazioni, canalizzazioni e cavi in genere saranno posti sulle pareti esterne in appositi incassi anche ventilati se necessario e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.
5. Previa autorizzazione del Sindaco saranno consentite solo installazioni provvisorie per manifestazioni, mostre , fiere ecc.
6. Le installazioni provvisorie dovranno essere rimosse non appena terminata le manifestazione
7. Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.
8. Qualora vengano rilevati abusi, il Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati.
9. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

Art 72. Tinteggiature e rivestimenti

1. In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all' esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle

indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

2. Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Art 73. Antenne radiotelevisive

1. Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

2. E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Art 74. Decoro e arredo urbano

1. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Sindaco.

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

3. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

4. Nel centro storico gli infissi esterni per porte, portoni, finestre dovranno essere realizzati in legno e trattati nella forma, dimensione e colore come quelli originari, in ogni caso si farà riferimento alle tipologie degli edifici contigui.

5. Nel centro storico gli elementi in ferro come inferriate o cancelli dovranno essere eseguiti con ferro pieno di disegno semplice con riferimento alle tipologie storiche esistenti e quelle classiche.

Art 75. Mostre, vetrine e insegne in genere

1. L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del Sindaco.

2. Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

3. Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

4. L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

5. L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostacolo ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

6. Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm

7. E' vietato apporre striscioni ed insegne a bandiera; le insegne luminose debbono essere collocate entro i limiti degli imbotti delle aperture esterne a livello stradale; le insegne luminose da apporsi sulle facciate degli edifici debbono essere realizzate con lettere in metallo (bronzo, ottone, rame e metallo brunito) a luce indiretta e riflessa, ogni lettera non potrà superare i 10 cm di spessore e avere dimensioni superiori a cm 30; con le medesime caratteristiche dimensionali potranno essere installate insegne realizzate con tubo semplice al neon, anche colorato.

8. All'interno del centro storico potranno essere apposte anche insegne a bandiera dipinte su ferro o legno la cui tipologia è definita dalle norme specifiche del piano particolareggiato o di recupero.

9. In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la

rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinarne la rimozione d'ufficio a loro spese.

10. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sorto mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

11. Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

12. A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocate o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

13. Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

14. Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

15. Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente Autorità.

16. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose, sugli spigoli di fabbricati.

17. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dal Sindaco.

18. Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.

19. Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Art 76. Tende aggettanti sullo spazio pubblico

1. Quando non nuociono al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

2. Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

3. Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

4. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m 2,20 dal marciapiede stesso.

5. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

6. L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demanziali, paesistici, ecc.) deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

Art 77. Tabelle e numeri civici

1. Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.
2. Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.
3. Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

Art 78. Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico o ambientale

1. Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili e ambiti di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della legge 1089/39 e 1497/39, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella dell'Ente competente.
2. Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc.
3. Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Sindaco, sentita la Commissione Urbanistica e/o Edilizia, che dalle altre Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.
4. Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.
5. Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Sindaco può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

Art 79. Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

1. Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico

Art 80. Zone verdi e parchi

1. Nelle zone verdi, orti e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi, in tali zone possono essere autorizzati dal sindaco manufatti che non arrechino pregiudizio ambientale e al decoro cittadino oltretutto al diritto di terzi confinanti.
2. Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi della stessa grandezza ed essenza.
3. Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato. Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.
4. In tutte le zone di PRG la costruzione di nuovi edifici deve essere accompagnata dalla messa a dimora di nuove alberature in misura non inferiore ad una pianta per ogni 300 mc costruiti fuori terra e, comunque, con un minimo di 20 piante per ogni 10.000 mq di superficie di lotto vincolato alla edificazione. Le alberature da mettere a dimora, prevalentemente di tipo ornamentale e comunque, tipiche della campagna romana (come definite dalla tabella del P.T.P. della regione Lazio ambito 3) dovranno avere un'altezza non inferiore a m 2, 00 all'atto della messa a dimora. Nel caso le aree disponibili non siano sufficienti per la messa a dimora, il Comune indicherà le aree su cui effettuare la piantumazione residua.

Art 81. Parcheggi

1. Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq per ogni 8 mc di costruzione destinata ad abitazione; in ogni caso va garantito il numero minimo di un posto auto di

dimensioni regolamentari per ogni unità residenziale. Nel caso di destinazione extra residenziale (uffici, negozi, ambulatori ecc.) in aggiunta agli spazi di parcheggio privato sopraddetti, dovranno essere assicurati spazi di parcheggio di uso pubblico non inferiori ad 1 mq ogni 3 mq di superficie netta complessiva.

2. Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, inclusi quelli per la manovra e l'accesso degli autoveicoli. Il posto auto deve rispettare le seguenti dimensioni minime : cm 2,25 X 5,00; per ogni 50 posti auto va reperito almeno un posto auto di dimensioni minime cm. 3,50 X 5,00 ai sensi della legge 13/89.
3. Nei progetti dovranno essere chiaramente indicati e dimensionati le corsie di accesso e gli stalli per gli autoveicoli.
4. I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, all' esterno del fabbricato.

CAPITOLO XII

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

Art 82. Norme edilizie

1. Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.
2. Si applicano alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.
3. Il pavimento del pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e m 0,60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi di acque e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.
4. Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m 1,20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.
5. I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione. I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente *art 50. classificazione dei locali*.

Art 83. Norme igieniche

1. Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa.
2. E' fatto obbligo in ogni edificio di dotarsi di pozzo per uso irriguo. Ove ciò non fosse possibile è auspicabile la costruzione di una cisterna per la raccolta delle acque piovane
3. Le modalità di costruzione del pozzo sono quelle previste al seguente **capitolo xv**.
4. Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente *art 50. classificazione dei locali* , e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno
5. Per lo scarico delle acque piovane e nere devono osservarsi le disposizioni del precedente *art 42. classificazione delle acque*.
6. Gli impianti per la depurazione delle acque nere devono essere sistemati come previsto dal seguente **capitolo xv**, in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.
7. E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.
8. I locali destinati ad uso porcaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni e collocati a sufficiente distanza.

Art 84. Impianto di riscaldamento e acqua calda

1. Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).
2. Le amministrazioni comunali devono, anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni.
3. Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

Art 85. Manutenzione delle abitazioni rurali

1. Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente *art 71. aspetto e manutenzione degli edifici*, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

Art 86. Collegamenti alla viabilità

1. Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

2. Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

Art 87. Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

1. In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento e dalle leggi sanitarie in vigore.

2. Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- a) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 1,00 costruito in grès o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- b) l' allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente *art 47. impianti speciali*;
- c) sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;
- d) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
- e) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al disopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m 2,70.
- f) Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;
- g) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
- h) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
- i) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;
- j) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno. Qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso l' Ufficio riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;
- k) per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

Art 88. Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

1. Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art 89. Ispezioni dell' Ufficio competente. Sanzioni

1. Il Sindaco può far compiere dall'Ufficio, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

2. Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

3. Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco, sentito l'Ufficio competente può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

Art 90. Stalle e concimaie

1. Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.
2. Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.
3. Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.
4. Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili.
5. Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.
6. Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 metri.
7. Il Sindaco, sentito l'Ufficio competente, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.
8. Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100 da qualunque abitazione e non meno di m 100 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

CAPITOLO XIII

DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)

Art 91. Modalità per l'installazione

1. L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi turistici e/o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, è subordinata a concessione con atto d'obbligo di cui al precedente *art 5. opere soggette a concessione con atto d'obbligo*.
2. La concessione con atto d'obbligo per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari di cui al comma precedente, può essere rilasciata dal Sindaco soltanto nelle aree destinate, dallo strumento urbanistico vigente, a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

Art 92. Definizione di complessi turistici ricettivi complementari

1. Si intende per attività ricettiva quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità.
2. In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.
3. Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori.
4. Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi turistici e i campeggi come di seguito definiti:
 - a) Villaggi turistici - Sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Esse possono contenere tende, roulotte e altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalow ecc.) non vincolati permanentemente al suolo ma soltanto appoggiati o ancorati;
 - b) Campeggi - Sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere a trasporto eccezionale e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture.

5. Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da turisti forniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi (tende, roulotte, ecc.) purché in misura non superiore al 15 % del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

6. Nei campeggi è consentita la presenza di tende o roulotte installate a cura della gestione, quali mezzi sussidiari di pernottamento, purché in misura non superiore al 15 % del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Art 93. Domanda di concessione con atto d'obbligo

1. La domanda per l'allestimento di aree per villaggi turistici e campeggi deve esplicitamente contenere:
- a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti per le singole categorie di complessi emanate dalle autorità competenti per territorio, nazionale e regionale;
 - b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell' eventuale gestore dell'esercizio;
 - c) le date di apertura e chiusura annuale del complesso; d) l'impegno di Comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno quindici giorni prima della chiusura stessa.

Art 94. Documentazione a corredo delle domande

1. A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici in tre copie:
- a) corografia in scala 1:10.000 o 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
 - b) estratto autentico di mappa - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
 - c) planimetria, con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con l' indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti nonché i nomi dei proprietari confinanti;
 - d) planimetria di progetto, come al precedente punto c), con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni di uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;
 - e) planimetria di progetto, come al precedente punto d), con l' indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);
 - f) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente Regolamento;
 - g) dettagli esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc.
2. L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.
3. La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto di uso del suolo per cui si chiede la concessione, il modo di alimentazione e il fabbisogno giornaliero dell' acqua potabile, il tipo e il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque nere, il modo di rimozione e di distruzione quotidiana delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo di campeggiatori, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalow o 'case mobili' ecc. previsti nel complesso ricettivo, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.
4. L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, in merito al progetto, il parere delle competenti autorità igienico-sanitarie, forestali ecc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

Art 95. Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari

1. La superficie minima per l'installazione di un villaggio turistico o di un campeggio è pari a mq 10.000.
2. Il numero massimo delle presenze contemporanee non può essere superiore a 120 unità per ettaro dell'area totale del complesso.
3. La superficie effettiva utilizzabile per l' installazione delle unità mobili (tende, roulotte, ecc.) ovvero dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri ('case mobili' , bungalow, ecc.), non deve superare 1/3 della superficie totale del complesso.
4. Della rimanente superficie, almeno la metà deve restare allo stato naturale, salvo eventuale piantamenti o rimboschimento. Sulla restante superficie devono essere previsti i servizi e le attrezzature comuni relativi al complesso.

5. La cubatura realizzabile per detti servizi e attrezzature non può superare il valore di 0,05 mc/mq della superficie dell'intero complesso; la altezza massima non può superare i m 4,50 al colmo.
6. Gli eventuali edifici rurali esistenti, che ricadono nella zona interessata dal complesso, possono essere mantenuti e ristrutturati per attrezzature necessarie o complementari al funzionamento del complesso stesso.
7. Per le costruzioni fisse valgono tutte le disposizioni del presente Regolamento edilizio per i fabbricati in genere.
8. Per servizi e attrezzature comuni si intendono: bar, ristorante, spaccio, attrezzature sportive (piscine, tennis, bocce, ecc.), attrezzature ricreative (giochi bimbi, locali e spazi per l'incontro, televisione, ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d'uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc.
9. E' vietato, all'interno dell'area del complesso, procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e alla rimozione di eventuale sottobosco e macchie senza la prescritta autorizzazione degli organi di tutela competenti
10. E' consentita la parziale livellazione del terreno, purché essa sia eseguita in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzione di manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a m 1,50. Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali con le caratteristiche di cui alla legge 13/89
11. E' prescritto l'impianto di nuove alberature d'alto fusto, di essenza locale, per la formazione di zone verdi a parco, attrezzate o no, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq, qualora non esistano in loco.
12. Almeno il 10% della superficie, per l'installazione delle unità mobili o dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri, deve essere dotato di alberi o attrezzature atte alla creazione di zone d'ombra, mediante uso di stuoie o incannucciate, con esclusione di materiali plastici, lamiera metallica, lastre in eternit, o similari.
13. L'area del complesso deve essere di norma munita di recinzione costituita essenzialmente con siepi, reti metalliche, ecc., con esclusione di murature di altezza superiore a m 0,50.
14. Le piazzole per le unità mobili (tende, roulotte, ecc.), non possono avere superficie inferiore a mq 60.
15. Le piazzole per i manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri (bungalow ecc.) non possono avere superficie inferiore a mq 120.
16. Su ogni piazzola non può essere installata più di una unità mobile ovvero più di un manufatto semipermanente realizzato in materiali leggeri con una densità media di 4 persone.
17. E' consentita, eccezionalmente, la suddivisione di una piazzola in due settori limitatamente al caso di tende con non più di tre persone ognuna, rimanendo in ogni caso invariata la capacità ricettiva totale del complesso.

Art 96. Parcheggi e strade interne

1. In prossimità del locale di ricezione deve essere prevista un'area di sosta con un numero di posti-auto pari ad almeno il 5% del numero delle piazzole.
2. All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del complesso è di regola vietata. Le aree per il parcheggio devono essere ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto.
3. Tali parcheggi devono essere dimensionati nelle quantità minime di un posto auto per ogni piazzola prevista nel campeggio.
4. Le aree adibite a parcheggio e la viabilità interna devono essere costipate e indurite superficialmente a prova di acqua e di polvere.

Art 97. Servizi attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari

1. I servizi igienico-sanitari di uso comune, con suddivisione per sesso, devono essere dimensionati nella quantità minima di:
 - a) 1 WC ogni 15 persone o frazione di 15;
 - b) 1 lavabo ogni 15 persone o frazione di 15;
 - c) 1 box doccia ogni 20 persone o frazione di 20;
 - d) docce all'aperto nella misura minima di una ogni 30 persone. Tali servizi devono essere suddivisi a gruppi e localizzati in modo da poter servire, col minimo dei percorsi, tutte le piazzole.
2. Devono inoltre essere previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria nella misura minima di 1 ogni 40 persone, e fontanelle di acqua potabile in ragione di una ogni 40 persone.

3. I manufatti destinati a contenere i suddetti servizi devono essere realizzati con materiali e sistemi costruttivi idonei, limitando le murature, al minimo.
4. Per le coperture deve essere vietato l' uso di materiali plastici, lamiera metalliche e similari.
5. Le altre attrezzature di uso comune, devono essere realizzate, preferibilmente, con materiali semplici (pietra, legno, c.a. in vista, ecc.) e ben inserite nell' ambiente.
6. Per la copertura di tali attrezzature è vietato l' uso dei materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

Art 98. Attrezzature tecnologiche

1. Devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell' ambiente, le attrezzature di seguito elencate:

a) Impianto idrico:

- I. l'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve essere comunque dotato di serbatoi che garantiscano una autonomia di almeno 24 ore.
- II. Se il complesso ospita più di 300 persone tale quantità va aumentata di litri 10 a persona per ogni ulteriore 300 unità o frazione di 300. l' approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile o potabilizzata per una quantità minima di 60 Lt/persona.
- III. La distribuzione di acqua non potabile all' interno del complesso è consentita per i soli servizi igienico-sanitari con chiare ed evidenti indicazioni.

b) Rete fognante per acque nere e meteoriche:

- I. Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e quanto contenuto nel presente Regolamento.
- II. La rete fognante deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso.

c) Raccolta dei rifiuti:

- I. In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti.
- II. Per lo scarico delle immondizie devono essere predisposti, contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti analoghi a quelli previsti dal Comune ogni 6 piazzole o frazione di 6. I recipienti devono essere disposti all' ombra, ad almeno 20 m dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a m 100 da quella più lontana.
- III. Essi devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati.

d) Impianto elettrico e di illuminazione:

- I. Devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole.
- II. L'impianto di illuminazione deve prevedere punti luce ad una distanza massima di 50 m l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità, veicolare e pedonale, nonché dei servizi ed attrezzature comuni.
- III. Il complesso ricettivo deve altresì essere dotato di impianto di illuminazione autonomo capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione delle parti comuni per almeno 10 ore consecutive.

d) Impianto antincendio

- I. Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti e in modo da poter essere alimentato da ambedue i sistemi di fornitura dell' acqua (potabile e non potabile) per almeno 4 idranti. In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l' erogazione dei suddetti idranti.
- II. In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 40 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di m 50 dalla piazzola più lontana.
- III. E' inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'utilizzazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.

Art 99. Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari

1. Al fine di migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari e di consentirne l'utilizzazione anche agli anziani e alle persone con limitate o impedito capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi, devono essere evitate le barriere architettoniche di cui alla legislazione vigente.
2. Per i servizi e le attrezzature comuni, , devono essere rispettate le norme contenute nel precedente **capitolo viii** e riguardanti la categoria A. In particolare deve essere previsto almeno un locale igienico, un lavabo e una doccia con le caratteristiche di cui al precedente **art 50. classificazione dei locali**.
3. Inoltre è opportuno che nei villaggi turistici alcune delle unità temporanee semipermanenti (bungalow, ecc.) abbiano le caratteristiche di cui ai precedenti **art 50. classificazione dei locali** e **art 51. caratteristiche dei locali**.

Art 100. Divieti

1. E' comunque vietato l' allestimento dei complessi ricettivi complementari:
 - a) lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del DM 1-4-1968, per le distanze ivi stabilite maggiorate di m 20,00;
 - b) in un raggio di m 200 dalle opere vincolate ai sensi della legge 1-6-1939, n. 1089. relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e dai cimiteri;
 - c) in un raggio di m 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile;
 - d) ad una distanza inferiore a m 50 dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni e dalla battigia delle coste marine e lacuali.

Art 101. Complessi ricettivi complementari preesistenti

1. Per i complessi ricettivi complementari (villaggi turistici e campeggi) esistenti all' entrata in vigore del presente regolamento e ricadenti in zone destinate dallo strumento urbanistico alla realizzazione di tali attrezzature, il titolare, al fine di proseguire l' attività, deve provvedere entro sei mesi a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di concessione con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente capitolo.

Art 102. Riferimenti

1. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente capitolo si fa riferimento alla L.R. 3 maggio 1985 n° 59 “ Disciplina dei complessi ricettivi campeggistici “

CAPITOLO XIV

LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

Art 103. Significato di lottizzazione

1. Sono lottizzazioni di terreno:
 - a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l' insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;
 - b) le iniziative tendenti ad attuare le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente. La lottizzazione convenzionata è intesa come strumento esecutivo alternativo al Piano Particolareggiato. La previsione delle opere di urbanizzazione quindi, pur costituendo un criterio atto a distinguere la lottizzazione dalle semplici iniziative edilizie, non costituisce una componente necessaria della lottizzazione in quanto il suo contenuto non si esaurisce nella predisposizione delle opere di urbanizzazione. Pertanto il ricorso al piano di lottizzazione è ammissibile e può essere necessario anche nei casi in cui esso non preveda, in quanto già esistenti, la predisposizione delle opere di urbanizzazione;
 - c) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
 - d) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione sia primaria che secondaria i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;

2. Ai sensi e per gli effetti della legge 47/85 si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportano trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti dagli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

3. Costituiscono lottizzazioni improprie ed abusive del terreno:

- a) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali e commerciali, indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti o adottati ed in difformità ad essi;
- b) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti.

Art 104. Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate

1. I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, salvo che, nei contratti stessi, sia inserita la seguente dichiarazione: "l'acquirente è a conoscenza che il terreno acquistato non è compreso in una lottizzazione autorizzata e, pertanto, detto terreno non può essere utilizzato a scopo edilizio".

Art 105. Piano di lottizzazione

Il ricorso al piano di lottizzazione può avvenire su iniziativa dei privati o del Comune, il quale ha la possibilità di invitare i proprietari di aree esistenti in singole zone a presentare un progetto di lottizzazione o di provvedere alla compilazione d'ufficio, qualora gli stessi proprietari non aderiscano all'invito.

Art 106. Redazione dei progetti di lottizzazione

1. I progetti di lottizzazione devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi professionali.

Art 107. Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

1. I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, devono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

2. A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio deve essere allegato il progetto in cinque copie, composto dai seguenti elaborati tecnici:

- 1) relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione e con espresso riferimento ai vari vincoli eventualmente gravanti sul comprensorio della lottizzazione ed agli adempimenti posti in essere ovvero da porre in essere, in relazione alla normativa vincolistica vigente, corredata dai seguenti allegati:
 - a) relazione geologica e idrogeologica e le ricerche svolte;
 - b) specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - c) stima analitica degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e i privati;
 - d) tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;
- 2) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
- 3) la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:

- a) le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
 - b) gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
 - c) le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
 - d) l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;
- 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti, con l'indicazione delle dimensioni stradali, dei marciapiedi, delle opere di fognatura e acquedotto;
 - 5) il progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie e delle unità abitative.
3. Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

Art 108. Procedura per l' autorizzazione della lottizzazione e sua validità

1. Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico comunale e della Commissione Urbanistica, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, decide l'accoglimento o il motivato rigetto.
2. Il progetto di lottizzazione meritevole di accoglimento ed il relativo schema di convenzione sono sottoposti dal Sindaco all'esame del Consiglio comunale entro i 30 giorni successivi.
3. Si applica comunque la speciale procedura prevista dall' articolo 28 della Legge Urbanistica 17.08.1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni e dell' articolo 2 della Legge Regionale 02.07.1987, n° 36, per quanto concerne gli adempimenti e i termini previsti in tale normativa.
4. Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente il nullaosta alla lottizzazione nonché l'approvazione della deliberazione consiliare, prima della stipula della convenzione il lottizzante dovrà presentare a garanzia dell' esecuzione delle opere di urbanizzazione polizza fideiussoria di importo pari al costo delle opere stesse valutate secondo il prezzo della Regione Lazio; il Sindaco procederà alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.
5. La convenzione, una volta approvata con deliberazione consiliare nei modi e termini di legge e divenuta esecutiva, è trascritta a cura e spese del lottizzante. Successivamente il Sindaco rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione , corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

Art 109. Modalità per lo scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione

1. Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.
2. Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione.
3. Non vanno altresì scomputate dagli oneri di urbanizzazione, le opere che i concessionari debbono sostenere per l' allacciamento della zona ai pubblici servizi.

Art 110. Concessioni nell' ambito delle lottizzazioni

1. Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell' ambito della lottizzazione autorizzata si seguono le norme contenute nel capitolo ii e capitolo iii del presente Regolamento e la normativa vigente in materia, nonché la successiva normativa integrativa o modificativa.

Art 111. Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

1. L' Ufficio tecnico comunale deve coordinare la progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione di lottizzazioni contigue o facenti parte di comparti omogenei al fine di ottimizzare la viabilità e l' uso dei servizi a rete
2. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dall' *art 4. opere soggette a concessione.*
3. Durante la esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.
4. Nel caso di varianti che comportino modifiche delle aree da destinare a servizi collettivi o verde pubblico, variazione del numero dei lotti, della volumetria totale, delle superfici utili e delle destinazioni d' uso delle singole unità immobiliari, si applicherà la procedura prevista dalla Legge Regionale 2 luglio 87, n° 36.

Art 112. Validità della autorizzazione per le lottizzazioni

1. L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

Art 113. Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione

1. Nella convenzione vengono precisate le penalità per inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione. Resta vietato lo scomputo in corso d' opera dell' importo della polizza fideiussoria
2. Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all' 80 % di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto allo svincolo della polizza fideiussoria.
3. Lo svincolo della polizza fideiussoria può avvenire esclusivamente previa autorizzazione del Sindaco.
4. Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo, si fa rinvio alle vigenti disposizioni che disciplinano la materia ed alle regolamentazioni che in materia verranno introdotte a seguito della evoluzione normativa

CAPITOLO XV

NORME PER LO SFRUTTAMENTO DELLE OPERE DI PRESA SUPERFICIALE E PROFONDA

Art 114. Trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

1. La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nullaosta di altri organi statali e regionali.
2. I proprietari dei fondi su cui insistono opere di presa d' acqua, costruite prima dell' entrata in vigore della presente normativa, sono tenuti a conformarsi, entro sei mesi, a quanto previsto nei seguenti commi.

Art 115. Richiesta di ricerca d' acqua nel sottosuolo: presentazione della domanda

1. La domanda per la ricerca di acqua nel sottosuolo dovrà essere indirizzata, in duplice copia, al Sindaco, e dovrà contenere le seguenti indicazioni:
 - a) Nome e cognome del proprietario o del conduttore del terreno ove si intende effettuare la ricerca di acqua, residenza e numero telefonico;
 - b) foglio e particella catastale del terreno in cui si intende effettuare la ricerca;
 - c) finalità d' uso del prelievo di acqua (potabile, industriale, agricolo o altro)
 - d) presenza di altri pozzi all' interno della stessa proprietà o nelle immediate vicinanze;
 - e) eventuale presenza di condotte comunali d' acqua nell' area di intervento e relativa distanza, ove tali dati siano noti;
 - f) probabile portata emunta e periodo di attingimento previsto;
 - g) eventuale nell' area di intervento, della rete fognaria comunale o di fosse settiche, e relative distanze;
 - h) stralcio del PRG e stralcio catastale della zona;
 - i) documentazione fotografica dell' area interessata.

2. Il richiedente dovrà allegare una ricevuta di versamento presso sportello postale, della cifra di 100.000, su CC postale intestato a Tesoreria del Comune di Bracciano con la causale “ Domanda di ricerca idrica “, a titolo di diritto d’ ufficio.

3. La richiesta di autorizzazione al Comune di Bracciano non esclude l’ osservanza delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia di acque sotterranee. Pertanto chiunque intenda eseguire perforazioni per acqua a qualunque titolo, dovrà prendere visione ed adempiere agli obblighi della normativa sopra citata. Nella dichiarazione di fine lavori l’ utente dovrà dichiarare di aver adempiuto agli obblighi derivanti da detta normativa.

Art 116. Procedura per la concessione dell’ autorizzazione alla richiesta di ricerca d’ acqua

1. Entro 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco, verificata la documentazione presentata attraverso l’ Ufficio Tecnico, sentiti i pareri del Ufficio medesimo e della Commissione Ambiente o, ove questa non fosse operativa, della Commissione Edilizia, negherà motivando, o rilascerà l’ autorizzazione alla ricerca idrica, riservandosi comunque, di effettuare sopralluoghi e controlli a mezzo dei propri settori tecnici.

2. Ove la ricerca idrica non avesse successo, dovrà esserne data specifica comunicazione al Sindaco, precisando la profondità raggiunta nel corso della ricerca e l’ avvenuto ripristino dei luoghi.

3. Ove la ricerca avesse successo, si potrà procedere alla realizzazione delle opere di presa con le modalità e gli obblighi riportati nei successivi articoli, previa presentazione di un progetto di massima - con descrizione dei lavori che verranno eseguiti - sottoscritto dall’ impresa, che li eseguirà a condizione che essa sia iscritta alla C.C.I.A.A..

Art 117. Modalità costruttive del pozzo

1. Il pozzo dovrà essere sempre equipaggiato con colonna di rivestimento per tutta la lunghezza della perforazione, prevedendo l’ utilizzo di appositi filtri già predisposti o eseguiti in opera. La colonna definitiva verrà munita in opera, alla propria base di apposito tappo per evitare l’ invasione della colonna da parte di materiali a granulometria fine.

2. Alla profondità di prelievo dell’ acqua di falda e per tutta la lunghezza dei filtri, tra le pareti del foro e quelle della colonna di rivestimento, andrà inserito un cuscinetto costituito da ghiaie o sabbie o altro materiale granulare inerte, opportunamente calibrato e lavato, a scopo filtrante per le particelle a granulometria sottile.

3. Le eventuali falde superficiali non utilizzate andranno escluse mediante cementazione impermeabilizzante. In tal modo si impedirà all’ acqua contenuta negli acquiferi sospesi superiori di raggiungere la falda sottostante con il risultato del peggioramento qualitativo della risorsa profonda e l’ eventuale trasporto di inquinanti in profondità.

4. La camicia del pozzo dovrà elevarsi dal piano di campagna per almeno 50 cm ed essere protetta da un pozzetto a tenuta stagna. Tale pozzetto sarà costruito su una base di cemento superficiale che dovrà contribuire ad impedire infiltrazioni di acqua piovana nel pozzo ed avrà dimensioni esterne massime di m 1,2 x 1,2 x 1,2.

5. Laddove la camicia di rivestimento fosse costituita da lamiera di ferro, essa dovrà essere opportunamente trattata contro la corrosione, utilizzando metodi o prodotti non tossici.

6. L’ opera dovrà essere isolata dall’ esterno a mezzo di una cementazione dello spazio anulare tra le pareti del foro e la colonna di rivestimento definitiva, per una profondità non inferiore a dieci metri dal piano di campagna. La cementazione verrà effettuata previa messa in opera di tampone di bentonite o analoga tecnologia, per rifluimento dal basso di boiaccia di cemento con densità suggerita in 1,8 Kg/dmc. Analogamente , il fondo del pozzetto dovrà essere cementato con magrone di cemento per uno spessore di almeno 15 cm.

7. L’ impianto elettrico dovrà essere eseguito in conformità alle norme vigenti, e in particolare alla legge 5 marzo 1990 n° 46.

Art 118. Pompa

1. La pompa andrà scelta in funzione delle esigenze dell’ utente, delle caratteristiche del pozzo ed in particolare della prevalenza da superare e della portata da emungere. Non è consentita in nessun caso l’ utilizzazione di pompe in grado di superare la portata critica della falda, anche per brevi periodi di emungimento. Le caratteristiche tecniche della pompa andranno accuratamente conservate per avere un immediato riscontro in caso di sostituzione.

2. Il Comune di Bracciano si riserva di verificare la rispondenza tra le caratteristiche dell’ acquifero intercettato e le reali esigenze dell’ utenza, limitando, eventualmente a mezzo di strumenti di misura e regolazione del flusso idrico, che verranno installati a spese dell’ utente, i casi in cui le quantità di acqua emunta, non fossero compatibili con le caratteristiche di potenzialità dell’ acquifero impegnato dall’ opera stessa.

Art 119. Distanze di sicurezza

1. Ove l’ area circostante l’ opera di presa dovesse ospitare sistemi di smaltimento dei liquami a mezzo di vasche di tipo IMHOFF o vasche settiche a tenuta stagna, l’ ubicazione del pozzo andrà effettuata in funzione delle distanze

minime previste dalla legge vigente in materia e comunque non inferiore a 20 metri. Se l'opera riveste carattere di utilizzazione a fini potabili, tale distanza sarà portata a metri 30. Inoltre l'area circostante il pozzo non potrà essere ammessa a smaltimento di liquami di natura zootecnica o di acque di vegetazione, né tantomeno a scariche incontrollate anche temporanee di rifiuti di qualsivoglia natura o quant'altro in grado di interagire negativamente con le acque di derivazione profonda.

Art 120. Subsidenza

1. Per subsidenza si intende il fenomeno di abbassamento del terreno superficiale, che può interessare particolari zone nel caso di opere che riguardano il sottosuolo.
2. Per le zone soggette a tale fenomeno verranno effettuati ulteriori studi atti ad accertare la portata massima da emungere onde non provocare abbassamenti del terreno superficiale causati da compattazione del terreno per eliminazione dell'acqua interstiziale.

Art 121. Documentazione da consegnare a opere di prelievo eseguite

1. Entro 30 giorni dalla data di completamento dei lavori, verrà consegnata presso l'Ufficio Tecnico comunale una relazione finale in duplice copia, a firma del professionista direttore dei lavori di perforazione. Una delle copie sarà inviata a cura del Comune, alla USL di competenza. La relazione finale comprenderà:

- a) data di inizio e fine dei lavori;
- b) quota assoluta in metri s.l.m. del piano di campagna;
- c) diametri di perforazione;
- d) profondità massima;
- e) portata di esercizio;
- f) livello statico e dinamico;
- g) tipo e dimensioni della colonna di rivestimento e di emungimento;
- h) diametro dei filtri;
- i) tipo di pompa, prevalenza, e potenza;
- j) falde rinvenute;
- k) tipo di contatore di portata installato (di cui al succ. *art 122. strumentazioni di misura e controllo*).

2. La relazione dovrà contenere i seguenti elaborati grafici:

- a) Ubicazione su cartografia ufficiale
L'opera andrà ubicata sulla cartografia ufficiale italiana costituita dalle tavole dell'Istituto Geografico Militare (IGM) alla scala di 1:25.000 riportando il numero del foglio, della tavola e delle coordinate geografiche. L'opera di presa sarà altresì ubicata sulle tavole catastali del comune di Bracciano con le modalità sopra descritte.
- b) Profondità raggiunta e stratigrafia del pozzo
Verrà elaborato il log di perforazione e la stratigrafia del pozzo, con specificazione delle eventuali falde incontrate durante lo scavo e di quelle effettivamente utilizzate.

Art 122. Strumentazioni di misura e controllo

1. L'opera di presa dovrà essere munita di apposito contatore di portata, sia al fine della determinazione della eventuale quota di depurazione dovuta dall'utente, sia per la stima dell'acqua prelevata ai fini della migliore gestione complessiva della risorsa idrica. Valgono le condizioni riportate sul Regolamento comunale per le opere di acquedotto. L'utente dell'opera sarà pertanto tenuto agli obblighi di autolettura nelle forme e con i modi fissati.
2. Ove l'opera non ricada in aree soggette a pubblica raccolta delle acque, essa dovrà comunque essere munita, a spese dell'utente, di apposito contatore di portata ed i dati saranno raccolti ed inviati al Comune di Bracciano - Ufficio Idrico - su base annua. I dati, diligentemente raccolti, potranno essere usati dalla Pubblica Amministrazione, al fine di un corretto sfruttamento a salvaguardia della risorsa idrica profonda, nello spirito della legge 36 / 94 art 5.

Art 123. Recupero funzionale dei pozzi esistenti

1. I pozzi realizzati sul territorio del Comune di Bracciano prima dell'adozione della presente normativa, e privi delle necessarie soluzioni tecnologiche atte a salvaguardare le falde acquifere da fenomeni di inquinamento, dovranno essere adeguati con opportuni interventi atti a garantirne l'isolamento in un tempo massimo fissato in diciotto mesi dalla data di approvazione del presente Regolamento.

2. Le opere ubicate entro il perimetro dei limiti imposti dalla normativa vigente, in termini di distanza da vasche settiche, fosse IMHOFF o similari, ove non fosse possibile un intervento per riportare queste ultime a distanza regolamentare di sicurezza, verranno abbandonate dopo essere state effettuate le necessarie operazioni di riempimento e cementazione del foro, sotto il controllo degli operatori tecnici inviati dal comune di Bracciano
3. Per tutte le altre opere, dovrà essere effettuata almeno la cementazione del primo tratto di perforazione, nell'interspazio compreso tra il foro originario e la colonna di rivestimento, per una profondità sufficiente a garantire che le acque di scorrimento superficiale non possano riversarsi in falda profonda attraverso detto interspazio. In superficie verrà realizzata una piazzola di cemento di forma quadrata, con lato 1 metro, sulla quale verrà costruita una cabina chiusa nella quale verrà alloggiata la testata dell'opera di presa.
4. Tutti i pozzi dovranno essere dotati di contatori di portata, come meglio precisato all' *art 122*. **strumentazioni di misura e controllo.**
5. Dell' avvenuto recupero funzionale sarà data comunicazione al comune attraverso specifica relazione a responsabilità di professionista del settore, nella quale dovranno essere dettagliatamente indicate tutte le operazioni di salvaguardia e ripristino effettuate. La relazione dovrà comunque contenere i dati generali di identificazione del proprietario e dell' area, già specificati nel precedente *art 115*. **richiesta di ricerca d' acqua nel sottosuolo: presentazione della domanda.** La documentazione sarà presentata in duplice copia, di cui una sarà inviata a cura del comune, alla USL di competenza. Laddove i proprietari di opere di presa in falda non osservassero gli adempimenti di cui sopra, verranno applicate le misure di legge previste dalla normativa vigente.
6. L' impianto elettrico dovrà essere adeguato alle norme vigenti, e in particolare alla legge 5 marzo 1990 n° 46.

CAPITOLO XVI

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art 124. *Campeggi liberi occasionali*

1. La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da Enti ed associazioni, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco.
2. Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche e delle acque nere, preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.
3. Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

Art 125. *Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico*

1. La sosta continuata, per un periodo superiore ad un giorno, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.
2. Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di quindici giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.
3. Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

Art 126. *Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili*

1. L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.
2. L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere del tecnico comunale e dell'Ufficio competente; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice

richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fideiussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

3. Il Sindaco può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Edilizia.

4. Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulotte ecc) se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste.

Art 127. Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

1. Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti comunque inferiore a m 1,50.

2. E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m 2,50

3. Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

4. La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i mq 6,00 e l'altezza massima totale non può superare i m 3,00.

5. Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinare.

6. Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

7. Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

8. Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

9. Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

10. L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

Art 128. Depositi di materiali non assimilabili ai rifiuti su aree scoperte

1. I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza.

2. Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio del Sindaco e sentiti il Tecnico comunale e l'Ufficio competente, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

3. Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

4. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell' esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art 129. Occupazione temporanea o permanente di spazio suolo o sottosuolo pubblico

1. L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

2. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

3. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

4. Il Sindaco può, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.

5. Il richiedente in tal caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

6. Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Sindaco può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Art 130. Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

1. L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Sindaco, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, e a tutela della incolumità pubblica.

Art 131. Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

1. E' vietata la formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.).

Art 132. Taglio dei boschi

1. I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

2. Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole

Art 133. Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche

1. L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, e sempre subordinatamente al nullaosta dell'ente proprietario della strada.

2. Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

3. Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

4. L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

Art 134. impianti di captazione dell' energia alternativa

1. Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa, previa autorizzazione del Sindaco, l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) per uso di riscaldamento od altro.

2. Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

3. Tali impianti non possono essere installati nella zona A (centro storico).

CAPITOLO XVII

CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

Art 135. Attività di vigilanza. organo competente e modalità

1. L'attività di vigilanza sul territorio comunale si esplica con le modalità previste dalla legge in vigore.
2. Il sopralluogo conseguente alla segnalazione di un presunto abuso edilizio deve avvenire entro un massimo di 5 giorni dalla data di ricevimento della segnalazione stessa.

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art 136. Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

1. Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.
2. Tali migliorie comprendono tra l'altro l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.
3. L'Ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Art 137. Adeguamento delle costruzioni preesistenti

1. Gli edifici esistenti, che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.
2. Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, può sentita la Commissione Urbanistica ed Edilizia, e se del caso, l'Autorità regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.
3. La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

Art 138. Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito

1. Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito, senza autorizzazione del Comune, devono entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione.
2. In particolare, per quanto riguarda grotte, cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare la esatta posizione e dimensione del volume interrato nonché le quote in cui si sviluppa entroterra.
3. L'autorizzazione delle occupazioni del sottosuolo di cui al precedente comma è, tra l'altro, subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:
 - a) eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del Tecnico comunale;
 - b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture ed a ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;
 - c) rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;

- d) procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta del Sindaco al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Sindaco sentito il Tecnico comunale.
- e) Qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito, l'Amministrazione comunale farà eseguire le opere con recupero della spesa secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Art 139. Opere già autorizzate

1. Tutte le autorizzazioni di cui al Capitolo I devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate, entro il termine di due anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento al fine di renderle non contrastanti con le sue norme.

Art 140. Decadenza delle Commissioni Urbanistica ed Edilizia Comunale

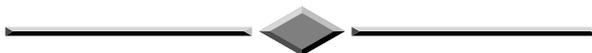
1. Nel termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento l'Amministrazione comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Edilizia e della Commissione Urbanistica comunale secondo quanto previsto dai precedenti **art 10. commissione edilizia.** e **art 13. commissione urbanistica.** Dopo 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento le Commissioni edilizia ed urbanistica comunque decadono.

Art 141. Norme abrogate

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

Art 142. Entrata in vigore del presente Regolamento

1. Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio del Comune.



ELENCO ATTI DI APPROVAZIONE E MODIFICA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 07.04.1995 approvazione Regolamento Edilizio Comunale.

Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 29.05.1995 approvazione nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 12.06.1998 modifiche all'art. 10 commissione edilizia.

Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 29.07.2002 modifiche all'art. 10 e art. 13 commissione edilizia e urbanistica.

Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 11.04.2007 introduzione del comma 4 all'art. 47 fotovoltaico.

Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 19.07.2012 modifiche agli articoli 13 e 14 commissione urbanistica.

Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 08.11.2018 soppressione comma 5 dell'art. 13.

Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 24.11.2020 introduzione del comma 5 dell'art. 47 ricarica veicoli elettrici.