

COMUNE DI CASTEL DI LAMA

Provincia di Ascoli Piceno



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE ADEGUATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO EMANATO CON D.G.R. N. 873 DEL 12/07/2021

(Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.53 del 30/11/2021)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

PREMESSA	5
PARTE PRIMA. PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL' ATTIVITA' EDILIZIA	8
1. FINALITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	8
2. OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	8
3. RINVII A NORME VIGENTI	8
PARTE SECONDA.DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	9
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	9
CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI	9
Articolo 1 Composizione, compiti e modalità di funzionamento.....	9
1.1 Sportello unico edilizia	9
1.2 Sportello unico attività produttive.....	9
1.3 Commissione locale per il paesaggio.....	9
Articolo 2 Modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale	9
Articolo 3 Modalità di coordinamento con il SUAP.....	9
CAPO II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	11
Articolo 4 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati	11
Articolo 5 Certificato di destinazione urbanistica	11
Articolo 6 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	11
Articolo 7 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	12
Articolo 8 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.....	12
Articolo 9 Pareri preventivi.....	13
Articolo 10 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia	13
Articolo 11 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	13
Articolo 12 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.....	14
Articolo 13 Concorsi di urbanistica e di architettura	14
TITOLO II DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	15
CAPO I NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	15
Articolo 14 Comunicazioni d'inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni	15
Articolo 15 Comunicazioni di fine lavori	16
Articolo 16 Occupazione di suolo pubblico	16
Articolo 17 Comunicazioni di avvio delle opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.....	16
CAPO II NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	17
Articolo 18 Principi generali dell'esecuzione dei lavori.....	17
Articolo 19 Punti fissi di linea e di livello	17
Articolo 20 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	17
Articolo 21 Cartelli di cantiere.....	18
Articolo 22 Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	18
Articolo 23 Misure di cantiere ed eventuali tolleranze.....	18
Articolo 24 Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	19
Articolo 25 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica di ritrovamenti di ordigni bellici	19
Articolo 26 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	19
TITOLO III DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	20
CAPO I DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO	20
Articolo 27 Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici	20
Articolo 28 Requisiti prestazionali degli edifici	20
Articolo 29 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.....	20
Articolo 30 Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.....	21

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Articolo 31	Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	21
Articolo 32	Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	22
32.1	Locali ad uso abitativo (Qualità dei locali di abitazione)	22
32.1.1.	Configurazione e localizzazione	22
32.1.2.	Distribuzione e destinazione degli spazi	23
32.1.3.	Aerazione e illuminazione.....	23
32.2	Uffici, studi professionali e locali commerciali	24
32.2.1	Configurazione e localizzazione degli spazi.....	24
32.2.2	Distribuzione e destinazione degli spazi	25
32.2.3	Aerazione e illuminazione.....	25
Articolo 33	Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")	25
Articolo 34	Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.....	26
CAPO II	DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	27
Articolo 35	Strade.....	27
Articolo 36	Portici.....	28
Articolo 37	Piste ciclabili.....	28
Articolo 38	Aree per parcheggio.....	28
Articolo 39	Piazze e aree pedonalizzate	29
Articolo 40	Passaggi pedonali e marciapiedi	30
Articolo 41	Passi carrai ed uscite per autorimesse	30
Articolo 42	Chioschi/dehors su suolo pubblico	31
Articolo 43	Servitù pubbliche di passaggio su suolo pubblico e privato.....	31
Articolo 44	Recinzioni	31
Articolo 45	Numerazione civica	32
CAPO III	TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE	33
Articolo 46	Aree verdi.....	33
Articolo 47	Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale	33
Articolo 48	Orti urbani.....	33
Articolo 49	Parchi e percorsi in territorio rurale	34
Articolo 50	Sentieri	34
Articolo 51	Tutela del suolo e del sottosuolo	34
CAPO IV	INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE	36
Articolo 52	Approvvigionamento idrico.....	36
Articolo 53	Depurazione e smaltimento delle acque.....	36
Articolo 54	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	36
Articolo 55	Distribuzione dell'energia elettrica	37
Articolo 56	Distribuzione del gas	37
Articolo 57	Ricarica dei veicoli elettrici.....	37
Articolo 58	Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	38
Articolo 59	Telecomunicazioni.....	38
CAPO V	RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....	39
Articolo 60	Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	39
60.1	Modalità di mantenimento dello stato di conservazione dei luoghi, fauna	40
Articolo 61	Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	41
Articolo 62	Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	42
Articolo 63	Allineamenti	42
Articolo 64	Piano del colore	43
Articolo 65	Coperture degli edifici.....	43
Articolo 66	Illuminazione pubblica	43
Articolo 67	Griglie ed intercapedini	43
Articolo 68	Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici	44
Articolo 69	Serramenti esterni degli edifici	44
Articolo 70	Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	45
Articolo 71	Cartelloni pubblicitari.....	45
Articolo 72	Muri di cinta	45

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Articolo 73	Beni culturali e edifici storici	45
Articolo 74	Zone di rispetto cimiteriali e stradali.....	45
Articolo 75	Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	46
CAPO VI	ELEMENTI COSTRUTTIVI	47
Articolo 76	Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche.....	47
Articolo 77	Serre bioclimatiche	47
Articolo 78	Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	48
Articolo 79	Coperture, canali di gronda e pluviali	48
Articolo 80	Strade e passaggi privati e cortili.....	48
Articolo 81	Cavedi, pozzi luce e chiostrine	48
Articolo 82	Intercapedini e griglie di aerazione	49
Articolo 83	Recinzioni	49
Articolo 84	Materiali, tecniche costruttive degli edifici	49
Articolo 85	Disposizioni relative alle aree di pertinenza.....	49
Articolo 86	Piscine	49
Articolo 87	Altre opere di corredo agli edifici.....	49
TITOLO IV	VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	50
Articolo 88	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	50
Articolo 89	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	50
Articolo 90	Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	50
TITOLO V	NORME TRANSITORIE	51
Articolo 91	Aggiornamento del regolamento edilizio	51
Articolo 92	Disposizioni transitorie.....	51

PREMESSA

Nel 1989 la Regione Marche, al fine di disciplinare e uniformare gli interventi edilizi e urbanistici nei territori comunali, ha adottato il Regolamento Edilizio Tipo Regionale il n.23 del 14 settembre 1989 (B.U. 14 settembre 1989, n.100 – bis-errata corrige B.U. n.108 del 5/10/1989). Tale regolamento attua le finalità di cui all'articolo 25, comma 1, lettera b), della Legge 28 febbraio 1985 n.47, e dell'articolo 10 della Legge regionale 18 giugno 1986 n.14 *“Norme regionali in materia di controllo e snellimento di procedure urbanistico-edilizie ed in materia di sanzioni e sanatoria delle opere abusive”*.

Pertanto, avendo la Regione Marche un precedente Regolamento Edilizio tipo, al fine di recepire lo schema di regolamento edilizio tipo (RET) in attuazione dell'Intesa del 20 ottobre 2016, di cui all'art.4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ha dovuto apportare modifiche legislative al proprio quadro normativo e ha emanato la Legge Regionale del 3 maggio 2018 n.8.

La Legge Regionale del 3 maggio 2018 n.8 all'art.9 comma 1 ha modificato il comma 4 dell'art.19 della Legge Regionale n.17 del 20 aprile 2015 stabilendo che *“Le disposizioni del Regolamento Regionale n.23 del 14 settembre 1989, abrogato dalla lettera d) del comma 3 dall'articolo 20 della Legge 17/2015, continuano ad applicarsi, ad eccezione dell'art.13, in quanto compatibili sino all'adeguamento da parte dei Comuni dei propri regolamenti edilizi allo schema di RET e relativi allegati previsti nell'Intesa del 20 ottobre 2016”*.

La Legge Regionale del 3 maggio 2018 n.8 all'art.3 ha stabilito che i comuni adeguino i propri regolamenti edilizi allo schema di RET e relativi allegati entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge stessa e che nei comuni di cui al comma 1 dell'art.1 del Decreto-Legge 17 ottobre 2016, n. 189 (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016) convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 dicembre 2016, n.229, tale termine è di cinque anni.

Inoltre stabilisce che decorsi inutilmente entrambi i termini, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili.

Il presente Schema di RET (Regolamento Edilizio Tipo) comunale (d'ora in poi, Schema di RET) è proposto dalla Regione Marche come strumento operativo nell'ambito delle attività di collaborazione con gli Enti, a seguito di specifica richiesta in tal senso da parte dell'ANCI Marche (nota prot.55/018 del 31/07/2018, ns prot.0887650 del 02/08/2018 ; risposta dell' Assessore nota prot.0899335 del 06/08/2018) nell'intento di fornire un quadro di riferimento unitario e sistematico di indirizzi e criteri metodologici per la redazione di tale importante atto regolamentare e al fine di semplificare le attività delle amministrazioni comunali in attuazione dell'Intesa, ai sensi dell'art.8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n.131 tra il Governo, le regioni e i comuni del 20 ottobre 2016, recante l'approvazione del Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e della Legge Regionale del 3 maggio 2018, n.8.

Tale Schema di RET si articola in due parti, così come previsto dall'Intesa:

- a) nella **Prima Parte**, denominata *“Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia”* è richiamata la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
- b) nella **Seconda Parte**, denominata *“Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia”* è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, è ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale e indicata nell' ALLEGATO I dell'Intesa del 20 ottobre 2016.

Dette disposizioni devono essere ordinate secondo l'indice generale dell'Intesa per semplificarne la consultazione e garantirne l'uniformità di impianto. Le amministrazioni comunali, nella propria autonomia, possono individuare requisiti tecnici integrativi e complementari, non disciplinati dalla normativa uniforme sovraordinata operante sul territorio nazionale e regionale di competenza, anche attraverso ulteriori specificazioni e dettagli, nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata. I requisiti tecnici integrativi e complementari sono espressi anche attraverso norme prestazionali che fissano risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie. Le prestazioni da raggiungere sono prescritte in forma quantitativa, ossia attraverso l'indicazione numerica di livelli prestazionali da assolvere, o attraverso l'enunciazione di azioni e comportamenti progettuali da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

atteso che l'obiettivo prestazionale esprime. Eventuali tematiche ed elementi non espressamente indicati nell'indice possono essere inseriti nelle parti che presentano la maggiore analogia

In particolare, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, la **Prima parte** contiene il richiamo alla disciplina nazionale e regionale relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente, senza la necessità di un atto di recepimento da parte del regolamento edilizio comunale:

- le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - alle servitù militari;
 - agli accessi stradali;
 - alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - ai siti contaminati;
- la disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico-culturale e territoriale;
- le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

Le disposizioni statali e regionali incidenti sugli usi e sulle trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia richiamate nel regolamento edilizio comunale sono disponibili e consultabili nei siti web della Regione Marche (http://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Paesaggio-Territorio-Urbanistica-Genio-Civile/Urbanistica#12751_Intesa-Regolamento-Edilizio-Tipo) e del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti (<https://www.mit.gov.it/comunicazione/news/ladozione-del-regolamento-edilizio-tipo-ret>) che ne gestiranno l'aggiornamento.

Pertanto la prima parte comprende gli Allegati A e B come di seguito specificati:

Allegato A: Quadro delle definizioni uniformi, con acronimo, descrizione e indicazioni tecniche di dettaglio;

Allegato B: Ipotesi di elenco della documentazione da porre a corredo delle pratiche edilizie a supporto dei comuni al fine di semplificare ed omogenizzare le procedure operative.

La **Seconda parte** dello Schema di RET, ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'Ente nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella Prima Parte del regolamento edilizio.

I requisiti tecnici integrativi sono espressi attraverso norme prestazionali, che fissano risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie.

Nello specifico, nella definizione della disciplina regolamentare di cui alla seconda parte dello Schema di RET, sono stati osservati i seguenti principi generali:

- a) semplificazione, efficienza e efficacia dell'azione amministrativa;
- b) perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica e l'igiene pubblica, ivi compresa la tutela del verde urbano e della fauna sinantropa utile;
- c) incremento della sostenibilità ambientale e energetica e adattamento al cambiamento climatico;

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- d) armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato;
- e) applicazione della Progettazione Universale per il superamento delle barriere architettoniche e per garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità e le fasce deboli dei cittadini, quali anziani e bambini, anche secondo l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con la legge 3 marzo 2009, n. 18 *"Ratifica ed esecuzione della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità, con Protocollo opzionale, fatta a New York il 13 dicembre 2006 e istituzione dell'Osservatorio nazionale sulla condizione delle persone con disabilità"*;
- f) incremento della sicurezza pubblica e il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi, quali valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica;
- g) incentivazione dello sviluppo sostenibile, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente; rispetto del paesaggio che rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, come stabilito dalla Convenzione europea del paesaggio, ratificata con Legge n.14 del 9 gennaio 2006 e in seguito confermato dall'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile, corredata da una lista di 17 obiettivi (Sustainable Development Goals - SDGs nell'acronimo inglese) e 169 sotto-obiettivi che riguardano tutte le dimensioni della vita umana e del Pianeta e che dovranno essere raggiunti da tutti i paesi del mondo entro il 2030.
- h) garanzia del diritto di accesso alle informazioni, della partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia e ambientale, anche secondo i principi stabiliti dalla Convenzione di Aarhus, Danimarca, 25 giugno 1998 per contribuire a tutelare il diritto di ogni persona, nelle generazioni presenti e future, a vivere in un ambiente atto ad assicurare la sua salute e il suo benessere.

A titolo di esempio, nell' Allegato 1 al presente Schema di RET sono fornite indicazioni per la misurazione della permeabilità dei suoli tramite la verifica del fattore di area del biotopo BAF (Biotope Area Factor).

PARTE PRIMA. PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL' ATTIVITA' EDILIZIA

1. FINALITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Le norme del presente Regolamento sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio e una migliore qualità di vita, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico – sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, anche da parte di persone disabili, nonché a garantire la tutela di valori architettonici ed ambientali, il decoro e lo sviluppo sostenibile correlati all'attività edilizia perseguendo obiettivi di semplificazione, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

2. OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Regolamento ha per oggetto la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedurali.

In particolare il Regolamento Edilizio, unitamente alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), definisce:

- a) i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura;
- b) i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
- c) le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando, a questo proposito, anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
- d) le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- e) le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi;
- f) le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio compreso lo svolgimento delle attività subdelegate al Comune in materia paesaggistica;
- g) i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici e ambientali di particolare interesse edilizio.
- h) le raccomandazioni operative atte a precisare e dettagliare alcuni aspetti del presente Regolamento.

3. RINVII A NORME VIGENTI

Per gli aspetti di interesse dei procedimenti urbanistici ed edilizi, si intendono qui recepite tutte le disposizioni normative di emanazione statale e regionale incidenti sugli usi e trasformazioni del territorio, nonché sull'attività edilizia disponibili e consultabili nei siti web della Regione Marche¹ e del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti² che ne gestiranno l'aggiornamento.

¹http://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Paesaggio-Territorio-Urbanistica-Genio-Civile/Urbanistica#12751_Intesa-Regolamento-Edilizio-Tipo

²<https://www.mit.gov.it/comunicazione/news/ladozione-del-regolamento-edilizio-tipo-ret>

PARTE SECONDA. DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Articolo 1 Composizione, compiti e modalità di funzionamento

1.1 Sportello unico edilizia

1. Il Comune ha istituito lo Sportello Unico per l'Edilizia, di seguito denominato SUE, per le cui competenze e funzioni si rimanda a quanto previsto dalla normativa vigente¹.

¹art. 5 del D.P.R. 06.06.2021 n.380

1.2 Sportello unico attività produttive

1. Il Comune ha istituito lo Sportello Unico per le Attività Produttive², di seguito denominato SUAP, per le cui competenze e funzioni si rimanda a quanto previsto dalla normativa vigente¹.

¹art. 2 e 4 del D.P.R. 07.09.2010 n. 160

² Con Delibera di Giunta Comunale n.64 del 09/07/2020 il Comune di Castel di Lama ha aderito al servizio associato di Sportello Unico per le Attività Produttive - SUAP Piceno Consind.

1.3 Commissione locale per il paesaggio

1. Il Comune ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente¹ non ha istituito la Commissione Locale per il Paesaggio².

¹art. 146 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, art. 4 della L.R. 27.11.2008 n. 34

² internamente alla pianta organica il Comune di Castel di Lama dispone di una figura nominata Responsabile dei procedimenti inerenti la paesaggistica.

Articolo 2 Modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale

1. Tutte le istanze, segnalazioni e comunicazioni indirizzate al SUE devono essere in formato digitale ed inoltrate per il tramite del Portale Web dedicato il cui link è raggiungibile dal sito istituzionale del Comune.
2. È consentita la trasmissione in forma cartacea per i procedimenti per i quali non è ancora attiva la modalità telematica.
3. I documenti di cui al comma 1 dovranno essere corredati da tutti gli allegati obbligatori indicati all'Allegato B del presente Regolamento, puntualmente riproposti nell'apposita modulistica, in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento.

Articolo 3 Modalità di coordinamento con il SUAP

1. Al SUE competono in via esclusiva e diretta tutti i procedimenti edilizi non inerenti le attività produttive e di prestazione di servizi, comprendendo gli adempimenti in materia edilizia, urbanistica ed amministrativa, secondo la normativa vigente¹.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

2. Per i procedimenti del SUAP che prevedono lavori edili assoggettati a titolo abilitativo edilizio, nei casi di interventi assoggettati a Permesso di Costruire il SUE provvederà a rilasciare il Parere di Conformità urbanistico-edilizia e nei casi di interventi assoggettati alle autocertificazioni (CILA, SCIA o PAS) a rilasciare, ove richiesto, nota dell'avvenuta verifica dell'Asseverazione di Conformità urbanistico-edilizia, nei modi e tempi stabiliti dal procedimento SUAP.

¹ art 5 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380

CAPO II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Articolo 4 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. L'annullamento d'ufficio in autotutela con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinato dalla normativa vigente¹.
2. A seguito dell'emanazione di un provvedimento di diniego è possibile presentare una nuova istanza correlata con atti e documenti tendenti a rimuovere le cause che hanno comportato l'emanazione dell'atto di diniego. In tal caso viene attivato un nuovo procedimento.

¹art. 21-nonies della L. 07.08.1990 n.241

Articolo 5 Certificato di destinazione urbanistica

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla normativa vigente¹ attesta la destinazione urbanistica di un'area, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata.
2. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica è presentata dall'interessato utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzionale del Comune.
3. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato secondo le modalità previste dalla normativa vigente.²

¹art.16 della L.R. 20.04.2015 n. 17, art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380

²art. 30 comma 3 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380

Articolo 6 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. Il Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale, su istanza del titolare presentata prima della scadenza del Permesso di Costruire, può concedere con provvedimento motivato una proroga secondo quanto previsto dalla normativa vigente¹.
2. Allo scadere dei termini² di efficacia del Permesso di Costruire, in attesa del rilascio del provvedimento di proroga, i lavori dovranno essere sospesi.
3. Nel caso in cui non ricorrano i presupposti per la proroga ed intervenga la decadenza, è possibile presentare istanza di rinnovo del Permesso di Costruire riproponendo lo stesso progetto integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative di settore. All'istanza deve essere allegata la relazione tecnica e gli elaborati descrittivi delle opere che ancora risultino da eseguire compresa un'adeguata documentazione fotografica. Nel caso in cui i lavori non siano iniziati non è necessario depositare nuovamente la documentazione già prodotta.
4. Il rinnovo è subordinato alla verifica della conformità delle opere alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rinnovo stesso.
5. Nel caso di titoli abilitativi asseverati (CILA, SCIA) per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità degli stessi, il titolare dovrà presentare il corrispondente nuovo titolo abilitativo, previo ricalcolo del contributo di costruzione eventualmente dovuto a cui deve essere detratto quanto già versato.
6. Il rinnovo del Permesso di Costruire potrà essere presentato anche preventivamente e comunque non prima di 30 gg. dalla scadenza del termine di validità di quello originario.
7. Ai fini della proroga e rinnovo dei titoli abilitativi, la definizione di lavori ultimati è contenuta nell'art. 15 del presente Regolamento.
8. Per la definizione di edificio ultimato si rimanda alla normativa vigente³.

¹art. 15 D.P.R. 06.06.2001 n. 380

²art.15 comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380

³art 31 comma 2 della L. 28.02.1985 n. 47

Articolo 7 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni igieniche e/o di sicurezza necessarie per la loro agibilità, in mancanza delle quali, possono essere dichiarati inagibili ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente¹.
2. Sono principi generali di salubrità, igiene e sicurezza degli edifici e condizioni essenziali di utilizzo degli immobili:
 - a) la sicurezza statica o antincendio dell'immobile o la sicurezza degli impianti;
 - b) l'assenza di umidità nelle murature;
 - c) la presenza d'impianto di smaltimento reflui;
 - d) la presenza di condizioni di approvvigionamento idrico ed energetico e di funzionamento dei relativi impianti.
3. Si definisce inagibile l'edificio, l'unità immobiliare o parte di essa per la quale venga a mancare almeno uno dei requisiti sottoelencati:
 - a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - b) alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione, quali ad esempio garage, stalle, cantine, edifici al grezzo, ecc.);
 - c) insufficienti requisiti di superficie, di altezza, di aerazione, di ventilazione ed illuminazione;
 - d) insalubrità dei locali (umidità ecc.);
 - e) mancata disponibilità di acqua potabile;
 - f) assenza di servizi igienici;
 - g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
 - h) mancata rispondenza alle normative vigenti in materia di impianti (gas, energia elettrica, ecc.).
4. Il Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale, previa verifica dello stato dei luoghi da parte dell'ufficio/Ente competente, dichiara l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti e ne sospende l'uso fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità, salvo il caso di situazioni straordinarie, contingibili e urgenti, per le quali si procede con Ordinanza Sindacale.
5. Nel caso in cui la carenza dei sopra citati requisiti di agibilità sia superabile con modesti interventi o modeste opere di adeguamento, il Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale, se del caso in accordo con l'Autorità competente, fissa un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale, provvede alla sospensione d'uso dell'edificio o della parte di esso per la quale si siano verificate le condizioni suddette fino alla rimozione delle stesse. Il ripristino dell'agibilità è attestato mediante presentazione al Comune di una perizia, a firma di un tecnico abilitato.

¹art. 222 del R.D. 27.07.1934 n. 1265, art. 26 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, art. 18 della L.R. 20.04.2015 n. 17

Articolo 8 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il contributo di costruzione è definito dalla normativa vigente¹.
2. OMISSIS.
3. In caso di ritardato versamento, per l'intero importo o per ciascuna rata, saranno applicate le sanzioni previste dalla normativa vigente².
4. Nel caso di volturazione del Permesso di Costruire o di comunicazione di cambio d'intestazione di SCIA o CILA onerose, all'istanza di volturazione o alla comunicazione di cambio d'intestazione andranno allegate nuove polizze fideiussorie poste a garanzia degli importi dovuti aggiornate con i nominativi dei nuovi titolari.
5. Il Contributo di Costruzione è restituito:

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- a) su richiesta dell'interessato, previo accertamento della mancata esecuzione dell'intervento previsto dal titolo edilizio decaduto;
- b) d'ufficio, per varianti riduttive dell'intervento inizialmente previsto.

NOTA1: Qualora l'importo sia superiore ad € 2.000,00 l'interessato può optare per il pagamento dilazionato del Contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione) in massimo quattro rate eguali semestrali definite dall'Ufficio Tecnico Comunale, versando la prima rata al rilascio del Permesso di Costruire o al deposito di SCIA/CILA.

In caso di ritardo dei pagamenti si applicheranno le maggiorazioni derivanti dagli interessi legali ai sensi dell'art. 42 del DPR 380/2001.

¹art. 16, 17, 19 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380

²art. 42 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380

Articolo 9 Pareri preventivi

1. Il soggetto interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo¹ o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico, paesaggistico può inoltrare una motivata richiesta di parere preventivo sull'ammissibilità dello stesso.
2. All'istanza deve essere allegata un'adeguata documentazione comprensiva di elaborati grafici, idonei a rappresentare l'opera nel contesto urbanistico ed edilizio, prospettando le possibili ipotesi progettuali.
3. Entro sessanta giorni dalla richiesta, il Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale si esprime in merito limitandosi ad indicare le prescrizioni e le questioni tecniche progettuali alle quali la progettazione definitiva dovrà far riferimento.
4. Il parere preventivo non costituisce titolo abilitativo ed ha validità di un anno dalla sua formulazione.

¹Si considerano progetti "particolarmente impegnativi" quelli inerenti situazioni nuove e mai valutate precedentemente nel territorio comunale. Sarà cura dell'Ufficio Tecnico Comunale definire quale procedimento rientra nella definizione di "particolarmente impegnativo".

Articolo 10 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

1. Nel rispetto delle norme di settore aventi incidenza sull'attività edilizia e in particolare delle norme di sicurezza possono essere iniziate opere e interventi, senza il necessario titolo abilitativo, nei seguenti casi:
 - a) opere e interventi da eseguire su ordinanza contingibile e urgente del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi della normativa vigente¹;
 - b) opere provvisorie che rivestano carattere di assoluta necessità ed urgenza indispensabile ad evitare imminenti pericoli o danni e siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità ovvero nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente.
2. Nei casi di cui alla lettera b) del comma precedente, è comunque fatto obbligo al proprietario o al titolare di un diritto reale sull'immobile di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune nonché agli eventuali organi di tutela specificando, mediante relazione asseverata da tecnico abilitato, la natura e l'entità delle medesime, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza. Nel caso in cui le opere edilizie realizzate necessitino di titolo abilitativo, nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla con regolare richiesta di titolo edilizio in funzione del tipo di intervento ricorrente. In mancanza della presentazione della richiesta di titolo edilizio, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie previste dalla normativa vigente².

¹artt. 50 e 54 de del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267

²artt. 6bis e 37 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380

Articolo 11 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. Al fine di agevolare l'informazione del procedimento edilizio e la trasparenza nei confronti di cittadini e imprese, il Comune, si avvale dei seguenti strumenti:

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- a) moduli unici per la presentazione dei titoli abilitativi;
 - b) moduli predisposti per agevolare le comunicazioni, aventi comunque rilevanza nel procedimento edilizio, per i quali non risulti predisposta una modulistica unica, corredati da note di indirizzo e guida;
 - c) portale dedicato all'informazione, alla presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie.
2. Per l'accesso agli atti dei procedimenti urbanistico-edilizi si deve fare riferimento a quanto previsto dalle normative vigenti¹.

¹artt. 22 e seguenti della L. 07.08.1990 n. 241, Regolamento approvato con D.P.R. 12.04.2006 n. 184 e D.Lgs. 14.03.2013 n. 33

Articolo 12 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. Fatte salve le forme di partecipazione al procedimento urbanistico ed edilizio previste dalla normativa vigente¹, il Comune può promuovere l'attivazione di ulteriori e idonee forme di coinvolgimento e partecipazione della cittadinanza per interventi edilizi comportanti un forte impatto con riguardo alla struttura urbana e alla qualità della vita della città.

¹L. 07.08.1990 n. 241, Titolo III e IV della L. 05.08.1992 n. 34

Articolo 13 Concorsi di urbanistica e di architettura

1. Il Comune favorisce e promuove le procedure concorsuali, prioritariamente articolando in due gradi le procedure medesime, nel rispetto della normativa vigente¹, allo scopo di garantire una maggiore qualità architettonica, paesaggistica, urbanistica, ambientale, ingegneristica e tecnologica.
2. Il concorso è una procedura di aggiudicazione intesa a fornire un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice sulla base di criteri qualitativi.
3. Il secondo grado, avente ad oggetto l'acquisizione di almeno un progetto di fattibilità tecnico economica, si svolge tra i soggetti individuati attraverso la valutazione di proposte di idee presentate nel primo grado e selezionate senza formazione di graduatorie di merito.
Al vincitore del concorso se in possesso, a valle della procedura concorsuale, dei requisiti previsti, sono affidati i successivi livelli di progettazione ed eventualmente la direzione dei lavori. Il bando dovrà riportare tali condizioni, indicando il corrispettivo delle prestazioni da affidare al vincitore, secondo la vigente normativa.
4. L'ammontare del premio da assegnare al vincitore di un concorso di progettazione è determinato in misura fra il 60 e il 70 per cento dell'importo presunto dei servizi necessari per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, calcolato secondo le norme vigenti. L'ulteriore somma compresa fra il 40 ed il 30 per cento, è stanziata per il numero massimo di concorrenti premiati.

¹art. 152 e seguenti del D.Lgs. 18.04.2016 n. 50

TITOLO II DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 14 Comunicazioni d'inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni

1. Il titolare del Permesso di costruire prima di iniziare i lavori, deve darne comunicazione al Comune, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del SUE.
2. La comunicazione d'inizio lavori va sottoscritta dal Titolare, dal Direttore dei lavori e dall'Impresa esecutrice, al fine di attestare l'accettazione dell'incarico loro affidato. Alla comunicazione d'inizio lavori vanno allegati/indicati:
 - a) estremi dell'autorizzazione sismica, qualora necessaria ovvero impegno a non eseguire i lavori strutturali prima dell'avvenuto assolvimento degli adempimenti in materia antisismica;
 - b) documentazione in materia di regolarità contributiva e sicurezza nei cantieri¹ (quando non già allegata alla pratica);
 - c) eventuale documentazione espressamente prevista nel titolo edilizio o nei provvedimenti ad esso correlati.
3. Negli interventi edilizi con CILA, SCIA, qualora nell'inoltro della pratica sia stata demandata l'individuazione dell'Impresa esecutrice e del Direttore dei lavori, l'inizio dei lavori è subordinato alla obbligatoria comunicazione dei suddetti nominativi.
4. E' ammessa l'esecuzione in proprio dei lavori nel caso in cui non siano obbligatoriamente richieste le certificazioni relative agli impianti e l'esecuzione di opere strutturali o lavorazioni specialistiche.
5. Eventuali variazioni dei soggetti coinvolti nell'esecuzione dell'intervento edilizio (D.L., imprese, ecc.) devono essere immediatamente comunicate al Comune.
6. Nel caso di variazione dei titolari del Permesso di Costruire, i nuovi titolari o contitolari dovranno inoltrare, entro 30 giorni, istanza di volturazione del Permesso di Costruire, sottoscritta anche dai titolari originari.
7. Nel caso di variazione dei titolari di Titoli Abilitativi Asseverati (SCIA, CILA, ecc.), i nuovi titolari o contitolari dovranno inoltrare, entro 30 giorni, comunicazione di variazione, sottoscritta anche dai titolari originari.
8. Nei casi di cui ai precedenti commi 6 e 7, alla domanda o comunicazione andrà allegata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'avvenuto trasferimento della proprietà o del godimento e gli estremi del relativo atto redatto nelle forme di legge. Nei casi in cui il titolo abilitativo rilasciato o depositato fosse subordinato a requisiti soggettivi del titolare (es.: imprenditore agricolo professionale, ecc.), il nuovo titolare deve inoltre dichiarare di possedere i medesimi requisiti soggettivi di quello che ha presentato l'istanza o inoltrato la segnalazione/comunicazione. Il trasferimento del titolo non comporta alcuna modificazione al contenuto dello stesso.
9. Il Direttore dei lavori, in caso di rinuncia dell'incarico dovrà disporre la sospensione dei lavori e darne comunicazione al Comune allegando la relazione tecnica e la documentazione fotografica dello stato di avanzamento dei lavori. I lavori rimarranno sospesi fino alla comunicazione di ripresa dei lavori da parte del nuovo Direttore dei lavori.
10. In caso di revoca dell'incarico del Direttore dei lavori da parte del titolare, alla comunicazione dovrà essere allegata la nomina del nuovo Direttore dei lavori, nonché una relazione tecnica e una documentazione fotografica illustrante lo stato delle opere al momento della revoca, e l'accettazione dell'incarico sottoscritto dal nuovo Direttore dei lavori. Nel caso in cui il titolare non nomini il nuovo Direttore dei lavori, i lavori devono essere sospesi fino alla comunicazione di ripresa dei lavori da parte del nuovo Direttore dei lavori.
11. In caso di rinuncia o revoca dell'incarico dell'Impresa esecutrice il Direttore dei lavori dispone la sospensione dei lavori che sarà efficace sino alla nomina della nuova Impresa esecutrice.

¹D.Lgs. 09.04.2008 n. 81

Articolo 15 Comunicazioni di fine lavori

1. I lavori s'intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognari, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici, ecc.) tali da renderlo effettivamente utilizzabile.
2. Il titolare del Permesso di costruire o della SCIA, congiuntamente al Direttore dei lavori, entro il termine di efficacia del titolo, deve comunicare al Comune la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile sul portale del SUE. Il titolare della CILA dovrà effettuare analoga comunicazione di termine dei lavori.
3. Alla comunicazione di ultimazione lavori dovrà inoltre essere allegata:
 - a) ampia documentazione fotografica, sottoscritta dal Direttore dei Lavori, illustrante gli interni ed esterni dell'immobile e delle sistemazioni esterne a lavori ultimati, corredata di planimetria con individuazione dei punti di scatto;
 - b) dichiarazione di avvenuto accatastamento, quando richiesto dalla legislazione vigente;
 - c) eventuale documentazione espressamente prevista nel titolo edilizio o nei provvedimenti ad esso correlati (es.: copia dei frazionamenti catastali, vincoli pertinenziali e di destinazione d'uso, manleva, dichiarazione di regolare installazione delle "linee vita" da parte della ditta installatrice, ecc.).
4. Per gli eventuali sopralluoghi di controllo sarà dato avviso al titolare del Titolo Abilitativo Edilizio, con indicazione del giorno e dell'ora.
5. Per quanto non disposto dal presente si applicano le disposizioni della normativa vigente.¹

¹artt. 15, 22 e 23 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, art. 5 e 7 della L.R. 20.04.2015 n. 17

Articolo 16 Occupazione di suolo pubblico

1. Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario.
2. Per le occupazioni o manomissioni riguardanti il suolo pubblico di proprietà Comunale si rimanda al "Regolamento per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria e del canone di concessione per l'occupazione delle aree e degli spazi appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile, destinati a mercati realizzati anche in strutture attrezzate".
3. Per la tutela del verde e dell'ambiente si rimanda al Capo III del Titolo III del presente Regolamento.

¹Regolamento approvato con delibera C.C. n. 20 del 19/04/2021

Articolo 17 Comunicazioni di avvio delle opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.

1. L'eventuale necessità di avvio di opere di bonifica che dovesse emergere preliminarmente o in corso di esecuzione dei lavori, deve essere immediatamente comunicata al Comune ai fini dell'eventuale esercizio dei poteri di cui dalla normativa vigente^{1,2,3,4,5}.

¹Art.54 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267

² parte quarta titolo V del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152

³ art.304 del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152

⁴ Titolo IX, del D.Lgs. 09.04.2008 n. 81

⁵art. 28 del D.Lgs. 09.04.2008 n. 81 e D.M. 28.02.2017 - D.Lgs. 152/2006 al titolo V.

CAPO II NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 18 Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme al titolo abilitativo nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati e nel rispetto della normativa urbanistica-edilizia e di quelle aventi incidenza sull'attività edilizia.
2. Il Direttore dei lavori, l'impresa esecutrice e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei Regolamenti e delle specifiche norme di settore.
3. Particolari attenzioni devono essere poste a tutte le possibili forme di inquinamento dell'ambiente circostante e alla sicurezza degli operatori e dei soggetti terzi nonché alla tutela del verde pubblico secondo quanto indicato al Capo III del Titolo III del presente Regolamento.

Articolo 19 Punti fissi di linea e di livello

1. Il titolare del titolo abilitativo prima dell'inizio dei lavori può chiedere al Comune di effettuare apposito sopralluogo per la verifica d'ufficio dei punti fissi di linea e di livello che devono essere osservati in fase di costruzione così come, ove ne ricorra la necessità, di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione.
2. Delle operazioni di cui sopra viene redatto apposito verbale, sottoscritto dalle parti per presa d'atto.
3. L'esecutore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Articolo 20 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. In tutti i cantieri dove si eseguano opere edilizie soggette a titolo abilitativo (Permesso di costruire, SCIA, CILA, ecc.) devono essere esibiti, a richiesta dell'autorità, copia del titolo abilitativo con attestazione del Direttore dei lavori di conformità all'originale cartaceo o digitale, nonché ogni altra documentazione eventualmente prevista dalla normativa vigente¹ o dal presente Regolamento. Per la corretta conduzione dei cantieri si rimanda a quanto previsto dalla normativa vigente².
2. L'impresa esecutrice deve rispettare tutte le norme in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni alle persone o cose provvedendo ad attenuare polveri, rumori e molestie.
3. I cantieri devono essere dotati delle attrezzature di servizio ai lavoratori, occorrenti e prescritti dalle apposite normative³; la loro permanenza, così come quella delle altre attrezzature di cantiere (es.: gru, impalcature, ecc.), non potrà eccedere quella prevista per la durata dei lavori cui sono funzionali.
4. Per l'impianto di cantiere e per le strutture funzionali allo stesso (servizi igienici, uffici, magazzini ecc.), non è necessaria l'acquisizione di specifico titolo abilitativo.
5. Il Direttore dei lavori è tenuto a verificare la compatibilità dei mezzi e delle strutture da utilizzare nel cantiere con le caratteristiche della viabilità pubblica di accesso. Nel caso in cui accerti una possibilità di danno, dovrà impartire le opportune disposizioni, anche limitando la portata e il tipo dei mezzi utilizzati. Ove la sede stradale, o eventuali proprietà pubbliche, fossero danneggiate a causa del passaggio dei mezzi del cantiere o nel caso si abbia disperdimento di materiali, l'Impresa esecutrice dovrà provvedere immediatamente alla rimozione dei materiali e al ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inadempimento i danni dovranno essere risarciti dall'Impresa esecutrice.
6. Nella predisposizione e conduzione dei cantieri occorre tutelare il verde pubblico. A tal riguardo si rimanda al Capo III del Titolo III del presente Regolamento.
7. Il responsabile del cantiere è tenuto ad impartire le opportune disposizioni atte ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

¹art. 6, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e D.Lgs. 09.04.2008 n. 81

^{2,3} D.Lgs. 09.04.2008 n. 81

Articolo 21 Cartelli di cantiere

1. I cantieri edili devono essere muniti di cartello di cantiere affisso in vista al pubblico in modo tale da consentirne chiaramente la lettura.
2. Il cartello, costruito con materiale resistente alle intemperie, di dimensioni non inferiori a m 0,70 x 1,00, deve riportare in maniera chiaramente leggibile i seguenti contenuti minimi:
 - a) oggetto dei lavori;
 - b) estremi del titolo abilitativo (Permesso di Costruire, SCIA, CILA), e dell'eventuale titolo di proroga/rinnovo;
 - c) estremi dell'Autorizzazione Paesaggistica eventualmente rilasciata;
 - d) estremi del provvedimento in materia antisismica, qualora necessario;
 - e) generalità dell'intestatario del titolo abilitativo;
 - f) generalità e titolo professionale del Progettista e del Direttore dei lavori;
 - g) generalità dell'Impresa esecutrice, ovvero, indicazione che i lavori sono realizzati in economia diretta;
 - h) ogni altro dato o nominativo previsto da normative di settore.

Articolo 22 Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Gli scavi e i rinterri devono essere condotti conformemente alla normativa vigente^{1,2,3}. In ogni caso i lavori di scavo devono essere eseguiti in modo da impedire rovine e franamenti e da non compromettere la sicurezza degli edifici, delle infrastrutture e degli impianti posti nelle vicinanze.
2. Le demolizioni sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abilitativo.
3. Le demolizioni e le rimessioni in pristino dello stato dei luoghi conseguenti a provvedimenti repressivi di abusi non necessitano di titolo abilitativo.
4. Nelle demolizioni ed in particolare nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danni a persone o cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamenti ai fabbricati vicini; devono inoltre essere usate attenzioni per evitare la dispersione di polveri (teloni di contenimento, continua bagnatura dei manufatti, ecc.).
5. Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni, ove non diversamente utilizzato, è trasportato e smaltito nel rispetto della normativa vigente^{4,5}; è obbligo dell'intestatario del titolo abilitativo conservare la documentazione relativa a tali adempimenti.

¹ D.M. 11.03. 1988, punti D8 e G3

² Titolo IV, Capo II, Sezione III del D.Lgs. 09.04.2008 n. 81

³ D.P.R. 13.06. 2017, n. 1204, parte quarta del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152

Articolo 23 Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, per le eventuali tolleranze nelle misurazioni di cantiere rispetto a quelle progettuali si rimanda alla normativa vigente¹.

¹ art. 9-bis della L.R. 20.04.2015 n. 17 e art. 34bis del D.P.R. 06.06.2001 n. 380

Articolo 24 Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc. e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli e/o danni a persone e/o a cose.

Articolo 25 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica di ritrovamenti di ordigni bellici

1. I ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti, dandone immediata comunicazione secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia¹.
2. Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve informare immediatamente l'autorità competente secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia².
3. Nel caso di rinvenimento di ordigni bellici inesplosi si procede secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia³.
4. Il Comune in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può ordinare la sospensione dei lavori.

¹ art. 90 del D.Lgs. 22.01.2004 n.42

² art. 5 del D.P.R. 10.09.1990 n. 285

³ art. 28 del D.Lgs. 09.04.2008 n. 81 e D.M. 28.02.2017

Articolo 26 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio con la redazione di apposito verbale.
2. Il Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale, qualora vi sia un rilevante interesse pubblico, può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.
3. Per il ripristino degli asfalti si rimanda al Regolamento comunale per la disciplina degli interventi di scavo e ripristino del suolo pubblico e per il rilascio delle relative autorizzazioni¹.
4. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'Impresa esecutrice e, in solido con questa, del titolare del titolo abilitativo.

¹Regolamento approvato con delibera C.C. n. 5 del 29/01/2020

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

CAPO I DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Articolo 27 Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

1. Le opere di costruzione, nel complesso e nelle loro singole parti, devono essere adatte all'uso cui sono destinate, tenendo conto in particolare della salute e della sicurezza delle persone interessate durante l'intero ciclo di vita delle opere. Fatta salva l'ordinaria manutenzione, i materiali utilizzati nei lavori devono soddisfare i requisiti di base previsti dalla normativa vigente¹.
2. Al fine di assicurare una corretta funzionalità degli edifici devono essere rispettate le normative vigenti².

¹ DLgs. 16.06.2017 n.1062

² DM 05-07-1975, L.R. 20.04.2015 n.17, L.R. 03.05.2018 n.8

Articolo 28 Requisiti prestazionali degli edifici

1. I requisiti prestazionali degli edifici devono rispettare la normativa vigente¹ sull'edilizia sostenibile.
2. La sostenibilità energetico-ambientale è soddisfatta attraverso la certificazione energetico-ambientale degli edifici residenziali e non residenziali che viene attuata con l'applicazione dello strumento operativo per la valutazione della sostenibilità, di cui alla normativa regionale vigente².
3. Negli edifici pubblici la certificazione di sostenibilità energetico-ambientale è garantita l'applicazione dello strumento operativo per la valutazione della sostenibilità, di cui alla normativa regionale vigente².

¹ D.M. 26 giugno 2015 – All.1 (linee guida APE), D.P.R. 16 aprile 2013 n. 75 e s.m.i

² Norme regionali per il "Contenimento del consumo energetico degli edifici" di cui alla sez. D8 dell'elenco della normativa regionale di riferimento, disponibile e consultabile nel sito web della Regione Marche http://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Paesaggio-Territorio-Urbanistica-Genio-Civile/Urbanistica#12751_Intesa-Regolamento-Edilizio-Tipo

Articolo 29 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

1. I requisiti integrativi riguardano la flessibilità d'uso delle costruzioni che si possono rinnovare nella funzione e nel significato urbano secondo la definizione di "open building", in linea con i concetti di recupero, riuso e riciclo in ambito urbano.
2. Per flessibilità progettuale, si intende pertanto, l'adozione di misure che favoriscano l'adattabilità di un edificio a usi diversi durante il suo ciclo di vita. L'obiettivo di una progettazione flessibile non ha soltanto natura economica ma ha anche portata sociale poiché l'impatto ambientale di un intervento di demolizione e ricostruzione è sicuramente superiore a quello generato da una ristrutturazione.
3. La flessibilità progettuale si ottiene concependo la distribuzione degli spazi e le caratteristiche costruttive dell'edificio, in particolare quelle strutturali e impiantistiche, in modo che non siano d'ostacolo ad una riconversione dell'edificio stesso, ciò in particolare per gli edifici pubblici.
4. I parametri prestazionali fondamentali per conseguire una buona flessibilità progettuale sono i seguenti:
 - a) adottare, in particolare per il piano terra, altezze di piano che si adattino a diverse destinazioni d'uso;
 - b) adottare maglie strutturali il più possibile regolari con luci ampie;
 - c) evitare forme dei solai irregolari;
 - d) utilizzare carichi utili compatibili con quelle destinazioni ritenute conciliabili con la collocazione, la forma e la tipologia dell'edificio;
 - e) dimensionare con larghezza i collegamenti verticali;
 - f) utilizzare, se possibile, pareti attrezzate o divisori facilmente smontabili (in cartongesso e simili);

- g) utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento delle montanti verticali degli impianti, la soluzione di cavedi facilmente accessibili, super dimensionati e posti, possibilmente, nelle parti comuni;
- h) utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento dei collettori di distribuzione orizzontale degli impianti, la soluzione di controsoffitti, false pareti e pavimenti sopraelevati;
- i) adottare sistemi centralizzati di produzione di calore e di condizionamento posizionando le relative macchine sui lastrici solari;
- j) adottare per l'impianto elettrico e per gli impianti ausiliari una configurazione a stella ramificata, utilizzando, se possibile, un sotto-quadro per ogni zona.

NOTA1: "Open building" - (edificio aperto) - è un approccio alla progettazione degli edifici che tiene conto dell'eventuale necessità di modificare o adattare l'edificio durante la sua vita, in linea con il cambiamento sociale o tecnologico.

Articolo 30 Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

1. La certificazione energetico-ambientale degli edifici residenziali e non residenziali ai fini dell'incentivazione si ottiene con l'applicazione dello strumento operativo per la valutazione della sostenibilità, di cui alla normativa regionale vigente^{1,2}.
2. Le forme di incentivazione sono graduate a seconda del punteggio ottenuto con l'applicazione del protocollo di riferimento.
3. Per favorire gli interventi di edilizia sostenibile le forme d'incentivazione economiche e/o volumetriche sono quelle previste dalla normativa vigente^{1,2}.

NOTA1: Nell'ambito degli interventi di efficientamento energetico degli edifici esistenti vedasi Articolo 1 dell'Appendice al Regolamento Edilizio.

¹ art.7 - L.R. 17.07.2008 n. 14

²Norme regionali per il "Contenimento del consumo energetico degli edifici" di cui alla sez. D8 dell'elenco della normativa regionale di riferimento, disponibile e consultabile nel sito web della Regione Marche http://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Paesaggio-Territorio-Urbanistica-Genio-Civile/Urbanistica#12751_Intesa-Regolamento-Edilizio-Tipo

Articolo 31 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Al fine di ottenere un adeguato livello di protezione e tutela della salute pubblica dei cittadini dalla esposizione alle radiazioni da sorgenti naturali e all'attività dei radionuclidi di matrice ambientale, nella costruzione di nuovi edifici e negli interventi su quelli esistenti in cui sia previsto un rifacimento totale dell'orizzontamento a contatto con il suolo, si prescrive l'adozione di tecniche costruttive atte a controllare la migrazione, l'ingresso e la permanenza di tale gas negli ambienti chiusi. E' cura del progettista individuare le soluzioni che riterrà necessarie per conseguire il requisito di concentrazione previsto dalla normativa vigente¹.
2. Nel caso che l'area di progetto sia caratterizzata da un rischio di esposizione al gas Radon, sulla base della mappatura regionale, devono essere adottate strategie progettuali e tecniche costruttive atte a controllare la migrazione di Radon negli ambienti confinati e deve essere previsto un sistema di misurazione e avviso automatico della concentrazione di Radon all'interno degli edifici, secondo quanto previsto dalla normativa vigente².

^{1,2}D.Lgs. 31.07.2020 n. 101

Articolo 32 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

1. Per le unità immobiliari ad uso abitativo e commerciale (comprese le destinazioni direzionali non ricomprese tra le attività produttive ed industriali, quali uffici e studi professionali), il requisito prestazionale relativo a "igiene e salute" s'intende conseguito quando, oltre alle prescrizioni derivanti dalla normativa vigente^{1,2,3,4} sono soddisfatte, con le seguenti specificazioni, gli ulteriori requisiti indicati nel presente articolo.
2. Per locale si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.), anche se alcune pareti non raggiungono il soffitto ma hanno comunque una altezza superiore ai 2/3 dell'altezza utile del locale.
3. Un locale s'intende distinto da un altro quando la superficie della parete chiusa che lo separa è prevalente rispetto a quella aperta, salvo che uno di essi, per le sue modeste dimensioni, non risulti in modo inequivocabile come parte integrante dell'altro.
4. Sono considerati locali utili quelli in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (soggiorno, cucina abitabile, camere da letto, studio, uffici, negozi, ecc.).
5. Sono considerati locali accessori, con presenza solo saltuaria di persone:
 - a) quelli interni all'abitazione, ufficio o negozio (accessori diretti) destinati a: servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, guardaroba, cucinotto, spogliatoio, ecc.;
 - b) quelli esterni all'abitazione, ufficio o negozio (accessori indiretti) destinati a: cantina, garage, lavanderia, soffitta, magazzino, deposito, archivio, servizi igienici, lavanderia, legnaia, ecc..
6. Al fine di favorire il recupero e riuso ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente al 05.07.1975:
 - a) Nella manutenzione straordinaria;
 - b) Nel restauro e risanamento conservativo;
 - c) Nel mutamento di destinazione d'uso con una o più delle seguenti caratteristiche:
 - con specifici vincoli di tutela ai sensi della strumentazione urbanistica che non consentano l'adeguamento ai parametri richiesti;
 - con vincolo di tutela ai sensi della normativa vigente⁵ che non consenta l'adeguamento ai parametri richiesti.

I parametri di cui alla normativa vigente^{1,2} in ordine ad altezze minime, superfici minime, dotazione degli alloggi non sono obbligatori qualora l'intervento comporti un miglioramento della situazione complessiva in termini di qualità degli spazi.

¹D.M. 05.07.1975

² art. 13 e 15 L.R. 20.04.2015 n.17,

³art. 18 e 19 della L. 27.05.1975 n. 166

⁴allegato IV al D.Lgs. 09.04.2008 n. 81

⁵parte II del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42

32.1 Locali ad uso abitativo (qualità dei locali di abitazione)

32.1.1. Configurazione e localizzazione

a) Altezza utile dei locali

1. Per i locali accessori esterni - (accessori indiretti) -destinati a servizi igienici è prescritta un'altezza utile di m 2,20 m con un'altezza minima di m 1,50.
2. Ai soli fini dell'agibilità, per i locali utili oggetto di condono edilizio l'altezza utile è ridotta a m 2,40, con una altezza minima di m 1,50.
3. Per interventi di recupero del patrimonio edilizio è consentito il mantenimento delle altezze utili esistenti purché non comportino la modifica della destinazione d'uso legittimata, fatto salvo i casi di fabbricati esistenti ricadenti in zona omogenea A ed E per i quali è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenza purché sia garantita una altezza utile di m 2,40.

4. In ogni caso la porzione di vano con altezza utile inferiore non potrà superare 1/2 della superficie complessiva del vano.
5. La misurazione dell'altezza utile non tiene conto degli eventuali controsoffitti di arredo, purché limitati ad una superficie massima di 1/3 della superficie di calpestio del vano, e delle cornici decorative.
6. Il mantenimento di altezze inferiori rispetto a quelle sopra indicate e a quelle previste dalla normativa vigente^{1,2,3,4,5}, può essere consentito esclusivamente per edifici tutelati o nel caso di specifica pianificazione attuativa, quando l'adeguamento non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali del manufatto e purché gli interventi non comportino cambi di destinazione d'uso o riduzione delle altezze esistenti.

b) Rapporti dimensionali dei locali utili

1. Le dimensioni minime dei locali utili abitabili devono essere:
 - a) lineari planimetriche minimo m 2,10, misurate nei due sensi ortogonali fino al raggiungimento della superficie minima richiesta per il singolo locale utile (es.: 9 m² o 14 m²), salvo verifica grafica con apposito elaborato tecnico che dimostri la fruibilità del locale in relazione alla specifica destinazione;
 - b) superficie minima 9 m².
 - c) le cucine abitabili (dotate cioè di spazio pranzo) devono avere una superficie minima di 9 m².
2. Per interventi su edifici esistenti, è consentita la conservazione dei locali con superficie inferiore ai minimi previsti dalla normativa vigente^{1,2,3,4,5} e quelle previste al precedente comma 1 purché l'unità immobiliare non sia interessata dalla riorganizzazione complessiva della distribuzione interna.
3. I soppalchi per le cui caratteristiche dimensionali si rimanda alla normativa vigente⁵ devono essere aperti almeno su un lato munito di balaustra e non possono essere delimitati verticalmente con ulteriori pareti.

c) Localizzazione dei locali

1. È vietato realizzare alloggi nei piani interrati degli edifici.
2. L'eventuale uso abitativo dei locali seminterrati è ammesso, qualora si posseggano i seguenti requisiti:
 - a) per ciascun locale utile almeno una parete perimetrale sia completamente fuori terra rispetto al piano del terreno a sistemazione definitiva, con uno spazio antistante libero di almeno m 8;
 - b) le pareti laterali contro-terra ed il solaio di calpestio siano opportunamente isolate dall'umidità.
3. I locali abitabili, posti al piano terreno indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio areato; l'intradosso del solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di cm. 30.

¹D.M. 05.07.1975

²art. 18 e 19 della L. 27.05.1975 n. 166

³allegato IV al D.Lgs. 09.04.2008 n. 81

⁴art. 13 e 15 L.R. 20.04.2015 n.17

⁵art. 10 co.2 L. 16.07.2020 n.120

32.1.2. Distribuzione e destinazione degli spazi

1. I servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali utili e con il cucinotto.
2. Le autorimesse non possono avere accesso diretto dai locali utili e dai cucinotti se non attraverso un disimpegno.
3. Le scale interne alle singole unità immobiliari devono avere larghezza minima delle rampe non inferiore a m 0,80.
4. Gli interventi sulle scale condominiali esistenti, quando non conformi alle dimensioni previste dalla normativa vigente, non possono ridurre la loro larghezza ad eccezione di quanto previsto dall'art. 76 del presente Regolamento.

32.1.3. Aerazione e illuminazione

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'orientamento, l'illuminazione e l'aerazione dei locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti ed alla loro destinazione.
2. L'illuminazione diurna e l'aerazione dei locali utili deve essere naturale e diretta.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

3. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne, dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione e aerazione dei piani di utilizzazione.
4. I requisiti di illuminazione e aerazione si intendono soddisfatti anche nel caso in cui le aperture di locali utili si affaccino su verande provviste di chiusure vetrate apribili per una superficie non inferiore a 1/8 della somma delle superficie di calpestio del locale utile principale e di quella della veranda e comunque non inferiori al 50% della superficie di calpestio della veranda.
5. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è consentito il mantenimento delle minori superfici trasparenti ed aeranti quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali dell'edificio e purché gli interventi non comportino cambi di destinazione d'uso o un peggioramento dei rapporti aero-illuminanti esistenti.
6. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ricadenti in zona omogenea "A" ed "E" è comunque consentita la riduzione delle superfici aero-illuminanti fermo restando il limite di 1/12 della superficie aero-illuminante rispetto a quella di calpestio dei locali medesimi, anche se comportanti il cambio di destinazione d'uso a residenza.
7. Ai soli fini dell'agibilità, per i locali utili oggetto di condono edilizio si assume come rapporto aero-illuminante minimo 1/12.
8. Sono ammessi locali accessori interni – (accessori diretti) - da destinare alla preparazione dei cibi, quali cucinini o cucinotti (spazi di cottura privi di spazio pranzo), di superficie inferiore a 9 m² a condizione che siano dotati di finestra apribile di superficie non inferiore a 0,40 m² o idoneo impianto di aereazione artificiale.
9. L'"angolo cottura", ove non si configuri come locale accessorio di cui al punto precedente, è parte integrante del soggiorno o del pranzo.
10. Gli "spazi di cottura" devono essere muniti di idoneo impianto di aspirazione e trattamento fumi ed esalazioni.
11. I bagni, se non dotati di un idoneo sistema di aerazione artificiale, devono avere una finestra apribile di superficie non inferiore a 0,40 m².
12. L'impianto di aerazione forzata nei bagni ciechi dovrà essere realizzato secondo quanto previsto dalla normativa vigente¹.

¹art. 18 della L. 27.05.1975 n. 166

32.2 Uffici, studi professionali e locali commerciali

32.2.1 Configurazione e localizzazione degli spazi

a) Altezza utile dei locali

1. Per i locali accessori interni – (accessori diretti) - l'altezza utile è pari almeno a m 2,40.
2. Per i locali accessori esterni– (accessori indiretti) - destinati a servizi igienici è prescritta una altezza utile di m 2,20 con una altezza minima di m 1,50.
3. Ai soli fini dell'agibilità, per i locali utili oggetto di condono edilizio l'altezza utile è ridotta a m 2,40.
4. Per interventi di recupero del patrimonio edilizio è consentito il mantenimento delle altezze utili esistenti purché non comportino la modifica della destinazione d'uso legittimata, fatto salvo i casi di fabbricati esistenti ricadenti in zona omogenea "A" per i quali è consentito il cambio di destinazione d'uso ad ufficio o usi ad essi equiparati e compatibili con la residenza (artigianato di servizio, ecc.) purché sia garantita una altezza utile di m2,40.
5. In ogni caso la porzione di vano con altezza utile inferiore non potrà superare 1/2 della superficie complessiva del vano.
6. Ad esclusione dei casi di cui al comma 4, in nessun punto dei locali utili e accessori interni – (accessori diretti) - l'altezza utile può essere inferiore a m 2,20.
7. La misurazione dell'altezza utile non tiene conto degli eventuali controsoffitti di arredo, purché limitati ad una superficie massima di 1/3 della superficie di calpestio del vano e delle cornici decorative.

8. Il mantenimento di altezze inferiori rispetto a quelle sopra indicate e a quelle previste dalla normativa vigente^{1,2}, può essere consentito esclusivamente per edifici tutelati o nel caso di specifica pianificazione attuativa, quando l'adeguamento non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali del manufatto e purché gli interventi non comportino cambi di destinazione d'uso o riduzione delle altezze esistenti.

b) Localizzazione dei locali

1. È vietato l'uso ad uffici e usi commerciali ad essi equiparati dei locali utili posti al piano interrato, ad esclusione delle zone omogenea "A" nei limiti ed alle condizioni della normativa di settore in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza, sorveglianza, antincendio e acustica.
2. L'eventuale uso ad uffici e usi commerciali ad essi equiparati dei locali utili posti al piano seminterrati è ammesso qualora si posseggano i seguenti requisiti:
 - a) per ciascun locale utile almeno una parete perimetrale sia completamente fuori terra rispetto al piano del terreno a sistemazione definitiva, con uno spazio antistante libero di almeno m 8;
 - b) le pareti laterali contro-terra ed il solaio di calpestio siano opportunamente isolate dall'umidità.

¹art. 18 della L. 27.05.1975 n. 166

²allegato IV al D.Lgs. 09.04.2008 n. 81

32.2.2 Distribuzione e destinazione degli spazi

1. Tutte le unità immobiliari devono essere provviste di almeno un servizio igienico dotato di un lavabo e vaso wc a suo uso esclusivo, debitamente disimpegnato, fatto salvo il caso di unità commerciali all'interno di centri commerciali dove tale requisito viene soddisfatto dal blocco servizi comuni alla struttura.
2. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per unità sprovviste di servizio igienico, quando non si proceda a frazionamenti o cambi di destinazione d'uso, può essere mantenuta la situazione esistente.
3. Le autorimesse non possono avere accesso diretto dai locali utili se non attraverso un disimpegno.

32.2.3 Aerazione e illuminazione

1. I locali utili destinati ad attività commerciali e uffici o usi ad essi equiparati devono essere dotati di sufficienti condizioni di illuminazione e areazione naturali stabilite in 1/16 per il rapporto di aerazione e in 1/8 per quello illuminotecnico.
2. In alternativa o ad integrazione del predetto requisito tutti i locali devono essere dotati di dispositivi che consentano un'illuminazione e areazione artificiali adeguate a salvaguardare la salute e la sicurezza degli utilizzatori.
3. I bagni, se non dotati di un idoneo sistema di aerazione artificiale, devono avere una finestra apribile di superficie non inferiore a 0,40 m².
4. L'impianto di aerazione forzata nei bagni ciechi dovrà essere realizzato secondo quanto previsto dalla normativa vigente¹.
5. In tutti i casi di areazione artificiale, l'aria emessa dovrà essere opportunamente trattata con scarico posizionato in modo da non arrecare disturbo o inquinamenti ai locali circostanti ed agli spazi pubblici adiacenti.

¹art. 18 della L. 27.05.1975 n. 166

Articolo 33 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

1. I dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti debbono essere realizzati seguendo le disposizioni previste dalla normativa vigente¹.

¹L.R. 22.04.2014 n. 7 e Reg. Reg. n. 7 del 13.11.2018

Articolo 34 Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

1. Per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa si applicano le disposizioni contenute nella normativa vigente¹.

¹L.R. 7.02.2017 n. 3

CAPO II DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Articolo 35 Strade

1. La realizzazione di strade, piazze, percorsi e aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono conciliare le esigenze della mobilità e della sosta veicolare con il buon funzionamento degli spazi urbani, la sicurezza e il comfort dei diversi utenti della strada, la piacevolezza (soprattutto per i pedoni e i ciclisti) degli spazi stradali più prossimi alla residenza curando l'integrazione con i diversi contesti che attraversano.
2. Le strade destinate alla mobilità veicolare dovranno essere progettate secondo quanto previsto dalla normativa vigente^{1,2,3,4,5} e qualora previste a fondo cieco dotate di uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi ed il cui diametro non deve essere inferiore a m 12 per i tessuti residenziali e m 25 per i tessuti ove insistono attività produttive.
3. Le pavimentazioni stradali dovranno utilizzare prevalentemente asfalti fonoassorbenti e drenanti, mentre nelle strade interne ai centri storici e nelle zone di vincolo ambientale, le pavimentazioni originarie vanno conservate e restaurate, compatibilmente con il carico veicolare previsto. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile recuperare e/o documentarne i materiali originari, devono essere realizzati con materiali adeguati alle caratteristiche tipo-morfologiche del contesto.
4. Nella realizzazione di strade, sia interne che esterne alle aree urbane, particolare cura deve essere dedicata all'inserimento ambientale mediante un adeguato uso del verde⁵, con piantagione di specie vegetali locali o naturalizzate e non invasive, (escludendo le specie vegetali esotiche invasive e/o idroesigenti) o con realizzazione di siepi. A tale riguardo si rimanda al Capo III del Titolo III del presente Regolamento.
5. La segnaletica, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici né l'assetto dell'ambiente.
6. Gli impianti di illuminazione esterna devono essere realizzati curando non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna, in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica, nel rispetto della normativa vigente⁶.
7. I soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a) alla pavimentazione;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
 - f) all'illuminazione, nei casi previsti.
8. I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, devono inoltre prevedere, canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere le reti tecnologiche dei servizi pubblici da realizzare in modo da agevolare i futuri allacciamenti delle utenze.
9. Nella realizzazione di scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, linee elettriche, informatiche e telefoniche, fognature, ecc.) o per qualsiasi altro motivo, se ricadono nell'area di pertinenza delle piante, ed in particolare nel caso di scavi continui che interessano alberature stradali la ditta esecutrice dei lavori deve comunque attuare le precauzioni indicate per tutelare gli apparati radicali degli alberi.
10. Per il ripristino degli asfalti si rimanda al Regolamento comunale per la disciplina degli interventi di scavo e ripristino del suolo pubblico e per il rilascio delle relative autorizzazioni⁷.

¹D.M. 5.11. 2001

²D.P.R. 503 del 24.07

³D. Lgs 30.04. 1992, n. 285

⁴D.P.R. 16.12 1992, n. 495

⁵D.M. 19.04.2006

⁶L.R. 24.07.2002 n. 10

⁷Regolamento approvato con delibera C.C. n. 5 del 29/01/2020

Articolo 36 Portici

1. I portici e percorsi coperti, pubblici o di uso pubblico, devono avere una larghezza utile non inferiore a m 2,50 ed un'altezza non inferiore a m 3,00, inoltre devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, alle caratteristiche della strada e dell'ambiente circostante.
2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'integrazione o il completamento dei percorsi porticati destinati a pubblico transito, deve essere assicurato il corretto collegamento di tutti i suoi elementi con quelli dei portici contigui o vicini, ripristinando quelli interrotti da costruzioni più recenti. Le dimensioni, la tipologia e le caratteristiche, sia del fronte esterno che del percorso interno, sono determinati in funzione della preminente esigenza di adeguata integrazione al sito.
3. Le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature di porticati, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, inoltre in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, possono essere prescritti impieghi di specifici materiali e colori. Nei porticati non possono prospettare locali di abitazione.

Articolo 37 Piste ciclabili

1. Il Comune favorisce e promuove la realizzazione di itinerari ciclabili individuando i tracciati e le connessioni viarie, in sede di redazione degli strumenti urbanistici. Le piste ciclabili debbono essere realizzate sulla base delle prescrizioni tecniche contenute nella normativa vigente^{1,2,3}.
2. La pavimentazione sia in area urbana che in area agricola deve essere realizzata con l'impiego di materiali antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo e coerenti con il contesto in cui il percorso si inserisce.
3. Per le piste ciclabili in area urbana va perseguita la continuità della rete e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico, assieme alla sicurezza dei ciclisti.
4. Le piste ciclabili in area extraurbana, allo scopo di favorire l'attività di cicloturismo e ricreazione, devono essere elemento di qualificazione di valore naturale e ambientale, di rilievo paesaggistico e strumento di fruizione "lenta e leggera" dello spazio agricolo.
5. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di tracciati esistenti, la progettazione e la realizzazione devono garantire:
 - a) l'individuazione di itinerari significativi anche utilizzando strade poderali, argini di torrenti e canali, sentieri o tracciati dismessi;
 - b) negli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche, ove possibile, spazi attrezzati per la sosta e/o il deposito di biciclette.
6. In prossimità delle sedi delle stazioni ferroviarie e dei principali nodi di interscambio veicolare, deve essere prevista la realizzazione di velostazioni, ovvero di adeguati centri per il deposito custodito di cicli, l'assistenza tecnica e l'eventuale annesso servizio di noleggio biciclette.

¹ D.M. 30.11.1999 n. 557

² D. Lgs 30.04.1992, n. 285

³ D.P.R. 16.12.1992, n. 495

Articolo 38 Aree per parcheggio

1. Le aree di parcheggio pubblico o ad uso pubblico sono necessarie a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano e devono rispettare le prescrizioni previste dalla normativa vigente^{1,2,3,4,5}.
2. La realizzazione di aree di sosta pubbliche o ad uso pubblico deve prevedere la dotazione di parcheggi necessari anche rispetto ai diversi tipi di domanda, favorendo ove possibile la condivisione degli spazi a parcheggio in diverse fasce orarie, deve inoltre perseguire l'obiettivo di compatibilità ambientale e attenuazione dell'inquinamento visivo-ambientale, mitigando l'impatto mediante:

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- a) L'uso di alberi e arbusti appartenenti a specie locali o naturalizzate e non invasive, (escludendo le specie esotiche invasive e/o idroesigenti) a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta (prevedendo la piantagione di minimo un albero ogni quattro stalli), articolando l'impianto con zone d'ombra e di servizio. Per assicurare l'ombreggiamento gli alberi dovranno essere disposti prevalentemente con un allineamento est-ovest, eventualmente modificando la disposizione degli stalli. A tal riguardo si rimanda al Capo III del Titolo III del presente Regolamento;
 - b) la realizzazione di parti di pavimentazione con tecnologie drenanti al fine di massimizzare la permeabilità del suolo, quando le caratteristiche lo permettono e senza rischi per le falde acquifere;
 - c) Il recupero delle acque piovane nelle superfici pavimentate, prevedendo a tale scopo, ai margini delle aree a parcheggio e delle aree a verde, la realizzazione di un reticolo di raccolta delle acque meteoriche.
 - d) L'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione delle vetture (cfr. art. 57 del presente regolamento);
 - e) La realizzazione di adeguate aree di sosta per motocicli e per biciclette.
3. I parcheggi pubblici e privati aventi capacità di parcheggio maggiore di 50 posti auto devono essere dotati di adeguati spazi di attesa dalla strada pubblica.

NOTA1: Nell'ambito delle nuove edificazioni vedasi Articolo 2 dell'Appendice al Regolamento Edilizio.

¹ D. Lgs 30.04.1992, n. 285

² D.P.R. 16.12.1992, n. 495

³ D.P.R. 503 del 24.07.1996

⁴ D.M. 05.11.2001

⁵ D.M. 19.04.2006

Articolo 39 Piazze e aree pedonalizzate

1. Le piazze, i percorsi e le aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli di qualsiasi genere e rispettare le prescrizioni previste dalla normativa vigente^{1,2,3}.
2. La progettazione dovrà essere volta ad un'adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando l'omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale, deve comunque essere posta particolare cura in riferimento a:
 - a) all'inserimento nel contesto urbano e paesaggistico. L'uso del verde, gli elementi d'arredo così come le pavimentazioni e l'illuminazione, devono concorrere, quali elementi di una progettazione organica, a definire un'elevata qualità urbana. A tal riguardo si rimanda al Capo III del Titolo III del presente Regolamento;
 - b) all'organizzazione spaziale, tesa alla molteplicità e alla compatibilità degli usi, volta a favorire una frequentazione varia, sicura e continua nell'arco della giornata, con particolare riguardo per la mobilità dei diversamente abili e per la sicurezza di bambini ed anziani;
 - c) all'illuminazione esterna per assicurare la fruizione in funzione delle diverse attività previste con impianti di adeguata intensità e diffusione della luce notturna, e rispondere ad esigenze di sostenibilità e risparmio energetico, di qualità ed estetica sia dei corpi illuminanti che dell'effetto d'insieme prodotto;
 - d) il trattamento delle superfici, che devono assicurare un idoneo smaltimento delle acque piovane ed essere pertanto sagomate in modo da favorire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche. Al fine di evitare i ristagni d'acqua, può essere prevista, oltre alle griglie, ai pozzetti e alle canaline di raccolta delle acque, la realizzazione di parti di pavimentazione con tecnologie drenanti;
 - e) i materiali e le modalità costruttive, in presenza di servizi nel sottosuolo, devono consentire lo svolgimento delle operazioni di ispezione e di ripristino, in modo semplice ed economico.

¹ D. Lgs 30.04. 1992, n. 285

² D.P.R. 16.12.1992, n. 495

³ D.P.R. 503 del 24.07.1996

Articolo 40 Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico o di uso pubblico, realizzati in conformità alla normativa vigente^{1,2,3}. L' esecuzione dei marciapiedi, può essere realizzata anche dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano.
2. Qualora, per ragioni tecniche o di salvaguardia storico-architettonica, non sia possibile realizzare all'interno dei locali pubblici o privati aperti al pubblico, gli adeguamenti alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche^{4,5} degli ingressi, è consentita, previo parere degli Uffici competenti, la realizzazione di rampe esterne opportunamente raccordate a condizione che lo spazio libero di marciapiede o percorso pedonale non sia inferiore a m 1,50 e che le rampe siano opportunamente segnalate e dotate di idonee protezioni o transenne di sicurezza.

¹ D. Lgs 30.04.1992, n. 285

² D.P.R. 16.12.1992, n. 495

³ D.M. 05.11.2001

⁴ D.P.R. 503 del 24.07.1996

⁵ D.M. 14.06.1989 n. 236

Articolo 41 Passi carrai ed uscite per autorimesse

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni o alle costruzioni stesse è consentito tramite passi carrabili, per le cui caratteristiche e dimensioni si rimanda a quanto previsto dalla normativa vigente^{1,2,3}.
2. Nella realizzazione delle uscite dei passi carrabili verso il suolo pubblico, devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una buona visibilità e sicurezza nelle fasi di ingresso ed uscita. In particolare:
 - a) le uscite da piani o scoperti posti ad una quota altimetrica inferiore a quella del marciapiede o strada devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali (pendenza massima consentita 5%). Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il limite della carreggiata deve esservi una distanza pari ad almeno m 4,50;
 - b) la pendenza delle rampe di uscita dovrà essere progettata con una pendenza non superiore al 20%. Le rampe 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 m 0,90;
 - c) l'eventuale cancello dovrà essere arretrato di m 5 rispetto al limite della carreggiata, fatti salvi i casi di deroga previsti dalla normativa vigente⁴;
 - d) le uscite, esistenti o di nuova realizzazione, se munite di portone basculante, questo deve essere del tipo a filo muro con apertura (sia manuale che automatizzata) a totale rientro all'interno del vano in modo tale da non creare ostacolo o pericolo a pedoni o automezzi.
3. I passi carrabili esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano; in caso di loro modifica, gli stessi devono essere adeguati alla normativa vigente^{1,2,3}, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari compatibilmente alle prescrizioni di legge⁴ e valutando la reale fattibilità a vantaggio della sicurezza per la circolazione.
4. Nei nuovi insediamenti produttivi deve essere in ogni caso garantita, ed idoneamente dimostrata in sede progettuale, la capacità di accesso e manovra dei mezzi pesanti inerenti l'attività produttiva.

¹ art. 46 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495

² art. 22 del D.Lgs 30.04. 1992, n.285

³ D.M. 19.04.2006

⁴ art. 46 comma 4 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495

Articolo 42 Chioschi/dehors su suolo pubblico

1. Per “dehor” si intende l'insieme degli elementi (mobili, smontabili o facilmente rimovibili) posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico, privato o privato gravato da servitù di pubblico passaggio, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
2. Si applicano le disposizioni contenute nel “Regolamento per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria e del canone di concessione per l'occupazione delle aree e degli spazi appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile, destinati a mercati realizzati anche in strutture attrezzate¹”.

¹Regolamento approvato con delibera C.C. n. 20 del 19/04/2021

Articolo 43 Servitù pubbliche di passaggio su suolo pubblico e privato

1. Al fine di garantire uniformità nella fruizione generale, per gli spazi privati soggetti a servitù pubblica di passaggio, sui fronti delle costruzioni ovvero circostanti a chioschi/dehors si applica la disciplina di cui all'articolo 61 del presente Regolamento.
2. L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
 - a) indicazioni toponomastiche e cartelli indicatori, qualora i sostegni verticali costituiscano impedimento alla circolazione ivi compresa quella ciclabile e pedonale;
 - b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica, telecamere di videosorveglianza;
 - c) numeri civici;
 - d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
 - e) mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;
 - f) lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
 - g) ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione e all'arredo degli spazi pubblici e pubblica utilità.
3. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.
4. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Comune che prescriverà i provvedimenti opportuni. In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori ne fosse necessaria la rimozione.

Articolo 44 Recinzioni

1. Le recinzioni devono essere coerenti con il contesto urbano, sia per tipologia che per materiali impiegati ed essere realizzate secondo quanto disposto dalla normativa vigente^{1,2}. E' fatta salva la facoltà del Comune di imporre distanze maggiori per garantire e migliorare la sicurezza stradale o per realizzare allineamenti con le recinzioni preesistenti.
2. La costruzione o il rifacimento delle recinzioni deve:
 - a) tenere conto per allineamento e caratteristiche tipologiche e costruttive delle recinzioni contigue, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via;
 - b) coordinarsi con le caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza;

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- c) presentare un'altezza non superiore a m 3 con un rinterro massimo di 1,5 m (qualora il rinterro supera 1,5 m viene considerato muro di contenimento, sottoposto quindi al rispetto delle distanze dai confini/fabbricati); sono ammesse altezze superiori solo se dettate da specifiche norme di sicurezza e previo rispetto delle distanze.
 - d) prevedere uno spazio facilmente accessibile dalla strada adatto ad ospitare i contenitori condominiali per la raccolta differenziata; a protezione di tale spazio è ammessa la realizzazione di pensiline, tettoie o comunque modesti manufatti purché non aggettino su spazi pubblici;
 - e) prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori per le utenze e quanto altro necessario per l'allacciamento ai servizi a rete dell'immobile recintato.
3. E' vietato l'uso del filo spinato e di recinzioni elettriche.
 4. I cancelli pedonali devono aprirsi all'interno della proprietà; è ammessa la realizzazione di pensiline o tettoie a protezione degli stessi con profondità non superiore a m 1,50, altezza inferiore a m 3 e larghezza pari a quella del passaggio pedonale, con un minimo garantito di m 1,50.
 5. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originarie o di elementi storici o storicizzati tipici della tradizione locale così come la loro sostituzione con recinzioni di altro tipo.
 6. Fuori del centro abitato le recinzioni vanno realizzate con siepi, reti metalliche, staccionate in legno.
 7. Sono fatte salve eventuali norme più restrittive per edifici di particolare interesse storico-architettonico e per le aree soggette a tutela paesaggistica e/o ambientale.

¹ art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495

² art. 16 del D.Lgs 30.04.1992, n.285

Articolo 45 Numerazione civica

1. Ogni accesso che dallo spazio pubblico di circolazione immetta all'interno di aree o locali privati ovvero di fabbricati di qualsiasi genere, viene contraddistinto dal Comune con un proprio numero civico; il relativo indicatore deve essere apposto a cura e spese del proprietario dell'immobile o dell'Amministratore del condominio.
2. In particolari zone di pregio che il Comune intende salvaguardare, l'indicatore del numero civico può essere fornito da quest'ultimo, con spese a carico del proprietario beneficiario.
3. Si rimanda alle disposizioni contenute nella normativa vigente¹.

¹D.P.R. 30.05.1989 n. 223

L. 24.12.1954 n. 1228

CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Articolo 46 Aree verdi

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.
2. In tutti gli interventi di nuova edificazione devono essere previste adeguate aree a verde possibilmente arborato anche al fine di ridurre l'isola di calore.
3. Il progetto delle sistemazioni a verde, le dimensioni e l'ubicazione delle parti di lotto destinate a tal fine, così come la progettazione delle aree e delle specie sono regolate dalla normativa vigente^{1,2,3,4,5,6,7,8} e dal PRG Comunale. In ogni caso, è da evitare l'uso di specie vegetali esotiche invasive o idroesigenti e/o fortemente allergeniche.
4. Le aree a parcheggio all'aperto non devono essere conteggiate nelle zone sistemate a verde, anche nel caso di pavimentazioni con materiali che consentano la crescita del manto erboso e sistemate con arbusti/alberi vari tra gli stalli.
5. Il verde è soggetto al rispetto della normativa vigente^{1,2,3,4,5,6,7,8} e del PRG Comunale pertanto, per la sua pianificazione, progettazione e gestione il Comune si avvale possibilmente di tecnici competenti in materia.

NOTA1: A titolo di esempio, si forniscono nel presente regolamento all'Allegato 1, indicazioni per la misurazione della permeabilità dei suoli tramite la verifica del fattore di area del biotopo BAF (Biotope Area Factor).

¹ art.29 del D.Lgs. 30.04.1992 n. 285

² Art.26, comma 6 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495

³ Titolo III del D.P.R. 11.07.1980 n. 753

⁴ L.14.01.2013 n. 10

⁵ L.R. 23.02.2005 n.6

⁶ D.M. 10.03.2020

⁷ D.G.R. n. 304/2020

⁸ D.G.R.n.1288/2018

Articolo 47 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

1. Gli interventi, anche a carattere manutentivo, nei parchi e giardini esistenti che rivestono caratteristiche di significato storico-culturale, architettonico e ambientale, devono tendere alla conservazione, così come definita dalla normativa vigente^{1,2,3,4,5,6,7,8} e dal PRG Comunale.
2. La cura e salvaguardia degli alberi monumentali e delle formazioni vegetali monumentali delle Marche dovrà essere effettuata secondo le linee guida statali².

¹ D.Lgs 22.01.2004 n. 42

² MIPAAF Decreto dipartimentale n.1104 del 31.03.2020 di approvazione Linee guida per gli interventi di cura e salvaguardia degli Alberi Monumentali Censimento degli AMI - Alberi Monumentali Italiani e delle FVM - Formazioni Vegetali Monumentali delle Marche.

³ L. 14.01.2013 n. 10

⁴ L.R. 23.02.2005 n.6

⁵ D.M. 10.03.2020

⁶ D.G.R. n. 304/2020

⁷ D.G.R. n.603/2015

⁸ D.G.R.n.1288/2018

Articolo 48 Orti urbani

1. L'orto urbano è un appezzamento di terreno pubblico o privato ricadente in una qualsiasi delle zone territoriali omogenee, destinato esclusivamente alla coltivazione per uso domestico di ortaggi, frutti e fiori con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita in ambito urbano, di valorizzare le varietà locali, di favorire

un utilizzo di carattere ricreativo e sociale, preservando, ampliando e tramandando le competenze agronomiche dei cittadini.

Articolo 49 Parchi e percorsi in territorio rurale

1. Il Comune attua e promuove la tutela e la valorizzazione del patrimonio architettonico rurale che costituisce testimonianza dell'economia e delle pratiche costruttive tradizionali, con l'obiettivo di riattivare un rapporto virtuoso tra la "città" e la "campagna", di perseguire il recupero del patrimonio territoriale, del paesaggio culturale e degli equilibri ambientali attraverso la riattivazione di pratiche di uso agricolo del territorio integrate da funzioni sociali, culturali, educative, di tutela del territorio, dell'ambiente e del paesaggio.
2. Il Comune, qualora lo ritenesse necessario, sulla base dello strumento urbanistico generale, potrà promuovere la conoscenza e la fruibilità del patrimonio naturalistico ed architettonico rurale attraverso l'individuazione e la realizzazione di appositi percorsi pedonali e ciclabili in conformità alla normativa vigente¹.
3. Ogni intervento di trasformazione ricadente in queste aree, qualora venissero individuate, dovrà essere coerente con il disegno di insieme e con la trama del paesaggio e quindi corredato da idonee analisi paesaggistiche al fine di salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive.

¹ L. 6.12.1991, n. 394

Articolo 50 Sentieri

1. Gli interventi di sistemazione e/o rifunzionalizzazione, fermo restando il rispetto dell'ambiente naturale, devono essere particolarmente attenti alla fruibilità collettiva del territorio, a cui sono preordinate vie, tracciati, sentieri, strade poderali e percorsi naturalistici in genere.

Articolo 51 Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modificano il suolo, così come negli interventi di nuova costruzione o su fondi e/o edifici esistenti, che incidano sulle superfici esterne esposte alle acque meteoriche (coperture, terrazze, sistemazioni esterne, cortili, aree verdi, aree pavimentate, ecc.), deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente^{1,2,3,4} e dal PRG comunale sulla permeabilità dei suoli.
2. Tutte le opere devono garantire l'opportuna protezione del suolo e del sottosuolo da immissioni di sostanze nocive, mediante la separazione tra il suolo-sottosuolo e le strutture dell'edificio con opportuni sistemi di isolamento, secondo quanto previsto dalla normativa vigente¹.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

3. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo. Non si possono realizzare edifici su terreni che in precedenza siano stati utilizzati come discariche o deposito di altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo se non dopo aver completamente bonificato e risanato l'area contaminata.
4. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto ad infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e devono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
5. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.
6. Le quote d'imposta degli interventi edilizi ed urbanistici non debbono comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né produrre una riduzione del volume di invaso preesistente⁴.
7. Il calpestio del piano terra degli edifici di nuova costruzione deve essere fissato ad una quota tale da non consentire l'ingresso delle acque di possibili allagamenti interessanti le aree esterne⁴.
8. Ove possibile, fatto salvo quanto sopra, le acque meteoriche devono essere convogliate in fossati o canali di scolo oppure recuperate attraverso il convogliamento delle stesse in cisterne impermeabili, per usi domestici di tipo non alimentare.
9. Sono vietate tutte le opere di scavo, sbancamento e riporto che modifichino sostanzialmente l'andamento naturale del terreno, l'aspetto dei luoghi, la qualità del paesaggio non riconducibili alla normale attività agricola⁴.

NOTA1: Ad integrazione delle verifiche già previste dalla disciplina di cui all'art.10 nella L.R. 22/2011 - DGR 53/2014, ed al fine di indirizzare gli interventi edilizi verso una maggiore sostenibilità, si utilizza la proposta operativa per la misurazione della permeabilità dei suoli come schematizzato nell'Allegato 1 al presente Regolamento.

¹Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 03.04.20106 n.152

² DGR 21.01.2004 n. 116

³art. 10 della L.R. 23.11.2011 n. 22

⁴DGR 27.01.2014 n.53

CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Articolo 52 Approvvigionamento idrico

1. Ogni edificio deve essere dotato di regolare approvvigionamento idrico per fini potabili e igienico sanitari nella quantità necessaria alla sua destinazione, in relazione al numero degli utenti insediabili.
2. Per gli aspetti tecnici e amministrativi si rimanda al Regolamento del Servizio Idrico Integrato¹ (S.I.I.) del Gestore del Servizio per gli insediamenti allacciati alla rete di distribuzione dell'acqua potabile.
3. Per gli insediamenti non serviti dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile l'acqua può essere prelevata da pozzi freatici privati ed utilizzata per fini potabili purché risulti conforme ai requisiti fissati dalla normativa vigente^{2,3,4}.
4. Per l'approvvigionamento idrico per fini non idropotabili attraverso l'emungimento da acque sotterranee nonché per le modalità di realizzazione dei pozzi si rimanda alla normativa vigente^{4,5,6,7,8,9,10,11}.

NOTA1: Nell'ambito dei requisiti specifici degli impianti vedasi Articolo 3 dell'Appendice al Regolamento Edilizio.

NOTA2: Indicazioni operative di cui al DM 11,01,2017 Criteri Ambientali Minimi.

¹Regolamento del Servizio Idrico Integrato pubblicato sul sito del CIIP

³D.Lgs. 2.02. 2001, n. 31

⁴D. Lgs. 11.05.1999 n. 152

⁵art. 93 del R.D. 11.12.1933 n. 1775

⁶L. 4.08.1984 n. 464

⁷D.Lgs. 12.07.1993 n. 275

⁸D.Lgs. 03.04.2006 n. 152

⁹L.R. 9.06. 2006 n. 5

¹⁰D.C.R. 26.01.2004 n. 116

¹¹D.C.R. n. 145 del 26.01.2010

Articolo 53 Depurazione e smaltimento delle acque

1. Gli edifici vanno dotati d'impianti permanenti che possano assicurare la raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate e delle acque reflue.
2. Per gli aspetti tecnici e amministrativi si rimanda al Regolamento del Servizio Idrico Integrato¹ (S.I.I.) del Gestore del Servizio per gli insediamenti allacciati alla rete di pubblica fognatura.
3. Per gli insediamenti non serviti da pubblica fognatura si applicano le disposizioni contenute nella normativa vigente² e nel Piano di Tutela delle Acque (P.T.A)^{3,4}.

NOTA1: Nell'ambito dei requisiti specifici degli impianti vedasi Articolo 3 dell'Appendice al Regolamento Edilizio.

NOTA2: Indicazioni operative di cui al DM 11,01,2017 Criteri Ambientali Minimi.

¹Regolamento del Servizio Idrico Integrato pubblicato sul sito del CIIP

²D.Lgs. 03.04.2006 n. 152

³D.C.R. 26.01.2010 n. 145

⁴DGR 1278 del 30/10/2017

Articolo 54 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Per gli aspetti tecnici e amministrativi si rimanda ai Regolamenti Comunali¹ inerenti lo smaltimento dei rifiuti e alle modalità di raccolta tempo vigenti.
2. Nel caso di progetti di nuove costruzioni o ristrutturazioni di interi edifici devono essere individuati, all'interno degli edifici o nelle relative aree pertinenziali, spazi destinati esclusivamente all'ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti. L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

tecniche di tali spazi, in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e al numero di utenti previsti e/o insediati, dovranno essere concordati in fase progettuale con il gestore del servizio e dovranno essere opportunamente mitigati, al fine di nascondere per quanto più possibile alla vista i contenitori, in relazione alle caratteristiche architettoniche e/o del contesto di inserimento, anche ricorrendo all'utilizzo di specie vegetali.

3. I contenitori per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di immobili vincolati dalla normativa vigente².

¹ Regolamento Comunale approvato con Delibera di C.C. n.24 del 13/03/1995, Regolamento Comunale per la disciplina della TARI approvato con Delibera di C.C. n. 33 del 28/06/2021;

² Parte Seconda del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42

Articolo 55 Distribuzione dell'energia elettrica

1. Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, degli impianti per la derivazione d'utenza. La realizzazione, la modifica e l'esercizio delle linee è assoggettata alla normativa vigente^{1,2}.
2. La gestione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica è demandata al Gestore del Servizio.
3. Ogni fabbricato deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

NOTA1: Indicazioni operative di cui al DM 11,01,2017 Criteri Ambientali Minimi.

¹D.M. 10.09.2010

L.23.08.2004 n. 239

D.Lgs. 29.12.2003 n.387

²Norme regionali per il "Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili" di cui alla sez. A3 dell'elenco della normativa regionale di riferimento, disponibile e consultabile nel sito web della Regione Marche <http://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Paesaggio-Territorio-Urbanistica-Genio-Civile/Urbanistica#12751> Intesa-Regolamento-Edilizio-Tipo

Articolo 56 Distribuzione del gas

1. La realizzazione, la modifica e l'esercizio delle linee è assoggettata alle autorizzazioni e ai procedimenti fissati dalla normativa vigente¹. La gestione delle reti di distribuzione del gas è demandata al Gestore del Servizio.
2. L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre posizionato all'esterno del locale nel quale si trova l'apparecchio di utilizzazione.
3. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti a gas sono regolati dalla normativa vigente in materia².

¹D.Lgs. 22.02.2006 n.128

D.lgs. 3.04.2006 n.152

art. 1, comma 52, L. 23.08.2004, n. 239

DPR 8.06.2001, n. 327

²D.M. 22.01.2008 n.37

Articolo 57 Ricarica dei veicoli elettrici

1. Negli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 m² e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello, deve essere predisposto l'allaccio per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica

dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio, coperto o scoperto, in conformità alla normativa vigente¹ come di seguito indicato:

- a) per gli edifici non residenziali:
 - deve essere garantito almeno un punto di connessione, arrotondato all'unità superiore, ogni otto stalli di parcheggio, ferma restando l'installazione di almeno un punto di connessione;
 - nei parcheggi multipiano deve essere comunque garantita l'accessibilità al punto di connessione per ciascuna area confinata per piano, ferme restando le misure di cui al punto precedente;
 - nei parcheggi scoperti a raso o in quelli coperti mono-piano che prevedano aree confinate con accessi separati, deve essere comunque garantita l'accessibilità al punto di connessione per ciascuna area.
 - b) per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno dieci unità abitative:
 - deve essere prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione per un numero di spazi a parcheggio non inferiore al 20% di quelli totali.
2. Ogni box per auto, sia esso, pertinenziale o no, ubicato negli edifici di cui sopra, deve essere dotato di predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.

¹ art.4 co. 1bis D. Lgs 19.08.2005, n.192

Articolo 58 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. L'obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili è stabilito dalla normativa vigente^{1,2}.

¹ art.14 D.Lgs. 4.07.2014 n.102

D.Lgs. 03.03.2011 n. 28

D.M. 10.09.2010

D.Lgs. 29.12.2003 n. 387

D.Lgs. 19.08.2005, n. 192

D.lgs. 10.06.2020, n. 48

²Norme regionali per "Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili" di cui alla sez. A3 dell'elenco della normativa regionale di riferimento, disponibile e consultabile nel sito web della Regione Marche http://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Paesaggio-Territorio-Urbanistica-Genio-Civile/Urbanistica#12751_Intesa-Regolamento-Edilizio-Tipo

Articolo 59 Telecomunicazioni

1. L'installazione, la manutenzione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione è soggetta al rispetto della normativa vigente^{1,2,3,4}.
2. Ogni impianto di telecomunicazione dovrà essere progettato riducendo l'impatto visivo e utilizzando accorgimenti architettonici tali da:
 - a) preservare il paesaggio urbano e rurale;
 - b) impiegare materiali e verniciature in grado di armonizzarsi con edifici o strutture limitrofe;
 - c) limitare sbracci, ballatoi o qualunque altro elemento di sostegno degli elementi radianti;
 - d) mascherare i vani di alloggiamento della strumentazione tecnica mediante l'utilizzo di tipologie edilizie locali o di idonea vegetazione.

¹ L. 22.02.2001, n. 36

² D.P.C.M. 8.07.2003

³ D.Lgs. 1.08.2003, n. 259

⁴ L.R. 30.03.2017, n. 12

CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

1. Il Comune riconosce nella qualità architettonica ed urbanistica un valore fondamentale per il perseguimento dello sviluppo sostenibile.

Articolo 60 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Tutte le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed essere inserite armonicamente nel contesto urbano ed ambientale.
2. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, le loro parti e le relative aree di pertinenza in condizioni di pubblico decoro, d'idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale e dunque di agibilità realizzando tutti gli interventi necessari ogni qual volta se ne ravvisi la necessità.
3. In particolare i fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, sia con riguardo agli intonaci e alle relative tinteggiature, sia agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne.
4. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di rimuovere tutti gli impianti, le insegne, le tende e tutte le altre attrezzature e sovrastrutture posizionate sui fronti, nei distacchi o nei porticati, visibili dalle pubbliche visuali che risultino in disuso o in stato di abbandono.
5. Il Comune può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari e da prescrivere ai proprietari degli immobili. Può peraltro ordinare loro di effettuare le verifiche necessarie ad accertare la permanenza delle condizioni di stabilità degli edifici quando si ravvisi un pericolo per l'incolumità delle persone.
6. In caso di accertate carenze manutentive, tali da compromettere il decoro e/o la sicurezza socio-ambientale e/o l'igiene, il Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale, ingiunge ai proprietari di eseguire i lavori necessari ad eliminare tali inconvenienti, prescrivendo l'adozione di soluzioni idonee e assegnando un termine per adempiere commisurato all'entità delle carenze riscontrate. In caso di inottemperanza, fatte salve le sanzioni previste per l'inosservanza delle norme dei Regolamenti comunali, sarà disposta l'esecuzione d'ufficio a carico degli inadempienti con recupero delle spese sostenute nelle forme di legge. Sono fatti salvi in ogni caso gli interventi di competenza del Sindaco a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubblica previsti dalla normativa vigente¹.
7. Contribuiscono al decoro le sistemazioni esterne ai fabbricati e pertanto detti elementi devono essere esplicitati nel progetto edilizio.
8. Le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali, in particolare:
 - a) Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente. Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso e la eventuale raccolta delle acque piovane;
 - b) I proprietari delle aree e/o degli edifici dismessi e in disuso devono provvedere alla costante custodia e alla manutenzione degli stessi, al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti (ad esempio tamponamento di porte e finestre);
 - c) Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, disinfestazione e derattizzazione; in presenza di materiali tossici, nocivi, pericolosi si dovrà provvedere al loro smaltimento e/o messa in sicurezza;
 - d) Nelle aree all'aperto si deve evitare il deposito incontrollato di qualsiasi materiali e rifiuto e ristagni d'acqua, anche al fine di non favorire la proliferazione di animali o insetti nocivi.

9. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, impianti per lavorazioni, serbatoi, linee di raccolta e di smaltimento delle acque, si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
10. Il Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale, accertato lo stato di abbandono e degrado diffida i proprietari ad eseguire gli interventi di ripristino, pulizia, manutenzione e messa in sicurezza.

60.1 Modalità di mantenimento dello stato di conservazione dei luoghi, fauna

1. La conservazione della vita selvatica e dell'ambiente naturale e la protezione di particolari specie presenti anche negli ambienti urbanizzati (zoocenosi caratterizzate da specie antropofile o sinantropiche che per le loro caratteristiche etologiche sono riuscite ad adattarsi in maniera efficace alle diverse tipologie di ambienti antropici) è tutelata normativa vigente^{1,2,3}.
2. Al fine di favorire le specie utili occorre adottare i seguenti accorgimenti che, realizzando un approccio selettivo, impediscono l'uso dei fori da parte delle specie problematiche (piccioni, tortore, gabbiani, ecc.) senza comportare per queste ultime, intrappolamenti, perforazioni e altre crudeltà. Tali accorgimenti sono i seguenti: i fori, le aperture, i comignoli, le sporgenze, le pensiline, devono essere muniti di reti protettive, dissuasori o altri accorgimenti idonei ad evitare lo stanziamento e il rifugio di piccioni o di animali che comunque possano provocare problemi di igiene e decoro, usando una maglia in rete rigida non inferiore a cm 6 ovvero barriere contenenti un foro di cm 6 nel terzo inferiore della barriera oppure l'inserimento nella cavità di un "tondino" verticale posizionato centralmente.
3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente dovrà essere preventivamente verificata l'assenza di avifauna.
4. Le azioni volte all'occlusione dei siti riproduttivi vanno attuate nella stagione non riproduttiva privilegiando il periodo invernale (novembre-febbraio). Qualora sia necessario effettuare questi interventi nelle stagioni riproduttive (orientativamente da marzo a luglio) occorre, da parte di esperti in materia, verificare l'assenza di nidi attivi e di tane, indicando eventualmente le azioni di salvaguardia degli animali e dell'igiene pubblica. Al di fuori della stagione migratoria, qualora siano presenti nidi di rondini, rondoni e balestrucci non salvaguardabili, gli stessi dovranno essere sostituiti con idonei nidi artificiali con sottostante basetta di contenimento del guano.
5. Le grandi superfici trasparenti devono risultare poco riflettenti, oppure traslucide al fine di evitare collisioni da parte di avifauna.
6. Gli edifici anche di piccole dimensioni che risultino da ubicare presso sistemi naturali/vegetazionali (es. corsi d'acqua, parchi, boschi) e/o rotte potenziali di migrazione dell'avifauna prevalentemente costituiti/rivestiti, di superfici trasparenti e/o riflettenti, devono essere dotati di idonee marcature o strutture che ne permettano l'individuazione da parte dell'avifauna (es. nervature, frangisole, tende).
7. I bacini idrici, quali vasche e invasi di raccolta di acque, di canaline di drenaggio e di canali, con sponde ripide devono essere dotati di idonee soluzioni quali rampe, gradini ecc. di risalita per la piccola fauna e le persone che potesse cadervi dentro.

¹art.54 D.Lgs 18.08.2000 n.267

²Direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE

Circolare del Ministero della Salute, Direzione Generale della Sanità Animale e dei Farmaci Veterinari, del 04/05/2017

DPR 8.09.1997 n.357

L. 11.02.1992 n. 157

L. 5.08.1981 n.503.

³Norme regionali per il "Tutela della Fauna e Flora-siti della rete Natura 2000" di cui alla sez. C6 e "Strutture Veterinarie" di cui alla sez. E12 dell'elenco della normativa regionale di riferimento, disponibile e consultabile nel sito web della Regione Marche http://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Paesaggio-Territorio-Urbanistica-Genio-Civile/Urbanistica#12751_Intesa-Regolamento-Edilizio-Tipo

Articolo 61 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Le facciate degli edifici debbono essere integrate con l'ambiente in cui sono inserite, in particolare con gli edifici circostanti. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.
2. Le tinteggiature devono presentare un insieme estetico ed organico con tutta l'estensione della facciata, con l'ambiente urbano e col paesaggio.
3. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia dell'unità edilizia stessa.
4. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.
5. La scelta dei colori da usare nelle tinteggiature deve attenersi alle indicazioni fornite dal Piano del colore e ove non disponibile è da concordarsi preventivamente con il Comune sulla base di campioni di tinta dati in loco, inoltre deve di norma essere riferita:
 - a) Al recupero negli edifici di pregio o tipici, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti valutando un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme dei colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata;
 - b) Le riprese parziali di coloriture devono essere eseguite con colori uguali a quelli già in essere; qualora la ripresa risultasse visibile è fatto obbligo di ritinteggiare l'intera facciata;
6. Gli impianti tecnologici e di distribuzione in rete, sui fronti degli edifici, devono essere posizionati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sottotraccia, sui fronti interni o in quelli meno in vista dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo di tali impianti, i Gestori dei servizi devono eliminare gli impianti obsoleti od abbandonati di loro proprietà avendo cura di ripristinare lo stato originario.
7. In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate gli impianti tecnologici esterni di qualsiasi natura devono essere rimossi; in caso di documentata impossibilità riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente. Devono essere, inoltre, attuati gli eventuali interventi di tutela della fauna indicati all'art. 60.1.
8. Le modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti di pregio o tipici debbono rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni dei varchi murari in particolare le nuove aperture debbono essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.
9. I fori di ventilazione da realizzare in facciata ovvero di griglie di protezione, non debbono interferire con modanature architettoniche o decorazioni dipinte.
10. Le nicchie per l'alloggiamento di contatori e simili, poste nelle facciate o in muretti e recinzioni dovranno avere sportello metallico raso muro, intonacato e tinteggiato come la facciata o, in presenza di edifici a faccia a vista, essere rivestito con lo stesso mattone; tali manufatti dovranno essere posti in modo tale da non turbare l'armonia del prospetto, non interferire con modanature architettoniche o decorazioni dipinte né tantomeno con le cancellate.
11. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti, non è consentito, senza preventiva autorizzazione modificare, semplificare o eliminare gli eventuali elementi di pregio architettonico, ovvero tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati e ogni altro elemento che orna le facciate.
12. Nel caso sia consentita la demolizione o la trasformazione degli immobili, il Comune può prescrivere che gli elementi di pregio anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio e in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni.
13. Il Comune può, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso alla proprietà e puntuale verifica tecnica, disporre l'applicazione temporanea o permanente sul fronte delle costruzioni dei manufatti indicati nell'art. 43 del presente Regolamento.

Articolo 62 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici o soggetti a pubblico passaggio non devono costituire pericolo per le persone o le cose e sono disciplinati come segue:
 - a) **balconi** - Possono sporgere fino a m 1,50 purché posti ad una altezza superiore a m 3,50 dal piano del marciapiede o a m 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno cm 60 dal bordo del marciapiede qualora esistente. Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione in strade con larghezza inferiore a m 10;
 - b) **parapetti o ringhiere** - devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, devono avere un'altezza minima di m 1,05 misurata dal piano del pavimento all'estradosso dell'elemento di finitura del parapetto o ringhiera e devono presentare una idonea resistenza agli urti ed alla spinta e non essere scalabili.
 - c) **pensiline di protezione degli accessi posti sulla recinzione** - possono sporgere non oltre cm 50 sul marciapiede e dovranno essere poste ad una altezza non inferiore a m2,40 m. dal suolo;
 - d) **pensiline di protezione dei portoni** - sul marciapiede possono sporgere dal filo di facciata non oltre cm 50 e dovranno essere poste ad una altezza non inferiore a m 2,40 dal suolo;
 - e) **vetrate, sportelloni, persiane, gelosie, avvolgibili con apparato a sporgere e simili**- possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a m 2,80 dal piano del marciapiede o di m 4,50 dal piano stradale;
 - f) **porte**- devono aprirsi verso l'interno dell'edificio; qualora, per il rispetto di normative specifiche, ciò non sia possibile devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo di facciata in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di uso pubblico. In caso di impossibilità è consentita una sporgenza massima di cm 20 rispetto al filo di facciata che dovrà essere opportunamente segnalata;
 - g) **elementi aggettanti chiusi (es. bow-window)** - possono sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante e comunque mai oltre m 1,50, in ogni caso debbono essere posti al di sopra di m 3,50 dal piano del marciapiede o di m 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista;
 - h) **lampioni e lampade fisse** - nelle vie o nelle piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a m 2,80 se contenute entro cm30 all'interno del filo del marciapiede, o di m 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista;
 - i) **decorazioni e aggetti degli edifici** - nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di m 2,80 non possono superare più di cm 12 il filo del fabbricato. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i cm 5;
 - j) **cornici, davanzali, inferriate** - non possono sporgere oltre cm 10, fino all'altezza di m 2,20 dal piano del marciapiede o di m 2,80 dal piano stradale;
 - k) **tende** - l'apposizione di tende aggettanti sullo spazio pubblico è consentita quando non intralcino il libero transito. Le tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiedi tranne che non siano di esclusivo uso pedonale. Nelle strade fornite di marciapiede l'aggetto delle tende deve essere inferiore di cm 50 rispetto alla larghezza del marciapiede. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m 2,20 dal suolo;
2. In casi eccezionali, per edifici di particolare valore architettonico possono essere concesse sporgenze maggiori.
3. All'interno di aree private non soggette a pubblico passaggio, l'altezza fra piano del marciapiede e intradosso dell'elemento aggettante è ridotta a m 2,40 con la sola eccezione della pensilina che protegge l'ingresso al portone, per la quale detta altezza può essere ulteriormente ridotta a m 2,20.

Articolo 63 Allineamenti

1. Gli allineamenti degli edifici sono, di norma, individuati negli strumenti urbanistici vigenti.

Articolo 64 Piano del colore

1. Il Comune non dispone del Piano del colore.

Articolo 65 Coperture degli edifici

1. Gli elementi emergenti oltre la copertura quali canne fumarie e comignoli dovranno essere, per forma e rivestimento, congruenti con i caratteri dell'edificio.
2. La realizzazione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa nei limiti dimensionali necessari per consentire l'accesso in copertura o per il rispetto dei rapporti di aerao - illuminazione minimi prescritti dalle norme per l'aerazione ed illuminazione dei locali sottotetti abitabili ed a condizione che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali e/o compatibili con il contesto architettonico.
3. Le coperture dei fabbricati devono essere munite di canali di gronda e discendenti pluviali per la raccolta delle acque meteoriche in numero e sezione sufficiente per riceverle e smaltirle. I pluviali devono essere dotati di terminali indeformabili in ghisa o altro materiale idoneo a garantire un'adeguata protezione della parte basamentale per un'altezza di almeno m 2,00.
4. È vietato immettere nei canali di gronda e nei pluviali acque luride e qualsiasi liquido d'altra origine.
5. La copertura verde costituisce, un elemento innovativo di integrazione del verde in architettura, e può divenire un dispositivo funzionale del progetto architettonico e ambientale.
Per le specifiche tecniche si rimanda alla normativa vigente^{1,2}.

¹Normativa UNI 11235 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture verdi", emanata nel maggio 2007.

²Norme regionali per il "Contenimento del consumo energetico degli edifici" di cui alla sez. D8 dell'elenco della normativa regionale di riferimento, disponibile e consultabile nel sito web della Regione Marche http://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Paesaggio-Territorio-Urbanistica-Genio-Civile/Urbanistica#12751_Intesa-Regolamento-Edilizio-Tipo

Articolo 66 Illuminazione pubblica

1. Gli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere realizzati in conformità ai criteri antinquinamento luminoso ed al ridotto consumo energetico in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente¹.
2. È vietata l'installazione di impianti di pubblica illuminazione ad alta potenza che possono creare disturbo alla fauna nelle eventuali aree di vegetazione naturale limitrofe o interne al centro urbano.

¹L.R. 24.07.2002 n. 10

Articolo 67 Griglie ed intercapedini

1. Si definisce "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità e garantire la salubrità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine areata che circonda i locali in oggetto per tutta la parte interessata dotata di cunetta che deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili di almeno cm 20, nonché di scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

3. Le intercapedini devono essere opportunamente dotate di griglie in materiale staticamente idoneo a sopportare carichi pedonali e veicolari, a seconda dell'uso del soprassuolo e realizzate con maglie "anti-tacco".
4. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombre da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami.
5. La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è soggetta a preventiva concessione comunale secondo le disposizioni contenute nel "Regolamento per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria e del canone di concessione per l'occupazione delle aree e degli spazi appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile, destinati a mercati realizzati anche in strutture attrezzate".

¹Regolamento approvato con delibera C.C. n. 20 del 19/04/2021

Articolo 68 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. Al fine di salvaguardare la qualità architettonica degli edifici, gli elementi esterni degli impianti tecnologici devono essere integrati con le fronti e le coperture degli stessi, privilegiandone la centralizzazione.
2. Le antenne e parabole possono essere collocate solo in copertura ad una distanza sufficientemente arretrata dal filo di gronda per renderle meno visibili dagli spazi pubblici. La dimensione di tali apparati dovrà essere per quanto possibile contenuta, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di ricevimento del segnale.
3. Non sono consentite, anche nel caso che si intenda o si debba adeguare e/o sostituire antenne o parabole esistenti, installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura, su essenze arboree, su elementi facenti parte di impianti di protezione da scariche atmosferiche e di protezione antincendio, ovvero su impianti pubblici di qualunque natura. Possono essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.
4. Le parabole dovranno essere prive di logotipi, fregi, scritte. Gli apparati di corredo (scatole di amplificazione, di distribuzione ecc.) devono essere mantenuti all'interno dell'edificio e i cavi di collegamento tra parabole e apparecchi riceventi non dovranno risultare visibili.
5. L'installazione di apparecchiature funzionali al raffrescamento e/o alla climatizzazione invernale così pure qualsiasi altra apparecchiatura tecnologica avente parti impiantistiche esterne devono essere collocate in nicchia sulla muratura oppure inserite su logge, balconi o terrazzi in modo da non deturpare il decoro della facciata e non devono essere visibili da spazi pubblici.
6. Nel caso in cui i pannelli, sia di tipo solare termico, che solari fotovoltaici, siano installati al fine di soddisfare le quote parte dei consumi di energia termica ed elettrica da fonte energetica rinnovabile è obbligatoria la loro installazione o a terra o sulla copertura dell'edificio o dei fabbricati di pertinenza, con componenti aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Dovrà essere garantito il corretto inserimento nell'architettura delle superfici dei tetti secondo forme compatte e regolari evitando frammentazioni e scegliendo le superfici meno esposte alla vista. Il posizionamento dei serbatoi di accumulo e degli apparati tecnologici dovrà essere previsto all'interno dell'edificio o all'esterno dello stesso purché opportunamente mascherati.
7. Qualora gli impianti siano installati su area scoperta, preferibilmente sul retro dell'edificio cui sono pertinenti, devono essere collocati su strutture autonome di altezza da terra non superiore a m. 2.

Articolo 69 Serramenti esterni degli edifici

1. Tutti i serramenti, costituiscono parte integrante dell'involucro edilizio e devono avere finiture materiche e cromatiche uniformi. Si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 62 del presente Regolamento.

Articolo 70 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. Le insegne d'esercizio, le mostre, le vetrine, le tende, le targhe oltre agli emblemi commerciali e professionali devono inserirsi armonicamente per materiali, colori, forme e dimensione nell'edificio ed essere realizzate nel rispetto della normativa vigente^{1,2} e del Regolamento comunale su imposta di pubblicità e sulle pubbliche affissioni.
2. L'apposizione di insegne a bandiera è consentita soltanto per quelle di pubblica utilità (farmacie, uffici postali, tabaccherie ecc...).
3. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo foro, senza sovrapporsi ai contorni murari e senza sporgere oltre il filo della facciata.
4. Le tende possono essere installate purché organizzate nell'intero prospetto e con univocità di stile e colore, in tessuto naturale, con o senza telaio all'interno del varco murario delle aperture o a scivolo ancorate solamente alle pareti. Si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 62 del presente Regolamento.
5. Le targhe delle dimensioni massime di (B x H) cm 30x20 devono essere prive d'illuminazione ed essere poste a lato degli accessi alle relative attività con l'obbligo, ove si tratti di accesso comune a più attività, dell'utilizzo di un unico tipo di targa per dimensioni e materiali ed allineate verticalmente. Dimensioni maggiori max. cm 50x40 sono consentite solo per targhe relative ad Enti pubblici o di pubblica utilità.

¹art. 23 del D. Lgs 30.04.1992 n. 285

²titolo II capo I paragrafo 3 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495

Articolo 71 Cartelloni pubblicitari

1. La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni.
2. La regolamentazione della cartellonistica pubblicitaria è definita nella normativa vigente^{1,2} e nel Regolamento comunale su imposta di pubblicità e sulle pubbliche affissioni.

¹ art. 23 del D. Lgs 30.04.1992 n.

² titolo II capo I paragrafo 3 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495

Articolo 72 Muri di cinta

1. Si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 44 del presente Regolamento.

Articolo 73 Beni culturali e edifici storici

1. Gli interventi su beni culturali ed edifici storici, fatte salve le disposizioni di cui alla normativa vigente¹ e allo strumento urbanistico che individua puntualmente edifici e/o ambiti tutelati e ne prevede le tipologie di intervento, sono subordinati alla presentazione di un'esauriva documentazione atta ad evidenziare gli elementi architettonici inerenti l'edificio prevedendone la sua conservazione in loco.
2. Ai fini della tutela dei beni archeologici tutti i lavori che interessano il sottosuolo per una profondità superiore a cm 50 dal piano attuale di campagna o dal pavimento, durante i lavori di scavo, devono essere sorvegliati da personale competente in materia e documentati con un'esauriva campagna fotografica da consegnare alla competente Soprintendenza e al Comune.

¹ Parte Seconda del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42

Articolo 74 Zone di rispetto cimiteriali e stradali

1. Il Comune di Castel di Lama non dispone di cimiteri monumentali e storici.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

2. Non è consentito, ai sensi dell'art. 33 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n.1265, costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo adibiti, entro un raggio di 200 metri dalle mura di cinta dei cimiteri, salvo le deroghe attuate con la procedura prevista dalle leggi in vigore¹.
3. E' ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegni in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.
4. Per l'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e per gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico generale, vanno osservate relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni di cui al D.M. 1 aprile 1968, n.1404, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 13 aprile 1968, n. 96. Sono fatte comunque salve le disposizioni di cui alla L.R. 21 maggio 1975, n. 34.

¹Vedasi PRG Comunale

Articolo 75 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

1. Per la progettazione e i requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani dovrà essere rispettato quanto previsto dalle norme di settore¹.

¹D.P.R. 24.07.1996 n.503

D.lgs. 30.04.1992 n. 285

D.P.R. 16.12.1992 n.495

D.M. 26.06.1984

CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI

Articolo 76 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e la realizzazione degli interventi urbanistico - edilizi deve essere effettuata in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla normativa vigente^{1,2,3,4}.
2. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle suddette opere. In ogni caso non può essere realizzato alcun intervento edilizio che risulti peggiorativo rispetto alle preesistenti condizioni di accessibilità.
3. Ogni intervento su edifici esistenti già a norma con le disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche deve essere realizzato senza introdurre nuove barriere architettoniche.
4. Negli interventi di recupero degli edifici esistenti non soggetti alla verifica di quanto previsto dalla normativa vigente, è consentita la riduzione della larghezza delle scale condominiali, ai fini dell'inserimento di ascensori o altri sistemi di sollevamento, purché sia garantita una larghezza libera (escluso il corrimano o altro ostacolo) minima di cm 80 fatte salve diverse specifiche valutazioni ai fini della sicurezza e prevenzione incendi da parte delle autorità competenti.
5. Sempre nell'ambito degli interventi di recupero degli edifici esistenti, la cabina dell'ascensore, eccetto il caso degli interventi di cui all'art.9 della Legge 9 gennaio 1989, n.13, per il quale deve essere rispettato quanto previsto dal punto 8.1.12 del Decreto Ministero Lavori Pubblici 14 gennaio 1989, n.236, potrà avere una dimensione minima interna netta di almeno cm 100x60 ed una porta con una larghezza minima di cm 60 (fermo restando le dimensioni minime della rampa di cui al comma precedente) in conformità alle indicazioni operative di cui all'articolo 7.2 del citato Decreto Ministero Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n.236;
6. Negli interventi di recupero di locali aperti al pubblico (negozi, bar, ristoranti, ecc.), nell'impossibilità di garantire l'accessibilità dell'ingresso, deve essere previsto l'inserimento di un campanello di chiamata per l'assistenza e pedane mobili per facilitare il superamento dei dislivelli tra la quota marciapiede e il pavimento interno del locale.

¹L. 9.01.1989 n. 13

²D.M. 14.06.1989 n. 236

³D.P.R. 24.07.1996 n. 503

⁴Parte II Capo III del D.P.R. 6.06.2001 n. 380

Articolo 77 Serre bioclimatiche

1. Le serre bioclimatiche sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzati al risparmio energetico degli edifici.
2. L'installazione delle serre bioclimatiche non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'areazione dei locali retrostanti.
3. Si rinvia a quanto disciplinato dalla normativa vigente¹.

¹art. 11 comma 3 L.R. 20.04.2015 n. 17

²Regolamento Regionale 7.03.2016 n. 1

Articolo 78 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Si rimanda a quanto disciplinato dalla normativa vigente¹ e dall'art. 68 del presente Regolamento.

¹ D. Lgs. 3.03.2011 n. 28

Articolo 79 Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Si rimanda a quanto contenuto nell'art. 65 del presente Regolamento.

Articolo 80 Strade e passaggi privati e cortili

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. I soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a) alla pavimentazione, se il Comune la ritiene necessaria;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
 - f) all'illuminazione, qualora se ne ravvisi la necessità.
3. Le strade private, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private, devono avere caratteristiche e dimensioni tali da consentire l'accesso e gli spazi di manovra per i veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

Articolo 81 Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. Si definisce cavedio lo spazio aperto in alto per l'intera superficie delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina. I cavedi sono riservati al passaggio e alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani non abitabili.
2. Si definisce pozzo luce, lo spazio interno delimitato dalle pareti di uno o più edifici, coperto con materiale trasparente e destinato esclusivamente ad illuminare ulteriormente i vani con aperture munite di infissi non apribili che non concorrano al raggiungimento dei requisiti aero illuminanti.
3. Si definisce chiostrina lo spazio aperto in alto per l'intera superficie delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come cortile. La chiostrina non può avere lati inferiori a m 3 ed è destinata esclusivamente alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli. Nella chiostrina è ammessa la sola sporgenza del cornicione per un massimo di cm 50.
4. Il piano di fondo dei cavedi, pozzi di luce e chiostrine, a qualsiasi quota posizionato, deve essere pavimentato, provvisto di idoneo sistema per lo smaltimento delle acque meteoriche e facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione.
5. Si definisce cortile lo spazio scoperto, delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici, ciascuna delle quali di lunghezza superiore a m 3 destinato anche alla diretta illuminazione e ventilazione di locali utili. Il cortile deve essere dimensionato in modo tale che la distanza minima tra le pareti non sia inferiore all'altezza della parete più elevata con un minimo di m 8 al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso fatta eccezione per la sporgenza del cornicione fino a cm. 50. I cortili non sistemati a giardino devono essere accessibili, pavimentati e provvisti di idoneo sistema per lo smaltimento delle acque meteoriche. È vietata qualsiasi opera edilizia che peggiori le condizioni igieniche dei cortili esistenti.

Articolo 82 Intercapedini e griglie di aerazione

1. Si rimanda a quanto contenuto nell'art. 67 del presente Regolamento.

Articolo 83 Recinzioni

1. Si richiamano a quanto contenuto nell'art. 44 del presente Regolamento.

Articolo 84 Materiali, tecniche costruttive degli edifici

1. I materiali utilizzati per la costruzione e le tecniche costruttive devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico definiti nel Capo I e nel Capo V del presente Titolo. Dovrà privilegiarsi, in ogni caso, l'uso di materiali ecocompatibili e/o provenienti da processi di riciclo certificato.

Articolo 85 Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Si definisce area di pertinenza del fabbricato quella che è destinata a servizio o ornamento dell'edificio. I proprietari sono tenuti a mantenere le aree di pertinenza degli edifici in ordine ed in buono stato di conservazione secondo quanto disposto all'art. 60 del presente Regolamento.
2. In detti spazi non potranno accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura, né conservarsi vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione degli elementi di arredo, nonché di quanto eventualmente consentito nelle norme di attuazione del P.R.G.
3. Nelle aree di pertinenza potranno essere posizionate, nel rispetto delle distanze minime di m 1,50 dai confini, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali: barbecue, piccoli forni da giardino, cucce per animali d'affezione domestica, voliere, ecc...

Articolo 86 Piscine

1. Le piscine sono opere di pertinenza degli edifici e sono strutture atte a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità.
2. I locali tecnici per gli impianti di filtrazione dell'acqua devono essere completamente interrati o reperiati nell'ambito dei locali presenti all'interno dell'edificio esistente o di progetto.
3. Eventuali spogliatoi devono essere reperiati nell'ambito dei locali presenti all'interno dell'edificio esistente o di progetto.
4. Le piscine dovranno avere una superficie non superiore a 200 m² essere realizzate completamente interrate e scoperte e poste ad una distanza minima di m 1,50 dai confini. Dovrà essere preservato, ove possibile, l'originario andamento del terreno.
5. L'installazione di piscine fuori terra che non richiedano opere edilizie e dunque removibili in quanto costituite da contenitori in PVC sostenuti da strutture semplicemente appoggiate al suolo potranno permanere solo durante la stagione estiva.

Articolo 87 Altre opere di corredo agli edifici

1. Possono essere realizzati a corredo degli edifici, purché non pregiudichino il decoro del bene principale di cui costituiscono pertinenza e risultino coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche, i seguenti manufatti: serre da giardino, gazebi, pergolati, box per ricovero attrezzi da giardino, auto cover, manufatti per la detenzione degli animali d'affezione domestica.
2. Nelle aree private scoperte, quali attrezzature sportive ad uso privato di pertinenza degli edifici, potranno essere realizzati campi da tennis o da calcetto purché il fondo dei campi sia in terra battuta o in erba e la recinzione, ove necessario, realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a m 4.

TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Articolo 88 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale è esercitata secondo quanto disposto dalla normativa vigente¹ organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.

¹ art. 27 e 28 del DPR 6.06.2001 n. 380

Articolo 89 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Il Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale ha la facoltà di disporre, in qualsiasi momento, visite ispettive intese ad accertare che l'esecuzione dei lavori corrisponda al titolo abilitativo o nel caso in cui esistano circostanziate segnalazioni che forniscano elementi tali da far supporre la realizzazione di opere abusive o situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Articolo 90 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. In caso di violazione delle norme del presente Regolamento, le procedure, responsabilità e sanzioni sono stabilite dalla normativa vigente¹.
2. L'inosservanza delle disposizioni di cui al presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prevista dalla normativa vigente².
3. Nei casi in cui sia prescritta la prestazione di garanzie, queste possono essere date mediante fidejussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale. La garanzia è prestata a mezzo libretto bancario fruttifero intestato al concessionario e vincolato a favore del Comune.
4. In caso di esecuzione d'ufficio delle opere il Comune disporrà del deposito cauzionale o della fidejussione secondo le disposizioni di legge e di regolamento.

¹ Titolo IV del D.P.R. 6.06.2001 n. 380

² art 7 bis del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267

TITOLO V NORME TRANSITORIE

Articolo 91 Aggiornamento del regolamento edilizio

1. I richiami alle disposizioni di legge, contenuti nel presente Regolamento sono da intendersi di tipo dinamico, pertanto, ove successivamente alla sua entrata in vigore tali disposizioni venissero modificate, integrate o abrogate, la normativa sopravvenuta troverà automatica applicazione nel testo del presente Regolamento dalla data della sua entrata in vigore.
2. Le modifiche al presente Regolamento saranno effettuate ai sensi della normativa vigente¹.

¹art. 2, comma 4 del DPR 6.06.2001 n.380
D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Articolo 92 Disposizioni transitorie

1. I procedimenti edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, sono conclusi sulla base della disciplina vigente¹ al momento della presentazione delle relative istanze.
2. Le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.) e le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (C.I.L.A) presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.
3. In caso di mancato completamento dei lavori nei termini di validità del titolo edilizio rilasciato o assentito, le opere da realizzarsi devono necessariamente essere adeguate alle norme del presente Regolamento.

¹art. 2, Legge Regionale 3/05/2018 N.8