

adozione

delibera C.C.
del

approvazione

delibera C.C.
del

protocollo



REGOLAMENTO EDILIZIO (L.R. n. 12/2005)

data: GENNAIO 2016

agg.:



Comune di **TERNATE**

Provincia di Varese

RE

Comune di Ternate

Dr. Enzo Grieco

Arch. Alessandro Villa

Geom. Anna Maria Pettenon

Geom. Tiziana Lonido

Sindaco

Consigliere delegato al Territorio

Responsabile Area Territorio

Responsabile del Procedimento

COMUNE DI TERNATE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12

Estensore:

dott. Arch. Giorgio Roberto de Wolf

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO del Comune di Ternate

TITOLO I – NORME GENERALI

Capo I - Oggetto e finalità

Art. 1 - Oggetto – Ambito di applicazione	pag.	04
Art. 2 - Finalità	pag.	04
Art. 3 - Deroghe	pag.	04

TITOLO II – PROCEDURE

Capo I - Titolarità

Art. 4 - Presentazione istanze, denunce, comunicazioni	pag.	05
Art. 5 - Voltura	pag.	06

Capo II – Interventi e procedure a carattere edilizio

Art. 6 - Interventi edilizi	pag.	06
Art. 7 - Principali titoli abilitativi	pag.	06
Art. 8 - Documentazione - Integrazioni documentali	pag.	06
Art. 9 - Varianti a procedure edilizie	pag.	06
Art. 10 - Attività edilizia libera	pag.	07

Capo III – Altre procedure a carattere edilizio

Art. 11 - Valutazione impatto paesistico	pag.	07
Art. 12 - Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante	pag.	07
Art. 13 - Demolizioni	pag.	08
Art. 14 - Scavi – Gestione del materiale di scavo	pag.	08
Art. 15 - Interventi urgenti	pag.	09
Art. 16 - Interventi per manufatti provvisori	pag.	09

Art. 17 - Opere pubbliche	pag.	10
Art. 18 - Certificato di destinazione urbanistica	pag.	10
Art. 19 - Piani attuativi di iniziativa privata	pag.	10
Art. 20 - Progetto urbano	pag.	10
Art. 21 - Programmi integrati di intervento	pag.	10
Art. 22 - Restituzione oneri	pag.	11

Capo IV – Autocertificazione e asseverazione

Art. 23 - Autocertificazione	pag.	11
Art. 24 - Asseverazione	pag.	11

Capo V – Collaborazione tra privati e comune

Art. 25 - Parere preventivo	pag.	11
Art. 26 - Indicazioni interpretative	pag.	12

Capo VI – Semplificazione dei procedimenti

Art. 27 - Conferenza dei servizi interna all'Amministrazione	pag.	12
Art. 28 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse	pag.	12

TITOLO III – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Capo I – Disciplina delle opere

Art. 29 - Requisiti delle costruzioni	pag.	14
Art. 30 - Richiesta e consegna punti fissi	pag.	14
Art. 31 - Inizio lavori	pag.	15
Art. 32 - Disciplina del cantiere	pag.	15
Art. 33 - Occupazione suolo pubblico e recinzioni provvisorie	pag.	15
Art. 34 - Sicurezza del cantiere	pag.	16
Art. 35 - Conferimento materiali di risulta	pag.	16
Art. 36 - Rinvenimenti	pag.	16
Art. 37 - Ultimazione lavori	pag.	16

Art. 38 - Interventi non ultimati pag. 17

TITOLO IV – LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Capo I – Composizione, nomina e durata

Art. 39 - Composizione, nomina e durata pag. 18

TITOLO V – AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Capo I – Generalità

Art.40 - Funzione del certificato di agibilità pag. 19
Art. 41 - Immobili soggetti al certificato di agibilità pag. 19
Art. 42 - Certificato di agibilità parziale pag. 19
Art. 43 - Efficacia del certificato di agibilità pag. 25
Art. 44 - Agibilità di immobili oggetto di condono edilizio pag. 20
Art. 45 - Rilascio del Certificato di agibilità pag. 20
Art. 46 - Fascicolo del fabbricato pag. 20
Art. 47 - Sanzioni pag. 21

TITOLO VI – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

Capo I – Ambiente urbano

Sezione I – Spazi pubblici e di uso pubblico

Art. 48 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico pag. 22
Art. 49 - Disciplina del verde su aree pubbliche pag. 22

Art. 50 - Insegne e mezzi pubblicitari pag. 23
Art. 51 - Chioschi, edicole pag. 23
Art. 52 - Passaggi pedonali pag. 24
Art. 53 - Percorsi ciclabili pag. 24
Art. 54 - Spazi porticati pag. 24
Art. 55 - Occupazione di spazi pubblici pag. 24
Art. 56 - Disciplina ed uso del sottosuolo pag. 24
Art. 57 - Reti di servizi pubblici pag. 25
Art. 58 - Volumi tecnici ed impiantistici pag. 25

Sezione II – Spazi privati

Art. 59 - Sistemazione esterne dei fabbricati pag. 25
Art. 60 - Accessi e passi carrai pag. 26
Art. 61 - Strade private pag. 26
Art. 62 - Allacciamento alle reti fognarie e impiantistiche pag. 27
Art. 63 - Antenne paraboliche, apparecchiature tecnologiche pag. 27
Art. 64 - Spazi per la raccolta rifiuti pag. 28
Art. 65 - Autorimesse/posti auto –deposito cicli pag. 28
Art. 66 - Intercapedini stradali e griglie aerazione pag. 28
Art. 67 - Piscine pag. 29
Art. 68 - Recinzioni pag. 29
Art. 69 - Spazi ineditati pag. 29
Art. 70 - Disciplina del verde pag. 30

Capo II – Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

Sezione I – Disposizioni generali relative al decoro ed alla manutenzione degli edifici

Art. 71 - Decoro degli edifici pag. 31

Art. 72 - Manutenzione e revisione periodica degli edifici pag. 31

Art. 73 - Recupero urbano e sicurezza pubblica pag. 32

**Sezione II – Qualità architettonica e ambientale
degli edifici**

Art. 74 - Interventi di nuova edificazione - Criteri per la
verifica di conformità con il contesto pag. 33

Art. 75 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente
Criteri per la verifica di conformità con il contesto pag. 33

Art. 76 - Interventi non coerenti pag. 34

Art. 77 - Disciplina del colore e dell'uso dei materiali pag. 34

Art. 78 - Allineamenti pag. 35

Art. 79 - Spazi conseguenti agli arretramenti pag. 35

Art. 80 - Toponomastica, segnaletica e numeri civici pag. 35

**Capo III – Requisiti delle costruzioni in rapporto
agli spazi fruibili**

Sezione I – Requisiti di comfort ambientale

Art. 81 - Qualità dell'aria pag. 36

Art. 82 - Ventilazione naturale pag. 36

Art. 83 - Ventilazione attivata pag. 36

Art. 84 - Illuminazione naturale pag. 37

Art. 85 - Illuminazione artificiale pag. 37

Art. 86 - Controllo del soleggiamento pag. 37

Art. 87 - Comfort igrotermico pag. 37

Art. 88 - Riduzione concentrazione di gas radon pag. 38

Sezione II – Requisiti spaziali

Art. 89 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari pag. 38

Art. 90 - Spazi di cantinato e sotterraneo pag. 38

Art. 91 - Locali sottotetto pag. 39

Art. 92 - Boxes e autorimesse pag. 39

Art. 93 - Cortili, cavedi, patii pag. 39

Sezione III – Requisiti funzionali

Art. 94 - Dotazione di servizi pag. 39

Art. 95 - Spazi di cottura pag. 40

Art. 96 - Flessibilità distributiva pag. 40

Art. 97 - Flessibilità impiantistica pag. 40

**Sezione IV – Requisiti degli edifici in tema di
superamento barriere architettoniche**

Art. 98 - Superamento barriere architettoniche pag. 40

Sezione V – Requisiti acustici

Art. 99 - Clima acustico pag. 41

Art. 100 - Previsioni di impatto acustico pag. 41

Art. 101 - Requisiti acustici passivi pag. 41

Art. 102 - Rinvio ad altre norme regolamentari pag. 41

Art. 103 - Sanzioni pag. 41

Capo V – Prevenzione rischi di caduta dall'alto

Art. 104 - Prevenzione rischi di caduta dall'alto pag. 42

Art. 105 - Accesso alla copertura pag. 42

Art. 106 - Dispositivi di ancoraggio pag. 42

Art. 107 - Fine lavori pag. 43

Art. 108 - Edifici con estese superfici finestrate pag. 43

TITOLO VII

VALORIZZAZIONE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Sezione I – Prestazioni dell’involucro

Art. 109 - Orientamento dell’edificio	pag.	44
Art. 110 - Illuminazione naturale	pag.	44
Art. 111 - Protezione dal sole	pag.	45
Art. 112 - Isolamento termico degli involucri dell’edificio	pag.	45
Art. 113 - tetti verdi e coperture ombreggiate	pag.	45
Art. 114 - Manutenzione straordinaria delle coperture	pag.	45
Art. 115 - Prestazione dei serramenti	pag.	45
Art. 116 - Contenimento delle dispersioni	pag.	46
Art. 117 -Certificazione energetica	pag.	46

Sezione II – Efficienza energetica degli impianti

Art. 118 - Sistemi di produzione calore ad alto rendimento	pag.	46
Art. 119 - Impianti centralizzati di produzione calore	pag.	46
Art. 120 - Sistemi a bassa temperatura	pag.	46
Art. 121 - Inquinamento elettromagnetico interno	pag.	47
Art. 122 - Risparmio energetico nella climatizzazione estiva	pag.	47

Sezione III – Fonti energetiche rinnovabili

Art. 123 - Impianti solari termici	pag.	47
Art. 124 - Impianti solari fotovoltaici	pag.	47
Art. 125 - Predisposizione impianti solari termici/fotovoltaici	pag.	47
Art. 126 - Sistemi solari passivi	pag.	47

Sezione IV – Acqua – Riduzione del consumo e

Utilizzo acque meteoriche

Art. 127 - Portata reti di scarico e smaltimento acque	pag.	48
Art. 128 - Contabilizzazione consumi d’acqua potabile	pag.	48
Art. 129 - Regolamentazione del flusso idrico	pag.	48

Art. 130 - Utilizzo acque meteoriche	pag.	48
--------------------------------------	------	----

Sezione V – Modalità per l’ottenimento di incentivi

Art. 131 - Incentivi	pag.	49
Art. 132 - Incentivi di carattere urbanistico	pag.	49
Art. 133 - Incentivi di carattere economico	pag.	49

TITOLO VIII – VIGILANZA

Capo I – Vigilanza e sanzioni

Art. 134 - Finalità	pag.	50
Art. 135 - Controlli tecnici in corso d’opera	pag.	50
Art. 136 - Segnalazione opere abusive	pag.	51
Art. 137 - Verbale di controllo	pag.	51
Art. 138 - Provvedimenti cautelativi e repressivi	pag.	51
Art. 139 - Regolarizzazioni e sanzioni	pag.	51

Capo II – Vigilanza del cantiere per salute e sicurezza

Regolarità del rapporto di lavoro

Art. 140 - Tutela e sicurezza dei luoghi di lavoro	pag.	52
--	------	----

Capo III – Rispetto delle disposizioni vigenti

In materia di antimafia

Art. 141 - Contrasto alla criminalità	pag.	52
---------------------------------------	------	----

TITOLO IX – NORME FINALI E TRANSITORIE

Capo I – Durata del regolamento edilizio

Art. 142 - Norma transitoria	pag.	54
Art. 143 - Casi non previsti dal presente Regolamento	pag.	54
Art. 144 - Rinvio dinamico	pag.	54
Art. 145 - Modifiche al Regolamento edilizio	pag.	55
Art. 146 - Sanzioni per trasgressioni regolamentari	pag.	55

Capo II – Rapporti tra R.E. e norme del P.G.T.

Art. 147 - Modifiche al R.E. e alle norme del P.G.T.	pag.	55
--	------	----

ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO

- **INDIVIDUAZIONE INTERVENTI EDILIZI**
- **INDIVIDUAZIONE TITOLI ABILITATIVI**
- **INOLTRO ISTANZE PROCEDIMENTI EDILIZI**

REGOLAMENTO EDILIZIO

REGOLAMENTO EDILIZIO

del Comune di Ternate

1. Il presente Regolamento è redatto ai sensi dell'art 33 della L. 1150/1942, dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001, dell'art. 28 della Legge Regionale 12/2005 e delle successive modificazioni ed integrazioni apportate ai medesimi articoli, sulla base del Regolamento Edilizio tipo regionale ed è espressione della potestà regolamentare prevista dall'art. 7 del D.Lgs. 267/2000.
2. L'uso del suolo e l'attività edilizia sul territorio comunale, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, sono disciplinati dal presente Regolamento edilizio, dagli strumenti comunali, consortili e dagli altri regolamenti, dalle leggi della Regione Lombardia e dello Stato Italiano.
3. Il presente regolamento si ispira a criteri di semplificazione, chiarezza e certezza del diritto.
4. Al fine di evitare la sovrapposizione di norme si rinvia ove possibile alle disposizioni di legge regionali e nazionali vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Capo I - Oggetto e finalità

Articolo 1 – Oggetto – Ambito di applicazione

1. Il regolamento edilizio disciplina le attività di trasformazione del territorio dettando disposizioni su modalità costruttive e sostenibilità edilizia, aspetti tecnici, architettonici, estetici, ambientali, igienico-sanitari, sicurezza, vivibilità e fruibilità degli immobili e delle aree e degli spazi di pertinenza degli stessi.
2. Il regolamento si applica a tutti gli interventi, disciplinati dalla normativa vigente, dal Piano di Governo del Territorio (PGT) e dagli ulteriori strumenti pianificatori.

Articolo 2 - Finalità

1. Il Regolamento Edilizio persegue l'ordinato sviluppo edilizio del territorio dettando norme e indicazioni per una trasformazione dello stesso compatibile con esigenze di caratteri ambientale, sociale ed economico.

Articolo 3 - Deroghe

1. Sono ammesse deroghe alle norme del presente regolamento nei casi e nei limiti espressamente previsti dalle norme di legge vigenti.
2. Sono altresì consentite deroghe alle norme del presente regolamento e a quelle del "Regolamento comunale d'igiene" ove lo stato dei luoghi e i caratteri degli edifici esistenti non consentano il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, purchè ciò avvenga nel rispetto dell'art. 3.0.0. del R.C.I., ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche nei limiti previsti dalla normativa specifica.

TITOLO I NORME GENERALI

TITOLO II PROCEDURE

Capo I - Titolari'

Articolo 4 – Presentazione istanze, denunce, comunicazioni, segnalazioni,

1. Sono legittimati a presentare pratiche edilizie di qualsiasi natura e paesaggistiche nonché proposte di "progetto urbano" i seguenti soggetti:

- a) il proprietario; nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura/mandato;
- e) il rappresentante legale del proprietario sia esso persona fisica o giuridica;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
- m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- o) il concessionario di attività estrattive, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- p) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- q) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque

- natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- r) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
2. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.
3. Nei suddetti casi il titolo di legittimazione può essere autocertificato ai sensi di legge in alternativa alla presentazione dello specifico atto.

Articolo 5 - Voltura

1. In caso di trasferimento a terzi dell'immobile oggetto di permesso di costruire o dell'autorizzazione paesaggistica in corso di efficacia, l'avente causa è tenuto a chiederne la voltura allegando adeguata documentazione attestante l'avvenuto passaggio di proprietà.

Capo II - Interventi e procedure a carattere edilizio

Articolo 6 – Interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi sono definiti dalla vigente normativa statale e regionale ed in particolare dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dall'art. 27, comma 1 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 7 – Principali titoli abilitativi

1. I principali titoli abilitativi necessari per i singoli interventi edilizi, fatti salvi quelli ricadenti nella "attività edilizia libera", sono indicati nell'allegato al presente Regolamento e sono così individuati:
- Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.)

- Comunicazione di Inizio Lavori asseverata (C.I.L.A.)
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)
 - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)
 - Permesso di Costruire (P.d.C.)
2. La documentazione amministrativa a corredo della richiesta di rilascio di un titolo abilitativo e l'iter amministrativo sono quelle previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti.
3. Ulteriori titoli abilitativi, introdotti da normative successive, integreranno gli allegati al presente Regolamento senza necessità di approvazione specifica da parte del Consiglio Comunale.

Articolo 8 – Documentazione amministrativa - Integrazioni documentali

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi di cui al precedente art. 7, l'amministrazione è tenuta ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non può richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.
2. Le integrazioni richieste dagli uffici che non riguardano i documenti già in possesso dell'Amministrazione Comunale o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni, dovranno essere prodotte entro il termine perentorio di 60 giorni, decorrenti dalla data di ricevimento della richiesta di integrazioni. La mancata presentazione nei predetti termini comporta l'archiviazione d'ufficio della pratica.

Articolo 9 – Varianti a procedure edilizie

1. Nel caso di opere in variante dovrà essere adottata la stessa procedura utilizzata per il progetto originale, fatto salvo quanto previsto dall'art. 22 comma 2 e 2bis del D.P.R. 30/2001 e s.m. i., ovvero, qualora le nuove e/o diverse opere dovessero comportare una variazione della classificazione dell'intervento, dovrà essere attivata

la procedura cui tale nuova classificazione è assoggettata ai sensi di legge.

ART. 10 – Attività edilizia libera

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria nonchè gli interventi previsti dall'art. 6, comma 1 lettere b), c), d) e) e comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i., trattandosi di attività edilizia libera, non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative.
2. Limitatamente agli interventi di cui all'art. 6 comma 1 del succitato D.P.R. il soggetto legittimato può, preventivamente all'esecuzione delle opere, presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia un avviso con un sommaria descrizione delle opere che intende eseguire.
3. Limitatamente agli interventi di cui all'art. 6 comma 2, lettere b), c), d), e) del succitato D.P.R. l'interessato deve comunicare, per via telematica, all'amministrazione Comunale l'inizio dei lavori.
4. Limitatamente agli interventi di cui all'art. 6 comma 2, lettere a) ed e-bis) l'interessato deve trasmettere all'Amministrazione Comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato con i contenuti di cui all'art. 4 del succitato D.P.R.. La comunicazione di inizio lavori, ove integrata con la comunicazione di fine lavori, è valida anche ai fini di cui all'art. 17, primo comma, lettera b) del R.D.- legge 13 Aprile 1939 n. 652 convertito con modificazioni dalla legge 11 Agosto 1939 n. 1249 ed è tempestivamente inoltrata da parte dell'Amministrazione Comunale ai competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate.
5. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al precedente punto 3 ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al precedente punto 4 comportano la sanzione pecuniaria di cui all'art.6, comma 7, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Capo III - Altre procedure a carattere edilizio

Articolo 11 – Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti

1. Con riferimento alle norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ai fini della conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi e per perseguire il miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio, tenuto conto che ogni intervento edilizio costituisce potenziale modifica del paesaggio, nelle parti di territorio comunale non specificatamente sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) tutti gli interventi edilizi che comportino una modifica dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici, da realizzarsi per effetto di qualunque titolo abilitativo all'attività edilizia, devono essere comunque proceduti dal preventivo esame paesistico dei relativi progetti ai sensi e con le procedure di cui alla deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. IX/2727 del 22/12/2011.
2. Il ricorso alla procedura del "Progetto Urbano" di cui all'art. 8 dell'articolato del Piano delle Regole del PGT, ove prescritto esplicitamente dallo stesso articolato o attivato a discrezione del Responsabile del servizio, costituisce procedura integrativa per la valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.

Articolo 12 – Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

1. Il mutamento di destinazione d'uso non può considerarsi eseguito senza opere quando siano state eseguite, nei cinque anni precedenti, opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi comunque preordinate e necessariamente funzionali al mutamento stesso.
2. La mancata realizzazione di opere nei cinque anni precedenti deve essere autocertificata mediante una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato.

3. Il mutamento di destinazione d'uso è regolamentata dalla Parte II, Capo VI, della L.R. 12/2005 (art. 51 e sgg.) e dall'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Articolo 13 - Demolizioni

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

2. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette a idoneo titolo abilitativo.

3. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.

4. Gli interventi di demolizione, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori e del direttore dei lavori, dovranno rispettare le norme contenute nel Capitolo 3 del titolo III del R.C.I. e dovranno garantire le corrette modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.

5. La validità della pratica edilizia è subordinata:

- in caso di demolizione parziale alla salvaguardia della stabilità, dell'uso e dell'aspetto estetico della parte residua della costruzione;
- all'impegno a procedere alla disinfestazione prima di dare corso alla demolizione
- all'impegno di procedere alla chiusura dei tratti delle reti tecnologiche che rimangono inutilizzate
- all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo;
- all'espressione di parere favorevole ed alle condizioni espresse dall'ARPA qualora si tratti di demolizioni di fabbricati ad uso produttivo, estrazione di serbatoi o quant'altro che potrebbe comportare inquinamento del suolo, della falda ecc ai sensi della normativa vigente;
- alla comunicazione al servizio competente dell'ASL sul piano di lavoro e smaltimento per la rimozione di elementi contenenti amianto ai sensi della

normativa vigente.

6. Per la demolizione dovrà essere redatto, ai sensi dell'art. 72 del DPR 164/1956, un piano di lavoro, da tenere in cantiere, che dovrà specificare, sotto la responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.

7. L'attività di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D.Lgs. n. 490/1999 è subordinata all'eventuale e preventivo nullaosta delle competenti autorità.

Articolo 14 – Scavi – Gestione del materiale di scavo

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze, nonché delle sedi stradali.

2. L'installazione di tiranti ricadenti nel sottosuolo pubblico è soggetta a specifica richiesta; qualora la collocazione dei tiranti inerisca proprietà di terzi questa dovrà essere precedentemente assentita dalle medesime proprietà.

3. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

4. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere

richiesta formale concessione all'autorità comunale.

5. I materiali di risulta dagli scavi, qualora non contaminati, possono essere riutilizzati in sito, utilizzati in qualità di sottoprodotti o smaltiti come rifiuti, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. Il proponente è tenuto a dichiarare le modalità di gestione prescelte all'atto della presentazione dei titoli edilizi o in variante agli stessi.

6. L'utilizzo dei materiali da scavo in qualità di sottoprodotti, esclusi dalla nozione di rifiuto, è ammesso nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente che devono essere assolti comunque prima dell'inizio dei lavori di scavo. Il proponente è tenuto a dare tempestiva informazione al Responsabile del procedimento urbanistico/edilizio in merito all'assolvimento degli adempimenti richiesti dalle norme vigenti.

7. I materiali da scavo che il proponente l'intervento non intende escludere dalla nozione di rifiuto, devono essere gestiti nel rispetto della disciplina normativa dei rifiuti e non necessitano di alcun atto di assenso preliminare.

8. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti.

Articolo 15 - Interventi urgenti

1. Gli interventi urgenti vengono realizzati sotto la responsabilità del titolare, possessore o detentore dell'immobile.

2. Gli interventi necessari per evitare situazioni di pericolo a persone e cose possono essere eseguiti senza preventivo provvedimento abilitativo dandone immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico e presentando la relativa pratica edilizia entro 15 giorni.

3. Non possono essere realizzati interventi urgenti ai sensi del presente articolo se è possibile ovviare alle situazioni di pericolo con opere provvisorie.

4. Gli interventi urgenti concernono unicamente la realizzazione di opere finalizzate alla rimozione del pericolo ed alla messa in sicurezza dell'immobile differendo la

presentazione dei progetti.

Articolo 16 - Interventi per manufatti provvisori

1. Sono ritenuti tali gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori, destinati o meno alla permanenza di persone, non infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze transitorie e stagionali.

2. I manufatti devono essere autorizzati di volta in volta e potranno essere installati per un periodo non superiore a 6 (sei) mesi nell'arco di un anno solare trascorso il quale i manufatti saranno integralmente rimossi.

3. Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione gratuita. Nel provvedimento deve essere indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.

4. L'Amministrazione prescrive la prestazione di una polizza fideiussoria di primo incasso commisurata al costo di rimozione del manufatto e di ripristino dell'area.

5. L'autorizzazione suddetta può essere rilasciata soltanto a chi è nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di una impegnativa con la quale il richiedente assume l'obbligazione di procedere, entro la data indicata, alla completa rimozione del manufatto con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio a spese del richiedente in caso di inadempienza.

6. I manufatti dovranno avere dimensioni minime necessarie alla loro corretta utilizzazione in base alla specifica attività e comunque non superiore a 40 mq. di superficie coperta, dovranno attenersi alle disposizioni del Regolamento Locale di Igiene per attività quali bar, gelateria e alimentari in genere, essere realizzati in materiali agevolmente asportabili, avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

7. L'installazione di tali manufatti è consentita nel rispetto delle norme del Codice Civile e comunque dovranno essere posizionati in modo da non limitare spazi pubblici o di uso pubblico, di transito pedonale e/o di percorso ciclopeditoneo o creare ostacoli

di nessun genere ad insindacabile giudizio dell'amministrazione Comunale.

8. Le disposizioni di questo articolo non si applicano:

- all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato, a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stands per iniziative culturali, politiche e commerciali su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale;
- all'insediamento provvisorio di manufatti per la gestione e il funzionamento di cantieri edili la cui regolamentazione è strettamente connessa al titolo abilitativo.

Articolo 17 – Opere pubbliche

1. Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche, attuate direttamente dal Comune, sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'Organo Comunale competente alle condizioni e previa acquisizione dei pareri necessari e della validazione previsti dalla legislazione in materia.

2. L'accordo delle Amministrazioni pubbliche relativo ad opere pubbliche che richiedano l'azione integrata e coordinata di una pluralità di Amministrazioni, basato sull'assenso del Comune interessato, pubblicato ai sensi della legislazione vigente, costituisce titolo abilitativo per realizzare l'opera.

3. L'accertamento di conformità delle opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o da enti istituzionalmente competenti o comunque insistenti su aree del demanio statale, con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 383/1994, comporta l'esclusione dall'obbligo di altri titoli abilitativi a costruire.

Articolo 18 – Certificato di destinazione urbanistica

1. La domanda, in carta da bollo, inoltrata al protocollo, deve contenere le generalità e il recapito del richiedente, l'indicazione puntuale dei mappali per i quali viene richiesta la certificazione allegando estratto di mappa aggiornato, di data non anteriore a tre mesi, che identifichi gli ambiti oggetto di richiesta.

2. Nei casi in cui il certificato di destinazione urbanistica sia previsto per la redazione o la stipula di atti in cui il Comune è controparte, il rilascio dello stesso viene disposto d'ufficio entro il termine previsto per l'atto suddetto a spese del comune.

Articolo 19 – Piani attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata deve essere indirizzata all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa.

2. Per la documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30267 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario.

Articolo 20 – Progetto urbano

1. La proposta di assetto di iniziativa privata (Progetto urbano) deve essere indirizzata all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa.

2. La documentazione da allegare alle proposte di progetto urbano dovrà consentire, mediante il confronto tra soluzioni progettuali alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, paesaggistica, ambientale delle soluzioni proposte, che dovranno assicurare elevati livelli di qualità e coerenza con l'intorno e con i valori espressi entro le isopercettive, nonché l'idoneità alla costruzione di luoghi urbani.

3. Nel successivo procedimento di rilascio dei titoli edilizi e di valutazione delle proposte di piano attuativo non possono essere ulteriormente riconsiderati, salvo le procedure di legge, i temi dell'inquadramento paesaggistico-percettivo dell'intervento sottoposto a progetto urbano.

Articolo 21 – Programmi integrati di intervento (P.I.I.)

1. Nel caso di presentazione di P.I.I. di cui all'art. 87 della L.R. 12/2005 le finalità e

gli obiettivi del progetto, i criteri di ammissibilità degli stesi, le regole e le procedure che l'Amministrazione comunale attiva per la valutazione, saranno quelli contenuti nel "Documento di Piano" del PGT.

Articolo 22 – Restituzione oneri

1. Sono fatte salve le vigenti disposizioni in materia di prescrizione.
2. La domanda va inoltrata all'Ufficio Tecnico con le generalità del richiedente e il riferimento alla pratica edilizia per cui si richiede la restituzione degli oneri. Il Dirigente del settore, esperite le verifiche necessarie, comunica al richiedente l'esito della richiesta e le relative motivazioni, nel caso la stessa sia accolta, provvede a liquidare la restituzione degli oneri in base alla disponibilità del bilancio.

Capo IV - Autocertificazione e asseverazione

Articolo 23 – Autocertificazione

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi 4 gennaio 1968 n.15 e 15 maggio 1997 n. 127 come successivamente modificate ed integrate, nonché in attuazione delle disposizioni del DPR 20 ottobre 1998 n. 403, recante norme di attuazione degli artt. 1, 2, 3, della legge 15 maggio 1997 n. 127 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

Articolo 24 – Asseverazione

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata, anche con dimostrazione grafica e analitica:
 - la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
 - la superficie delle aree da edificare;
 - la volumetria di fabbricati esistenti;
 - le distanze di edifici esistenti dal confine;
 - i distacchi dagli edifici;
 - l'altezza dei fabbricati.

Capo V - Collaborazione tra privati e comune

Articolo 25 – Parere preventivo

1. Per interventi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione edilizia i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:
 - a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;

- b) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile o all'area oggetto di intervento;
 - c) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare con rappresentazione plani-volumetrica della soluzione progettuale corredata dalle indicazioni delle distanze tra gli edifici adiacenti, tra i confini dei lotti e degli arretramenti dalle strade.
2. Entro 60 giorni dalla data della richiesta, a seguito della valutazione degli elaborati e anche di possibili eventuali approfondimenti, la struttura competente invia comunicazione scritta al richiedente esprimendo parere motivato su quanto richiesto, riservandosi di assumere provvedimenti definitivi anche non conformi al parere preventivo qualora il progetto presentato in forma definitiva non dovesse corrispondere in tutto o in parte con quanto indicato nella richiesta di parere.

Articolo 26 – Indicazioni interpretative

1. I soggetti interessati possono chiedere all'Amministrazione comunale interpretazioni particolareggiate della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.
2. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'amministrazione comunale mediante comunicazione scritta nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

CAPO VI - Semplificazione dei procedimenti

Articolo 27 – Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di

distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14 della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.

3. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.

4. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

Articolo 28 – Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha

valore di provvedimento definitivo.

3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

Capo I – Disciplina delle opere

Articolo 29 – Requisiti delle costruzioni

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico.
2. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
3. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

Articolo 30 – Richiesta e consegna punti fissi

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare della concessione richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda ed a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.
5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come

TITOLO III REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

da progetto.

Articolo 31 – Inizio lavori

1. A seguito del rilascio del permesso di costruire l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente ed indicati nell'atto autorizzativo.
2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
3. L'attività oggetto della Segnalazione certificata di inizio attività può essere iniziata dalla data della sua presentazione ad eccezione di quanto previsto dall'art. 23-bis, comma 4, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e s.m.i.
4. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
5. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori il provvedimento autorizzativo decade.
6. Durante il corso dei lavori l'Ufficio Tecnico dovrà effettuare dei sopralluoghi al fine del rilascio della certificazione energetica e per verificare la corrispondenza rispetto a quanto dichiarato in materia di risparmio energetico. Il direttore dei lavori pertanto dovrà segnalare, anche a mezzo fax o e-mail, la posa degli isolanti, la predisposizione degli impianti e il lasso di tempo in cui le suddette opere risulteranno visibili per effettuare l'ispezione in cantiere.

Articolo 32 – Disciplina del cantiere

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.Lgs. 3 Agosto 2009 n. 106 "Disposizioni integrative e correttive del D.Lgs. 9 Aprile 2008 n. 81 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
 - nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del titolo abilitativo, del

suo intestatario, del progettista, del direttore dei lavori, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile dei lavori se nominato, del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (se previsto) e di esecuzione, del progettista delle opere in cemento armato.

- nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione e la documentazione prevista dalla normativa vigente in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e nei cantieri temporanei e mobili;
 - i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di igiene Tipo e comunque devono assolvere i requisiti minimi previsti dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
 - i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
 - è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Articolo 33 – Occupazione di suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare di titolo abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in

ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati. L'occupazione di suolo pubblico deve essere autorizzata con esplicito provvedimento comunale.

2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.

5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

6. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

7. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

8. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

9. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Articolo 34 – Sicurezza del cantiere

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori

Articolo 35 – Conferimento dei materiali di risulta

1. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario. Dovranno essere altresì rispettate le normative vigenti in materia di rimozione e smaltimento di materiali contenenti amianto.

Articolo 36 – Rinvenimenti

1. Gli interventi che prevedono scavi in aree di interesse archeologico devono essere preventivamente comunicati alla competente Soprintendenza.

2. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

3. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

4. Nel caso vengano trovati materiali inquinanti è necessario darne immediata comunicazione all'ufficio tecnico e all'ARPA e successivamente avviare un'indagine ambientale preliminare da sottoporre alla competente UO Bonifiche dell'ARPA.

Articolo 37 – Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano ritenuti idonei a

Comune di Ternate

richiedere l'autorizzazione di agibilità a norma degli artt. 24 e 25 del DPR 06/06/2001 n. 30 e previa presentazione della dichiarazione di fine lavori redatta dal direttore dei lavori.

2. L'ultimazione dei lavori va comunicata allo Sportello Unico dell'Edilizia utilizzando i modelli predisposti dal Comune.

3. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.

4. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Articolo 38 – Interventi non ultimati

1. Ove l'intervento edilizio non risulti ultimato nei termini indicati nei titoli edilizi, l'esecuzione della residua parte è classificata come l'intervento originario.

2. L'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della differenza dei contributi di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute medio tempore e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.

3. Solo qualora l'intervento non ultimato sia di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e le relative opere risultino già finite al rustico, ai fini dell'istruttoria del procedimento edilizio dell'intervento di completamento, si terrà conto delle sole opere mancanti che verranno qualificate di manutenzione straordinaria.

4. Gli immobili, qualora oggetto di interventi edilizi non ultimati, sono sottoposti alla disciplina dell'Articolo 84 (Recupero urbano e sicurezza pubblica) qualora ne ricorrano i presupposti.

Capo I - Composizione, nomina e durata

Articolo 39 - Composizione, nomina e durata

1. Allo scopo si rimanda integralmente a quanto contenuto nel "Regolamento per la Commissione Paesaggio" approvato con deliberazione consiliare n. 26 del 30.09.2008 e successive modifiche e integrazioni

TITOLO IV LA COMMISSIONE PAESAGGIO

TITOLO V

AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Capo I - Generalità

Articolo 40 – Funzione del certificato di agibilità

1. Il Certificato di Agibilità abilita ad utilizzare o abitare organismi edilizi.
2. Il Certificato di Agibilità attesta la sussistenza, valutata secondo quanto dispone la legislazione vigente, delle condizioni di sicurezza, di igiene, di salubrità e di risparmio energetico degli edifici e degli impianti.
3. La procedura connessa al Certificato di Agibilità permette inoltre, di verificare la rispondenza del prodotto edilizio realizzato rispetto al progetto approvato o asseverato.

Articolo 41 – Immobili soggetti al certificato di agibilità

1. Il Certificato di Agibilità viene rilasciato , ai sensi e con le procedure di cui all'art. 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., dal Dirigente o dal Responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi edilizi:
 - nuova costruzione;
 - ricostruzione, sopraelevazione, ampliamento totali o parziali;
 - altri tipi di intervento, totali o parziali, attuati su edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui all'art. 40 comma 2.
2. Il Certificato di Agibilità è inoltre necessario qualora ricorrano le condizioni di verifica in ordine ad un nuovo utilizzo dell'edificio o di parti di esso.
3. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata tutta la documentazione prevista dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Articolo 42 – Certificato di agibilità parziale

1. Il Certificato di Agibilità può essere rilasciato anche:
 - per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione

primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni

- per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Articolo 43 – Efficacia del certificato di agibilità

1. L'agibilità è valutata in funzione della destinazione d'uso dell'immobile.
2. L'agibilità non è assoggettata a limiti temporali. La sua validità rimane condizionata dal permanere in essere delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, staticità, risparmio energetico, accessibilità e superamento barriere architettoniche.

Articolo 44 – Agibilità di immobili oggetto di condono edilizio

1. Per qualsiasi edificio, o parti di esso, realizzato in assenza dei necessari titoli abilitativi e successivamente condonato, il certificato di agibilità può essere rilasciato solo se le opere sanate non risultino contrastanti con le norme di legge in generale o regolamentari in materia di sicurezza statica, di prevenzione incendi e degli infortuni. La rispondenza deve essere dimostrata da idonea documentazione da allegarsi alla richiesta di condono, ovvero trasmessa successivamente. In carenza di tale documentazione il certificato di agibilità non potrà essere rilasciato.
2. Tali disposizioni in materia di condono non sono applicabili alla richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria

Articolo 45 – Rilascio del Certificato di agibilità

1. Ove l'interessato non proponga, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., domanda di rilascio del certificato di agibilità, fermo restando l'obbligo di

presentazione del certificato di collaudo statico, del certificato del competente ufficio tecnico della Regione (attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche) e la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, può presentare la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla attestazione dell'avvenuta presentazione per l'iscrizione dell'immobile all'Agenzia del territorio e della dichiarazione dell'Impresa installatrice attestante la conformità degli impianti installati alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.

Articolo 46 – Fascicolo del fabbricato

1. Il proprietario o l'amministratore, nel caso di condomini, sono tenuti a costituire e mantenere il "fascicolo del fabbricato" per ogni edificio privato o pubblico.
2. Il fascicolo del fabbricato è costituito dai seguenti elementi fondamentali, eventualmente allegabili anche in solo formato digitale:

- **identificazione dell'edificio**

- a) individuazione catastale e georeferenziazione dell'immobile;
- b) titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato e delle successive modifiche strutturali (compresi eventuali sopralzi), corredati dei relativi elaborati grafici;
- c) documentazione relativa ad eventuali acquisizioni e scambi di diritti edificatori, nonché atti di asservimento delle eventuali porzioni pertinenziali all'intero edificio;
- d) copia della richiesta del certificato di agibilità con allegata la documentazione richiesta dalla normativa vigente.

- **documentazione relativa alla struttura**

- a) copia delle denunce dei cementi armati (o delle strutture), collaudo statico e

successive varianti, corredati dei relativi elaborati grafici;

b) copia della certificazione dell'idoneità statica

• **sicurezza / impiantistica**

a) elaborati tecnici relativi agli impianti comuni realizzati nel fabbricato ed agli interventi di manutenzione e modifica degli stessi, corredati delle relative certificazioni di conformità e dei relativi elaborati grafici;

b) indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di

sicurezza predisposti per gli interventi di manutenzione, corredati dei relativi elaborati grafici;

c) relazione energetica di cui al D.lgs 192/2005 (ex legge 10/1991) e certificazione

energetica, corredate dei relativi allegati;

d) certificati di prevenzione incendi, o altro previsto dalla medesima normativa, corredati dei relativi elaborati grafici.

3. Il suddetto obbligo dovrà essere soddisfatto, a partire dall'entrata in vigore del presente Regolamento, per tutti gli edifici di nuova costruzione oppure oggetto di sostituzione o ristrutturazione edilizia e ampliamento.

4. In caso di vendita il suddetto "fascicolo del fabbricato" dovrà essere consegnato al nuovo proprietario; analogamente, esso dovrà essere consegnato nel caso di subentro di un nuovo amministratore condominiale.

5. Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi 3 e 4, tutte le pratiche edilizie, presentate dopo la data di entrata in vigore del presente Regolamento e per qualsiasi tipo di intervento, nonché le certificazioni acquisite, dovranno essere conservate dal proprietario relativamente alla singola unità immobiliare, o dall'Amministratore nel caso di condomini, i quali dovranno consegnarne copia ai successivi acquirenti in caso di vendita e al successivo Amministratore in caso di modifica dell'incarico.

Articolo 47– Sanzioni

6. Per le violazioni delle norme del presente regolamento si applica l'art. 7 bis del D.Lgs. 267/2000 nonché il procedimento di applicazione delle sanzioni amministrative di cui alla Legge 689/81 e successive modificazioni salvo che per la violazione sia già prevista una specifica sanzione.

CAPO I - Ambiente urbano

Sezione I – Spazi pubblici o ad uso pubblico

Articolo 48 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

Articolo 49 – Disciplina del verde su aree pubbliche

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti

TITOLO VI DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

fattori:

- sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
- forma e caratteristiche delle piante a maturità;
- sviluppo più o meno rapido;
- caratteristiche dell'apparato radicale;
- resistenza all'inquinamento;
- rilevanza estetica.

3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.

4. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazioni delle condizioni di ventilazione e soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile.

5. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.

6. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

7. Le superfici a verde saranno orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque superficiali evitandone il ristagno.

8. Per quanto riguarda la disciplina degli interventi sul patrimonio vegetale pubblico si rimanda a quanto previsto all'art. 56 dell'articolato del Piano delle Regole.

Articolo 50 – Insegne e mezzi pubblicitari

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art.3 del D.lgs 15 novembre 1993, n.507.

2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione

3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

4. Non sono soggetti ad autorizzazione i cartelli temporanei che informano iniziative edificatorie (cartello di cantiere) purchè siano installati successivamente alla richiesta di titolo abilitativo ovvero quando sia stato adottato il piano attuativo.

Articolo 51 – Chioschi, edicole

1. Chioschi ed edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo non precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

2. Chioschi ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso previo esame della commissione paesaggio.

3. L'installazione di tali manufatti è consentita nel rispetto delle norme del Codice Civile e comunque dovranno essere posizionati in modo da non limitare spazi pubblici o di uso pubblico, di transito pedonale e/o di percorso ciclopeditoneo o creare ostacoli

di nessun genere ad insindacabile giudizio dell'amministrazione Comunale.

Articolo 52 – Passaggi pedonali

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.
2. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

Articolo 53 – Percorsi ciclabili

1. La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.
2. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.

Articolo 54 – Spazi porticati

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di

finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

2. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Articolo 55 – Occupazione degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
2. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
3. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

Articolo 56 – Disciplina ed uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la

Comune di Ternate

valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :

- ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- illuminati artificialmente e/o naturalmente;
- identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
- conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.

7. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

Articolo 57 – Reti di servizi pubblici

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.

2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

Articolo 58 – Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

2. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.G.T.

3. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le aperture per consentirne la facile ispezione.

Sezione II – Spazi privati

Articolo 59 – Sistemazioni esterne dei fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.

2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde e comunque drenante.

3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione tale però da non costituire fonte di inquinamento luminoso. A tale proposito il flusso degli apparecchi

deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso il cielo.

4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

Articolo 60 – Accessi e passi carrai

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici l'accesso è consentito da quello di minor traffico, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità. Sia l'accesso carraio che pedonale ad uno spazio privato a servizio di residenze con più unità abitative deve avvenire tramite un unico accesso; può essere concesso l'utilizzo di più passi carrai quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m.3,00 e non superiore a m.6,50.

4. Nelle nuove costruzioni la distanza minima tra il cancello di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata, o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, non deve essere inferiore a ml. 5,00 dalla sede stradale (inclusa dei marciapiedi); negli edifici a carattere industriale-artigianale tale distanza non potrà essere inferiore a ml. 6,00 fatte salve deroghe ammesse dal Codice della Strada.

5. Quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero di autoveicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono essere adeguati alla normativa di prevenzione incendi.

6. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di ml. 12,00 dagli angoli delle strade salvo situazioni di comprovata impossibilità dovuta alla particolare geometria del lotto interessato che devono

messere debitamente autorizzate dall'Amministrazione.

7. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma nel caso in cui il progetto preveda anche la modifica degli accessi.

8. Nel caso di edifici esistenti i cancelli e le porte di accesso, qualora direttamente prospicienti su strada pubblica e nel caso di impossibilità tecnico-costruttiva ad adeguarsi alle prescrizioni di cui al presente articolo, dovranno essere automatizzati con comando di apertura a distanza e dotati di idonei dispositivi per garantire la sicurezza degli utenti della strada (specchi, ecc.).

Articolo 61 – Strade private

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.

2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- alla pavimentazione;
- alla manutenzione e pulizia;
- all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m.5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

4. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di

manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

5. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 2, 3, 4, si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

6. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

Articolo 62 – Allacciamento alle reti fognarie e impiantistiche

1. Tutti gli immobili ubicati in zone servite dalla rete fognaria devono convogliare le acque di scarico nella stessa, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.

2. In caso di nuova edificazione o di nuovi allacciamenti alla rete fognaria per edifici esistenti è fatto divieto di convogliare nella rete stessa le acque piovane. Tale divieto non si applica nelle fasce di rispetto dei pozzi di prelievo di acqua potabile ove è obbligatorio prevedere al recapito di tutte le acque meteoriche in fognatura. E' fatto salvo quanto stabilito dalle norme statali e regionali vigenti in materia di smaltimento di acque meteoriche provenienti da particolari e specifiche attività o insediamenti.

3. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

4. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

Articolo 63 – Antenne paraboliche, apparecchiature tecnologiche

1. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:

- nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici con più di una unità immobiliare è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata;
 - sono vietate le discese da antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e, nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi in modo da consentire un'adeguata soluzione architettonica;
 - l'installazione degli apparecchi di ricezione, singoli o collettivi, deve avere luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
 - le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
 - devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio se installate sui tetti;
 - sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
 - le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.
 - Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le stesse siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via.
2. L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sistemi di allarme ecc) deve ispirarsi al principio della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
3. Sono vietate le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi tranne che non siano posizionati in appoggio alla pavimentazione del balcone, terrazzi non di copertura, giardini e cortili quando gli stessi siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Queste apparecchiature

devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via.

Articolo 64 – Spazi per la raccolta dei rifiuti

1. Ogni edificio plurifamiliare di nuova costruzione o oggetto di un intervento di ristrutturazione attuata mediante demolizione e ricostruzione, deve essere dotato di un locale in cui depositare i contenitori per la raccolta differenziata delle immondizie. Tali locali dovranno avere le dimensioni minime previste dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria e dovranno essere predisposti in maniera tale da garantire un accesso agevole agli operatori addetti al servizio di raccolta.
2. Le pareti di tali locali, i cui accessi dovranno avere ampiezza adatta all'agevole passaggio dei contenitori delle immondizie, dovranno essere rivestiti internamente di materiale impermeabile facilmente e perfettamente pulibile.
3. Nelle costruzioni unifamiliari dovrà essere predisposto adeguato spazio nel muro di cinta verso la strada, idoneo ad alloggiare, nei giorni destinati alla raccolta, i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.
4. I locali in argomento, quando ricavati all'esterno della sagoma del fabbricato, devono comunque essere studiati in modo da inserirsi armonicamente nel contesto.
5. In ogni caso sono fatte salve le disposizioni specifiche previste dal vigente Regolamento locale di Igiene.

Articolo 65 – Autorimesse/posti auto – deposito cicli

1. Le autorimesse o posti auto privati devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza, di prevenzione incendi ed igieniche.
2. La realizzazione delle autorimesse interrato non deve ostacolare il deflusso di corsi d'acqua esistenti e della fognatura comunale, né pregiudicare le linee di erogazione di servizi di interesse pubblico (acqua, energia elettrica, metano, telefono, ecc.), né alterare l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo.
3. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni di edifici esistenti (mediante demolizione e ricostruzione) che coinvolgano spazi esterni, dovranno essere previsti

idonei spazi per il ricovero temporaneo di cicli e motocicli se non previsti all'interno dei fabbricati.

4. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore 500 mq. e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia è obbligatoriamente prevista 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 e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

Articolo 66– Intercapedini stradali e griglie di aerazione

1. Ai fini del presente regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute. Di regola l'intercapedine deve essere contenuta entro i limiti della Superficie fondiaria del lotto ed assoggettata alle stesse prescrizioni previste per i locali interrati.
2. Per le costruzioni in cui deve essere rispettato il filo di fabbricazione verso spazi pubblici può essere consentita, per comprovati motivi tecnici, ai proprietari frontisti, allorquando non sussistano valide soluzioni alternative, la realizzazione, anche inferiormente a detti spazi pubblici, di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di sistema di scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Preventivamente all'attivazione delle procedure edilizie, e sempre nel rispetto delle norme di prevenzione incendi, dovrà essere acquisito competente nulla osta del Comune.

4. L'eventuale costruzione anche su spazi pubblici delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione da effettuarsi nel rispetto della normativa in materia di occupazione di suolo pubblico.

Articolo 67 – Piscine

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di piscine private qualora vengano rispettate le seguenti condizioni:

- le piscine dovranno essere possibilmente interrate. Le piscine fuori terra dovranno essere opportunamente schermate con siepi o essenze arbustive sempreverdi;
- il vano tecnico dovrà essere di norma realizzato completamente interrato con la sola botola di accesso dall'alto le cui dimensioni dovranno essere strettamente necessarie all'installazione degli impianti;
- dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua.

2. La realizzazione di piscine nelle aree pertinenziali degli edifici ricadenti nel Tessuto Storico e degli edifici, anche di vecchio impianto esterni al Tessuto storico, ma meritevoli di salvaguardia e tutela, non dovrà compromettere le caratteristiche architettoniche e ambientali degli edifici interessati e delle relative aree pertinenziali.

3. Sono fatte salve le normative di settore e/o della normativa civilistica ove applicabili.

Articolo 68 – Recinzioni

1. Gli spazi scoperti di pertinenza delle costruzioni possono essere delimitati con recinzioni o con siepi in vivo.

2. Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici debbono presentare un aspetto decoroso, non devono avere altezza superiore a ml. 2,00 e possono essere realizzate:

- con muro pieno;
- con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;

- con reti e siepi

3. Le recinzioni che fronteggiano spazi pubblici e spazi ineditati dovranno permettere la più ampia visione da e verso l'esterno, fatte salve le recinzioni, anche in muratura piena, qualora necessarie al mantenimento delle cortine urbane dell'ambiente storico consolidato.

4. Tutti i manufatti dovranno rispettare il più possibile l'allineamento con le recinzioni esistenti e non dovranno ostacolare la visibilità delle intersezioni o degli innesti stradali.

5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

6. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.

7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

8. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

9. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

10. Potranno essere previste, per esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza, soluzioni alternative di recinzione.

Articolo 69 – Spazi ineditati

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.

2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici

di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

Articolo 70 – Disciplina del verde

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.

3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

4. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.

5. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,00 rispetto al medesimo.

6. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

7. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

8. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

9. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

10. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.

11. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

12. Per quanto riguarda la disciplina degli interventi sul patrimonio vegetale privato si rimanda a quanto previsto all'art. 55 dell'articolo del Piano delle Regole.

CAPO II - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO

Sezione I – Disposizioni generali relative al decoro ed alla manutenzione degli edifici

Articolo 71 – Decoro degli edifici

1. Gli edifici costituiscono una parte importante nella definizione dei caratteri urbani.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
4. Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti non possono essere rimossi senza preventivo provvedimento di assenso del Comune, previa presentazione di un progetto globale che giustifichi l'eliminazione dell'elemento decorativo. È comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento.
5. Le nuove costruzioni e le ricostruzioni di edifici, anche privi di connotazione storico-architettonica, ubicate in zone anche esterne al tessuto storico, devono comunque rispettare e/o favorire con la loro disposizione ed aspetto esteriore la salvaguardia di alberi di alto fusto autoctoni o comunque significativi e gli scorci prospettici, le visuali e le vedute sul verde e/o su complessi monumentali.
6. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere

imposta ai proprietari la loro sistemazione.

7. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.

8. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Articolo 72 – Manutenzione e revisione periodica degli edifici

1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in tutte le sue parti in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene ed in condizioni di decoro.
2. In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato le parti degli edifici prospicienti o visibili da aree pubbliche come: i fronti, le coperture, le gronde ed i canali di gronda, i fumaioli ed i camini degli immobili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi d'uso comune, con particolare riferimento ai rivestimenti, agli intonaci ed alle tinteggiature delle murature.
3. E' altresì obbligo del proprietario, nel caso di manufatti contenenti amianto, di darne comunicazione al Comune di ternate ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.
4. In caso di inottemperanza agli obblighi previsti ai precedenti commi, il Comune può provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto in un congruo termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.
5. Tutti i fabbricati, entro 50 anni dalla data di collaudo delle strutture o, in assenza di questo, dalla loro ultimazione, dovranno essere sottoposti ad una verifica

dell'idoneità statica di ogni loro parte secondo la normativa vigente alla data del collaudo o, in assenza di questo, alla data di ultimazione del fabbricato che dovrà essere certificata da un tecnico abilitato. A tale verifica dovranno essere sottoposti anche gli edifici interessati, per almeno la metà della loro superficie, da cambio di destinazione d'uso, da interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione se non sussistono gli estremi di legge per un nuovo collaudo statico.

6. Ai fini della sicurezza generale delle persone, in particolare in ambito condominiale in quanto l'effetto di guasti può essere trasferito a soggetti terzi, si rimanda agli obblighi previsti dalla legge in materia di manutenzioni e verifiche periodiche degli impianti elettrico, idrico e termico (compresa l'evacuazione dei prodotti della combustione).

Articolo 73 – Recupero urbano e sicurezza pubblica

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

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

3. L'Amministrazione Comunale, qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici determina pericolo per la sicurezza, o per la salubrità o l'incolumità pubblica, oppure disagio per il decoro e la

qualità urbana, diffida i soggetti di cui al precedente comma ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché di recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale. Ferma restando ogni ulteriore valutazione, ai fini del presente Articolo si presumono abbandonati gli edifici che non siano mantenuti e utilizzati per più di cinque anni, ove tale non utilizzo riguardi almeno il 90% delle loro superfici.

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

5. Decorso il termine di cui al precedente comma e constatata l'inerzia dei proprietari o dei titolari di diritti su tali beni, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi in vigore, provvede in via sostitutiva all'esecuzione di interventi di manutenzione e di pulizia degli immobili, nonché a mettere in sicurezza le aree. Le relative spese sostenute dall'Amministrazione dovranno essere rimborsate dai proprietari o titolari di diritti su tali beni entro trenta giorni dalla richiesta e, in difetto, tali spese saranno rimosse coattivamente con la procedura prevista dalla normativa vigente.

6. Il Consiglio Comunale, qualora il proprietario non intervenga e l'intervento sostitutivo di cui sopra sia eccessivamente oneroso o comunque non immediatamente attivabile, - nello svolgimento della propria attività di definizione del migliore assetto urbanistico del territorio e con l'intento di perseguire l'interesse pubblico a un corretto ed armonico utilizzo delle aree e degli edifici in stato di abbandono, di non uso, di degrado e/o dismissione - qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici rappresenti un imminente pericolo per la sicurezza, o la salubrità o l'incolumità pubblica provvede,

altresì, ad attivare uno dei seguenti procedimenti:

- a) di attribuzione a tali beni di una destinazione pubblica, di interesse pubblico o generale, assumendo gli atti e gli strumenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente;
- b) di recupero delle aree non residenziali dismesse, ai sensi dell'art. 97 bis della Legge Regionale n. 12/2005.

7. Fatto salvo quanto disposto dai commi che precedono, l'amministrazione nel corso dell'istruttoria di nuovi interventi inerenti aree libere dovrà accertare se il richiedente o altra società controllata, controllante, o collegata ex art. 2359 c.c. è titolare di beni immobili in disuso e/o abbandonati, ai sensi del precedente comma 3. In caso affermativo l'avvio degli interventi sull'area libera, sarà condizionato alla presentazione di una proposta di intervento dell'immobile in disuso e/o abbandonato e all'avvio dei lavori sullo stesso.

Sezione II – Qualità architettonica e ambientale degli edifici

Articolo 74 – Interventi di nuova edificazione

Criteria per la verifica di conformità con il contesto

1. Gli elementi sui quali si attua la verifica della qualità architettonica ed edilizia e delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico sono:
 - modalità di aggregazione e inserimento della nuova costruzione rispetto ad altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento in rapporto ai modelli aggregativi già esistenti;
 - tipologie edilizie adottate, in riferimento a quelle già presenti o caratterizzanti il contesto;
 - altimetria dei fronti, facendo riferimento alle altezze degli edifici circostanti esistenti;

- orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o d'uso collettivo, in rapporto alle linee di orientamento dei fabbricati che determinano, nello stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati guida e direzioni prevalenti);
- coperture previste con riferimento alla tipologia, all'inclinazione, ai materiali ed al colore delle coperture già presenti nel contesto considerato;
- caratteri architettonici e compositivi degli edifici con riferimento particolare ai volumi (semplici o articolati) ed ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori);
- elementi di delimitazione degli spazi privati coerenti con quelli esistenti.

2. Il Regolamento Edilizio riconosce gli elementi sopra elencati come "principi regolatori" che si aggiungono ai criteri progettuali contenuti nello strumento urbanistico, ai quali deve rapportarsi la nuova edificazione perché la stessa possa considerarsi coerente con il contesto che accoglierà l'intervento, al fine di perseguire l'obiettivo di una qualità architettonica ed edilizia diffusa.

Articolo 75 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Criteria per la verifica di conformità con il contesto

1. Gli elementi sui quali si attua la verifica della qualità architettonica ed edilizia e delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono rappresentati, in linea generale, dalla valenza storica del fabbricato (sia come elemento singolo che come parte di un tessuto), dagli elementi strutturali e decorativi che lo compongono oltre che dai caratteri dell'"aspetto esteriore" e quindi dalla percezione complessiva del fabbricato e del fabbricato inserito nel suo contesto di riferimento.
2. Le possibilità di modificazione degli edifici esistenti sono fissate dallo strumento urbanistico generale o dagli strumenti attuativi e costituiscono la prima "regola" alla quale il progetto edilizio deve conformarsi.
3. Qualora gli strumenti urbanistici consentano la modificabilità dei caratteri dell'esistente, i "principi regolatori" sui quali si attua la verifica delle modificazioni

indotte nel contesto urbano, ambientale e/o paesistico degli interventi sono:

- per gli interventi di demolizione e ricostruzione, nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia attuati mediante interventi di demolizione e ricostruzione, si applicano i criteri di verifica di cui al precedente articoli
 - per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che prevedono il mantenimento dell'involucro esterno dei fabbricati, la verifica sarà effettuata in rapporto ai seguenti elementi:
 - presenza di caratterizzanti connotazioni compositive dei fronti esterni;
 - presenza di elementi stilistici e decorativi proposti secondo sequenze articolate e riconoscibili;
 - materiali e tecniche lavorative delle finiture di facciata;
 - tipologia delle coperture.
4. La verifica sarà svolta anche tenendo in considerazione i caratteri degli edifici esistenti nel contesto considerato.

Articolo 76 – Interventi non coerenti

1. Gli interventi di nuova edificazione che propongono soluzioni progettuali non coerenti con i "principi regolatori" dei caratteri architettonici e dei valori del contesto esistente, in rapporto agli elementi di cui ai precedenti articoli, sono soggetti alla presentazione del "progetto urbano" di cui all'articolo 8 del Piano delle Regole.
2. Laddove la proposta progettuale non rispettasse, in tutto o in parte, i su indicati "principi regolatori", ma dovesse essere ritenuta particolarmente innovativa e giudicata utile al perseguimento della qualità architettonica e di miglioramento del contesto, la stessa potrà essere valutata in termini positivi previa parere favorevole della Commissione del Paesaggio nei casi previsti.

Articolo 77 – Disciplina del colore e dell'uso di materiali da finitura

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata

dell'edificio.

2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici, previa domanda con allegata campionatura del colore su idoneo supporto, devono essere preventivamente autorizzate dall'amministrazione Comunale che, in casi particolari e ad insindacabile giudizio della stessa, può richiedere il parere della Commissione Paesaggio. Le operazioni di tinteggiatura non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. Le facciate devono essere finite con intonaco, tranne quando il tipo di costruzione e il carattere architettonico dell'edificio non richieda l'impiego di altri materiali quali, ad esempio, il mattone a vista in laterizio, la pietra o i sassi, il cemento a vista, il legno. I rivestimenti plastici così detti a "frattazzo" o a "buccia d'arancia", lo stollato, le tessere vetrose e le ceramiche sono vietate. Le tinteggiature devono essere comprese entro la gamma delle terre.
6. La scelta del tipo di rivestimento e della tinteggiatura deve essere fatta tenendo conto delle caratteristiche dei singoli edifici e delle soluzioni adottate dagli edifici attigui e limitrofi, ma quando congruenti con i caratteri della tradizione locale
7. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
8. Per le aree soggette a vincolo ambientale, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree di interesse ambientale nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

Articolo 78 – Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dall'articolato del Piano delle Regole del PGT, o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza diversa al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Articolo 79– Spazi conseguenti ad arretramenti

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento, dalla disciplina del PGT e dai relativi strumenti esecutivi nonché dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
3. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

Articolo 80 – Toponomastica, segnaletica e numeri civici

1. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.
2. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

CAPO III - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI

Sezione I – Requisiti di comfort ambientale

Articolo 81 – Qualità dell’aria

1. La definizione del volume d’aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all’aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi che contengono lo spazio abitato. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell’aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell’aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell’inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell’aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all’abitazione devono essere impediti l’immissione ed il riflusso dell’aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

Articolo 82 – Ventilazione naturale

1. L’utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all’ottenimento di idonee condizioni di qualità dell’aria.

2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d’aria su fronti opposti della nuova edificazione è l’elemento indispensabile per l’ottenimento dei risultati efficaci.
4. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell’eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all’interno dei singoli ambienti.
5. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l’aerazione primaria per unità abitativa nonché l’aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell’unità abitativa medesima.
6. L’aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l’esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
7. L’aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d’aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.
8. Dovranno comunque essere rispettate le norme previste in merito dal Regolamento Comunale di Igiene.

Articolo 83 – Ventilazione attivata

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell’aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
 - locali destinati ad uffici;
 - locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.

2. Le caratteristiche degli impianti ed i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi sono regolati dal Regolamento Comunale di Igiene.

3. Nei bagni ciechi (i secondi bagni e successivi nel caso di abitazioni) dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

Articolo 84 – Illuminazione naturale

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.

2. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

3. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.

4. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..

5. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste

6. Per i requisiti minimi di illuminazione diretta naturale si rimanda al Regolamento Comunale di Igiene.

Articolo 85– Illuminazione artificiale

1. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere

munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

2. Nelle aree comuni (private, condominiali, pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere previsti con flusso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste ed il riflesso verso gli edifici.

7. I requisiti di illuminazione artificiale si intendono raggiunti se vengono rispettate le norme del Regolamento Comunale di Igiene.

Articolo 86 – Controllo del soleggiamento

1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.

2. Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.

4. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Articolo 87 – Comfort igrotermico

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.

3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.

4. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.

5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.

6. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

Articolo 88 – Riduzione concentrazione di gas radon

1. Al fine di contribuire alla riduzione delle concentrazioni di gas radon in ambienti indoor tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione generale sono soggetti all'applicazione delle prescrizioni tecniche di cui al Decreto n. 12.678 del 21/12/2011 della "Direzione generale Sanità" della Regione Lombardia "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor".

Sezione II – Requisiti spaziali

Articolo 89 – Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.

2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

- a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
- b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
- c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..

3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.

4. L'altezza netta media interna dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70. L'altezza può essere ridotta a m. 2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti al punto b) e c) del precedente comma 2. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 1,80.

5. I requisiti minimi di superficie, volume ed altezza degli spazi di abitazione e le dotazione di servizi sono quelle riportate nel Regolamento Comunale di Igiene

Articolo 90 – Spazi di cantinato e sotterraneo

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:

- a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato o del piano di campagna in caso di assenza del marciapiede;
- b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato o del piano di campagna in caso di assenza del marciapiede;

2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti

Comune di Ternate

dal Regolamento Comunale di Igiene nonché dal D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. per quanto riguarda i luoghi di lavoro..

1. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione. Per le loro modalità d'uso e per le caratteristiche tecnico-costruttive si deve fare riferimento al Regolamento Comunale di Igiene.

Articolo 91 – Locali sottotetto

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.

2. I locali dei sottotetti, se accessori, devono avere un'altezza media ponderale inferiore a cm. 180.

3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 15 luglio 1996, n.15 e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 92 – Boxes e autorimesse

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione (D.M. 04.02.1986).

2. I manufatti destinati a boxes e autorimesse devono essere realizzati con materiali e finiture idonei a garantire l'armonico inserimento con il contesto in cui sono collocati tali da non arrecare degrado allo stesso.

3. Le pavimentazioni dei boxes e delle autorimesse devono essere impermeabili e facilmente lavabili.

4. Le autorimesse interrate e seminterrate devono essere raggiungibili con rampe aventi pendenza non superiore al 20% con raggi di curvatura e corselli di manovra adeguati,

5. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

Articolo 93 – Cortili, cavedi, patii

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.

2. E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.

3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.

4. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.

5. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

6. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Comunale di Igiene.

Sezione III – Requisiti funzionali

Articolo 94 – Dotazione di servizi

1. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:

- riscaldamento;
- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi

- locali o spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani
2. Secondo le specifiche disposizioni di legge o di regolamento, gli edifici oggetto di interventi edilizi dovranno inoltre essere dotati:
- di sistemi di trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - di sistemi di protezione dagli incendi;
 - di impianto contro le scariche atmosferiche;
 - di impianti di estrazione meccanica dell'aria e/o di condizionamento.

Articolo 95 – Spazi di cottura

1. Le cucine e gli spazi di cottura devono essere dotati di una cappa posta direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori, con canna di esalazione sfocante oltre il colmo del tetto con idoneo comignolo in conformità ai regolamenti vigenti.

Articolo 96 – Flessibilità distributiva

1. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale suddivisione degli spazi.

Articolo 97 – Flessibilità impiantistica

1. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

Sezione IV – Requisiti degli edifici in tema di superamento delle barriere architettoniche

Articolo 98 – Superamento delle barriere architettoniche

1. Negli edifici di nuova costruzione, ovvero oggetto di ristrutturazione totale, qualunque sia la loro destinazione d'uso, deve essere garantita l'accessibilità e la visibilità degli edifici plurifamiliari anche da parte di persone con impedite o ridotte capacità motorie e sensoriali con soluzioni conformi alla normativa in materia di "Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche" e secondo le indicazioni di buone prassi.
2. Ogni unità immobiliare, qualunque sia la sua destinazione, deve essere adattabile per tutte le parti o componenti per le quali non sia già garantita l'accessibilità e la visibilità fatte salve le deroghe previste dalla succitata normativa.
3. E' fatto obbligo di allegare al progetto edilizio la dichiarazione di un professionista abilitato che attesti la conformità degli elaborati progettuali alle disposizioni di cui alle leggi vigenti in tema di accessibilità, visibilità ed adattabilità da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali alle opere da realizzare.
4. Gli elaborati grafici di progetto devono consentire comunque la verifica da parte degli organismi preposti dei requisiti richiesti.
5. Le opere necessarie a garantire l'accessibilità e la visibilità degli edifici da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dal PGT e dal presente Regolamento. E' fatto obbligo al rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 del Codice Civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare ed i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Sezione V – Requisiti acustici

Articolo 99 – Clima acustico

1. La valutazione previsionale del clima acustico deve dimostrare che la localizzazione degli insediamenti nell'area individuata, in seguito ad attenta valutazione degli effetti delle emissioni di rumore delle sorgenti presenti nelle aree circostanti, comporta il rispetto dei limiti previsti dalla normativa per la tipologia di insediamento, anche attraverso l'installazione di barriere acustiche o altri provvedimenti riduttivi del rumore.
2. La specifica normativa in materia stabilisce i casi in cui ricorre la necessità della valutazione previsionale del clima acustico ed i casi in cui tale valutazione possa essere autocertificata da tecnico competente in materia.
3. La valutazione previsionale del clima acustico ha il compito di evidenziare la situazione di esposizione al rumore che caratterizza le aree su cui si intendono realizzare alcune categorie di interventi edilizi previsti dalla normativa di riferimento; effettuare valutazioni circa l'idoneità dell'area rispetto alla destinazione ipotizzata con particolare riferimento alle aree interessate alla realizzazione di scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani e nuovi insediamenti residenziali.

Articolo 100 – Previsioni di impatto acustico

1. La valutazione previsionale di impatto acustico deve dimostrare che la localizzazione degli insediamenti nell'area individuata, in seguito ad attenta valutazione delle sorgenti di rumore introdotte, di quelle esistenti e della conformazione delle aree circostanti, comporta il rispetto dei limiti previsti dalla normativa per la tipologia di insediamento, anche attraverso l'installazione di barriere acustiche o altri provvedimenti riduttivi del rumore.

2. La specifica normativa in materia stabilisce i casi in cui ricorre la necessità della valutazione previsionale di impatto acustico.
3. La relazione previsionale di impatto acustico deve effettuare una valutazione comparativa tra lo scenario pre e post intervento, evidenziandone così il livello di impatto sul contesto esistente.

Articolo 101 – Requisiti acustici passivi

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per gli ampliamenti, gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, risanamento e manutenzione straordinaria, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche utili e necessarie per la protezione dal rumore (rumori esterni, rumori provenienti da altre unità abitative, rumori da calpestio, da impianti, ecc.) al fine di rispettare i requisiti acustici così come definiti nel DPCM 5.12.1997 e s.m.i..
2. A tal fine, anche nella fase realizzativa degli interventi, si rende obbligatorio il rispetto delle tecniche esecutive e degli accorgimenti tecnici necessari per la posa in opera dei materiali preposti all'isolamento acustico.

Articolo 102 – Rinvio ad altre norme regolamentari

1. Per quanto non espressamente previsto dai presenti articoli si rimanda al rispetto di quanto prescritto nel vigente Piano di Zonizzazione Acustica comunale .

Articolo 103 – Sanzioni

1. Per le violazioni delle norme del presente regolamento si applica l'art. 7 bis del D.Lgs. n. 26 7/2000 nonché il procedimento sanzionatorio amministrativo di cui alla Legge n. 689/81 e s.m. e i., salvo che per la violazione sia già prevista una specifica sanzione.

CAPO V - PREVENZIONE RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO

Articolo 104 – Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.
2. L'intera copertura deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio e nell'intorno.
3. Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto previsto devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di DIA/SCIA.

Articolo 105 – Accesso alla copertura

1. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza.
2. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (scale, passerelle, dispositivi di ancoraggio ecc) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione in sicurezza.
3. Le modalità di accesso in sicurezza devono essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (ponteggi o simili) laddove si configurino lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.
4. Per gli edifici in cui non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio e non sono previsti manufatti esterni fissi, dovrà essere descritta una modalità di accesso che minimamente preveda:

- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabatello, scala aerea, piattaforma elevabile ecc)
 - il punto esterno dell'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.
5. Tale descrizione deve fare parte degli elaborati di progetto.

Articolo 106 – Dispositivi di ancoraggio

1. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio. Questi dispositivi richiedono che:
 - siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura a partire dal punto di accesso fino al punto più lontano
 - siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo
 - nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio
 - il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta
2. Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. L'azione di mantenimento è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.
3. I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma Uni EN 795 del 31/05/1998 "Protezione contro le cadute dall'alto, dispositivi ed ancoraggi, requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

Articolo 107 – Fine lavori

1. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi mediante:

- la dichiarazione della corretta messa in opera in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma della buona tecnica
- la certificazione del produttore di materiali e componenti utilizzati
- la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto indicato in progetto
- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per il loro corretto utilizzo.

2. Questa dichiarazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

Articolo 108 – Edifici con estese superfici finestrate

1. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate sarà cura del progettista indicare negli elaborati di progetto le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive operazioni di manutenzione o pulizia delle superfici vetrate.

TITOLO VII

VALORIZZAZIONE

DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Sezione I – Prestazioni dell’involucro

Articolo 109 – Orientamento dell’edificio

1. Ferme restando le prescrizioni di natura tipologica e morfologica dettate per ogni tessuto dal Piano delle Regole ed in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono privilegiare il rapporto tra l’edificio e l’ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno sfruttando le risorse energetiche rinnovabili ed in particolare la radiazione solare.
2. A tale scopo gli edifici dovranno preferibilmente essere posizionati con l’asse principale lungo la direttrice Est-Ovest e le interdistanze tra edifici contigui all’interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
3. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa debbono preferibilmente essere disposti a su-est, sud, sud-ovest mentre gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie, corridoi, ecc) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.
4. Le aperture massime devono essere preferibilmente collocate da Sud-est a Sud-ovest in modo da poter godere del maggiore soleggiamento invernale.
5. Le prescrizioni sopra elencate sono derogabili purchè motivate da condizioni oggettive fermo restando che dovrà essere garantita la migliore esposizione possibile in funzione all’apporto di energia solare.

Articolo 110 – Illuminazione naturale

1. L’illuminazione naturale negli spazi chiusi di fruizione dell’utenza deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo quanto possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale.

Comune di Ternate

2. I locali di nuova abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, studio ed assimilabili) e nuovi uffici dovranno essere dimensionati in modo da favorire una distribuzione il più possibile uniforme della luce naturale e garantirne una maggiore luminosità.

Articolo 111 – Protezione dal sole

1. Negli edifici di nuova costruzione e ristrutturazione le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi fissi o mobili che ne consentano l'oscuramento e la schermatura al fine di ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare.

Articolo 112 – Isolamento termico degli involucri degli edifici

1. Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla L. 10/91) è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica (U).

2. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

3. Nei tamponamenti perimetrali e nei muri perimetrali portanti di tutti gli edifici con spessori complessivi delle murature esterne superiori a cm. 30, la sola parte eccedente i primi 30 cm. non è considerata nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici lorde di pavimento e dei rapporti di copertura se tale maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.

Articolo 113 – Tetti verdi e coperture ombreggiate

1. E' possibile tenere freschi gli ambienti degli edifici evitando che l'irraggiamento solare raggiunga le coperture piane:

a) realizzando strutture di ombreggiamento sospese (altezza max. 50 cm) realizzate con lamelle frangi sole, pannelli solari/fotovoltaici o elementi simili.

b) realizzando strutture di ombreggiamento integrate con vegetazione (pergolati).

c) posa di uno strato di ghiaia calcarea di granulometria \geq a 40 mm e spessore min. di 8 cm., posato sciolto su uno strato di separazione filtrante (esempio tessuto non tessuto). Questa protezione è utile per ridurre gli effetti delle escursioni termiche.

2. Negli interventi di nuova costruzione, e ristrutturazione totale per gli edifici pubblici/commerciali/direzionali/produttivi con tetto piano è preferibile l'impiego della copertura a verde; in alternativa diviene obbligatorio l'uso di uno strato di ghiaia, con le caratteristiche del precedente punto c).

Articolo 114 – Manutenzione straordinaria delle coperture

1. In caso di interventi di manutenzione straordinaria della copertura di edifici esistenti con sostituzione totale del manto devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per i nuovi edifici. Se la copertura è a falda e a diretto contatto con ambiente abitato, la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra deve essere di tipo ventilato o equivalente.

Articolo 115 – Prestazioni dei serramenti

1. Nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti in caso di interventi edilizi nei quali sia prevista la sostituzione dei serramenti, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media (U_w), riferita all'intero sistema (telaio e vetro), non superiore al parametro di legge vigente.

2. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei componenti trasparenti impiegate nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, dovranno quindi presentare la marcatura CE.
3. Per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi tra volumi riscaldati e ambienti non dotati di impianto di riscaldamento, il valore limite della trasmittanza termica (U_w) non deve superare di 1,25 volte il parametro di legge.
4. Per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi tra volumi riscaldati e i garages o comunque tutti quei vani tecnici che richiedono per legge la ventilazione naturale il valore limite della trasmittanza termica (U_w) non deve essere superiore al parametro di legge vigente.
5. Per quanto riguarda i cassonetti la differenza tra il valore U del cassonetto ($U_{\text{cassonetto}}$) ed il valore U della parete (U_{parete}) non deve essere maggiore del 15% del valore U della parete nella quale è inserito.
6. Per i cassonetti di ispezione interna è necessario che il cernello di chiusura sia a tenuta all'aria.

Articolo 116 – Contenimento delle dispersioni

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla legge 10/1991, il coefficiente di dispersione volumica per conduzione (C_d) deve rispettare il limite massimo fissato dalla legge vigente

Articolo 117 – Certificazione energetica

1. Gli interventi edilizi sottoposti alla presente disciplina sono soggetti a certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 63/2013 da richiedere a cura del proprietario o del costruttore in sede di presentazione della richiesta del certificato di agibilità e rilasciata dal Comune. L'ottenimento della certificazione è condizione vincolante per l'ottenimento del certificato di agibilità ove richiesto. Ai fini di rendere esplicita la qualità energetica dell'edificio, la targa Energetica indicante la categoria di

appartenenza riferita alla Certificazione Energetica ottenuta dovrà essere esposta esternamente all'edificio in maniera visibile.

2. L'Amministrazione comunale potrà avvalersi della consulenza di società e/o enti esterni in possesso di tutti i requisiti di legge per la verifica della effettiva realizzazione degli interventi dichiarati.
3. Una volta certificata la completezza documentale il Comune procederà a rilasciare l'Attestato di Prestazione Energetica e la Targa Energetica che avranno validità di 10 anni.
4. Le spese inerenti la Certificazione Energetica e la Targa Energetica sono a carico del richiedente. La procedura di certificazione energetica è resa disponibile su base volontaria per tutti gli edifici esistenti su richiesta del proprietario.

Sezione II – Efficienza energetica degli impianti

Articolo 118 – Sistemi di produzione calore ad alto rendimento

1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.
2. L'articolo non si applica nel caso di utilizzo di pompe di calore.

Articolo 119 – Impianti centralizzati di produzione calore

1. Negli edifici di nuova costruzione con più di 4 unità abitative è suggerito l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati con sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

Articolo 120 – Sistemi a bassa temperatura

1. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura

Comune di Ternate

(pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare)

Articolo 121 – Inquinamento elettromagnetico interno

1. Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz) è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

Articolo 122 – Risparmio energetico nella climatizzazione estiva

1. Nel caso in cui esigenze ambientali richiedano un controllo puntuale dei parametri climatici interni nei mesi estivi è necessario prevedere l'utilizzo di condizionatori ad alte prestazioni (classe di efficienza A).

2. In tutti gli edifici climatizzati (residenziali, commerciali, uffici ecc) è necessario inoltre osservare le seguenti regole:

- prevedere un sistema di regolazione per ciascun ambiente;
- regolare l'impianto in modo che la temperatura interna nei mesi estivi non sia superiore ai 26-27 °C e l'umidità relativa non sia inferiore al 60%.

3. Nel caso di impianti di climatizzazione estiva centralizzati si suggerisce l'utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale.

Sezione III – Fonti energetiche rinnovabili

Articolo 123 – Impianti solari termici

1. Per gli edifici di nuova costruzione o in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti termici esistenti, l'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato, come previsto

dalla normativa vigente, in modo da coprire almeno la percentuale del fabbisogno annuo di energia per la produzione dell'acqua calda sanitaria (ACS) con l'impiego di impianti solari termici o sistemi normativamente equivalenti.

2. Per la determinazione del fabbisogno di acqua calda sanitaria nel settore residenziale si fa riferimento alle disposizioni contenute nella Raccomandazione UNI-CTI R3/03 SC6.

Articolo 124 – Impianti solari fotovoltaici

1. Per gli edifici di nuova costruzione è consigliata l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 KWp per ciascuna unità immobiliare.

Articolo 125 – Predisposizione impianti solari termici e fotovoltaici

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli esistenti in caso di rifacimento dell'impianto è obbligatoria la predisposizione delle opere riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici e i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti.

Articolo 126 – Sistemi solari passivi

1. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente sono considerati volumi tecnici, e quindi non computabili ai fini della determinazione del volume e della Superficie lorda di pavimento, le superfici e i volumi di seguito evidenziati finalizzate espressamente all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico per lo sfruttamento dell'energia solare passiva a condizione che rispettino le seguenti caratteristiche e siano progettate in modo integrato all'edificio.

- Serre e verande bioclimatiche addossate o integrate all'edificio:
 - ✓ dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili per evitare il riscaldamento estivo
 - ✓ con struttura completamente trasparente fatto salva la struttura di supporto

- ✓ non alterino i rapporti aeroilluminanti degli ambienti retrostanti che pertanto dovranno avere una apertura verso l'esterno per garantire la ventilazione
 - ✓ abbiano profondità non superiore a cm. 120 e siano dotate di accesso per i soli fini della manutenzione
 - ✓ lo spazio creato non sia riscaldato
 - ✓ la serra sia orientata a sud +/- 30°
2. Le serre e le verande bioclimatiche sono soggette a esame di impatto paesistico.
 3. Le finalità e le funzionalità delle strutture deve essere certificata da specifica relazione firmata da tecnico abilitato che dimostri la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per il riscaldamento invernale attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare.

Sezione IV – Acqua - Riduzione del consumo e utilizzo acque meteoriche

Articolo 127 – Portata reti di scarico e smaltimento acque

1. Le reti di scarico delle acque domestiche e di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una corretta evacuazione ed evitare contaminazione del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia.
2. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. 152/2006 e del Regolamento regionale n. 3 del 24/03/2006 per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi deve essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.

Articolo 128 – Contabilizzazione dei consumi d'acqua potabile

1. Ai fini della riduzione del consumo d'acqua potabile si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile così da garantire che i costi per l'approvvigionamento sostenuti vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo utente favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
2. Tale obbligo si applica a tutti gli edifici di nuova costruzione e nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua negli edifici esistenti.

Articolo 129 – Regolamentazione del flusso idrico

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso dell'acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti ed è consigliato l'uso di "flussi aerati" per rubinetti e docce, fisse o direzionabili.
2. Il provvedimento riguarda tutti i nuovi edifici e quelli esistenti nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
3. Per quanto riguarda lo scarico dei gabinetti il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
 - la regolazione continua in fase di scarico del volume d'acqua scaricata
 - la regolazione prima dello scarico di almeno due diversi volumi di acqua, il primo compreso tra 7 e 12 litri ed il secondo tra 5 e 7 litri.

Articolo 130 – Utilizzo acque meteoriche

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione con superficie a verde pertinenziale e/o cortile di almeno 200 mq. devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a mc. 1 per ogni 50 mq. di superficie coperta (o frazioni superiori) degli stessi edifici. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura acqua in entrata, sfioratore sifonato per smaltire in pozzo perdente l'eventuale acqua

Comune di Ternate

in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria.

2. Le coperture dei tetti devono essere munite di canali di gronda impermeabili atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere utilizzate.

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

4. L'utilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture è finalizzato all'irrigazione del verde pertinenziale, alla pulizia di cortili e passaggi, al lavaggio delle auto purchè, in questo ultimo caso, lo scarico sia collegato alla fognatura comunale. Non si esclude inoltre l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque piovane purchè vengano garantite adeguate soluzioni tecniche che evitino il rischio, seppur minimo, di reflusso delle stesse con conseguenti possibili interferenze e contaminazioni con le condotte delle acque destinate al consumo umano, dando altresì garanzie progettuali che il sistema di recupero di dette acque possa essere gestito nel tempo (ad esempio tramite semplici operazioni di sanificazione, soluzioni impiantistiche che consentano interventi agevoli di manutenzione ecc.) fissando eventualmente parametri di qualità chimico-microbiologici da garantire..

Sezione V – Modalità per l'ottenimento di incentivi

Articolo 131 – Incentivi

1. Gli interventi edilizi realizzati nel rispetto dei principi di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale portano vantaggi indubbi a tutta la collettività. L'amministrazione comunale fa proprio questo principio e applica incentivi di varia forma a quegli interventi che presentano le caratteristiche previste dal presente

titolo.

2. Sono previste le seguenti forme di incentivi:

- incentivi diretti di carattere urbanistico
- incentivi diretti di carattere economico.

Articolo 132 – Incentivi di carattere urbanistico

1. Gli incentivi di carattere urbanistico sono quelli previsti dagli artt. 14 e 15 dell'articolato del Piano delle Regole del PGT.

2.

Articolo 133 – Incentivi di carattere economico

1. L'Amministrazione comunale, con delibera di Consiglio Comunale, può prevedere ulteriori incentivi di carattere economico tramite riduzione degli oneri di urbanizzazione.

TITOLO VIII

VIGILANZA

Capo I – Vigilanza e sanzioni sull'attività edilizia

Articolo 134 – Finalità'

1. La vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia è esercitata per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive contenute nel progetto.

Articolo 135 – Controlli tecnici in corso d'opera

1. I competenti uffici comunali effettuano, anche congiuntamente ad altri enti competenti (ASL, ARPA, VV.FF., ecc.), i controlli tecnici sull'attività edilizia per accertare la rispondenza delle opere edilizie al progetto assentito o asseverato.

2. Non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico gli elementi, i presupposti, gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale già acquisiti per il rilascio del provvedimento edilizio ovvero autocertificati dal progettista e già verificati dal responsabile del procedimento edilizio.

3. I sopralluoghi degli uffici comunali hanno inoltre per oggetto la verifica dell'osservanza delle misure sulla formazione e tenuta dei cantieri edili contenute nel presente regolamento, fatte salve le competenze del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli ambienti di lavoro dell'ASL.

4. In sede di sopralluogo, a richiesta del personale addetto ai controlli e degli agenti della Polizia Locale, dovranno essere esibiti i documenti abilitativi all'esecuzione delle opere e forniti i chiarimenti necessari per una completa ed esaustiva visione sulla condotta dei lavori.

5. Ove possibile i sopralluoghi dovranno avvenire in presenza del direttore dei lavori.

6. Qualora si accerti l'esecuzione di opere difformi dal progetto, approvato o autocertificato, a meno di varianti ammissibili durante lo svolgimento delle opere, il dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia assumerà i provvedimenti repressivi degli abusi accertati secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente.

Articolo 136 – Segnalazione opere abusive

1. A seguito di segnalazione da parte di ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria di presunta violazione urbanistico – edilizia, il Dirigente dello Sportello Unico per l’Edilizia verifica la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.
2. Le segnalazioni e le denunce di soggetti terzi devono prospettare in maniera circostanziata gli elementi che facciano supporre l’avvenuta realizzazione di opere abusive. Anche in questo caso verrà effettuata la verifica da parte del dirigente della struttura.

Articolo 137– Verbale di controllo

1. I soggetti verificatori dovranno redigere un dettagliato rapporto nel quale saranno indicati il committente, il costruttore, il direttore dei lavori e l’ubicazione del cantiere, i risultati e gli elementi emersi negli accertamenti e nelle verifiche tecniche svolte.
2. In caso di accertamento di abuso edilizio, da individuare in modo puntuale e circostanziato, devono essere indicati i responsabili della violazione.
3. Il rapporto viene poi inoltrato al dirigente dello Sportello Unico per l’Edilizia per l’adozione delle conseguenti determinazioni di competenza.

Articolo 138– Provvedimenti cautelativi e repressivi

1. E’ di competenza del Dirigente dello Sportello Unico per l’Edilizia, l’adozione dei provvedimenti di sospensione dei lavori, la demolizione e riduzione in pristino di competenza comunale, nonché l’irrogazione delle sanzioni amministrative.
2. Il Dirigente ordina l’immediata sospensione dei lavori, con effetto sino all’adozione e notifica entro 45 giorni dei provvedimenti sanzionatori definitivi, accerti l’inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità stabilite nei titoli abilitativi.
3. Il mancato rispetto del termine suddetto non priva del potere sanzionatorio.

Articolo 139 – Regolarizzazione e sanzioni

1. Il responsabile dell’abuso può chiedere il permesso di costruire in sanatoria ove sussistano i presupposti di legge. Diversamente, a seconda della tipologia e gravità dell’abuso edilizio, si applicando la restituzione in pristino ovvero le sanzioni pecuniarie di legge.
2. Sono comunque fatte salve le ulteriori sanzioni penali.
3. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli del DPR 380/01 e s.m.i.:
 - art. 27 (“vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia”)
 - art. 28 (Vigilanza su opere di amministrazioni statali)
 - art. 29 (Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori nonché del progettista per le opere subordinate a segnalazione certificata di inizio attività.
 - art. 30 (Lottizzazione abusiva)
 - art. 31 (interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali)
 - art. 33 (Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza del permesso di costruire o in totale difformità)
 - art. 34 (interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire)
 - art. 35 (interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato)
 - art. 36 (accertamento di conformità)
 - art. 37 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità della S.C.I.A e accertamento di conformità)
 - art. 38 (interventi eseguiti in base a permesso annullato)
 - art. 39 (annullamento del permesso di costruire da parte della regione)
 - art. 40 (sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione)
 - art. 41 (demolizione di opere abusive)
 - art. 42 (ritardo o omesso versamento del contributo di costruzione)

- art. 43 (riscossione)
 - art. 44 (sanzioni penali)
 - art. 45 norme relative all'azione penale)
4. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono anche disciplinate dai seguenti artt. della L.R. 12/2005:
- Art. 53 (mutamento di destinazione d'uso)
 - Art. 54 (determinazione delle variazioni essenziali)
5. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal responsabile della struttura competente.
6. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dagli artt. 167 e 181 del D.Lgs. 24/2004.
7. L'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del D.Lgs. 24/2004 in alternativa alla messa in ripristino è obbligatoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale ed è regolata dall'art. 83 della L.R. 12/2005.

Capo II – Vigilanza del cantiere per salute e sicurezza

Regolarità dei rapporti di lavoro

Articolo 140 – Tutela e sicurezza dei luoghi di lavoro

1. Il committente delle opere si impegna a:
 - garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i. "Attuazione dell'Articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", verificando l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;

- garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative.
- prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi;
- adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Capo III – Rispetto delle disposizioni vigenti in materia di antimafia

Articolo 141 – Contrasto alla criminalità

1. Il committente delle opere deve adottare le misure necessarie a contrastare la criminalità organizzata e mafiosa, ai sensi delle disposizioni normative vigenti in materia e in particolare del D.Lgs. 6.9.2011 n. 159 e s.m.i. "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli Articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136".
2. Nei contratti con le imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti) il committente delle opere deve prevedere una clausola risolutiva espressa in presenza di informativa tipica riguardante l'esecutore dei lavori, il prestatore d'opera o il fornitore e nei casi in cui risulti la violazione della normativa volta a contrastare la criminalità organizzata e mafiosa dalla documentazione di cui al comma seguente.

3. Il committente delle opere autocertifica al Comune di avere acquisito per tutte le imprese esecutrici e i lavoratori autonomi operanti in cantiere il certificato camerale, la comunicazione antimafia dalle Prefetture qualora la relativa acquisizione sia prevista da apposito protocollo di legalità e i documenti attestanti la regolarità retributiva e contributiva.
4. Il committente delle opere è tenuto a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti) nonché dei soggetti che intervengono a qualunque titolo nella filiera dei lavori inerenti il ciclo di realizzazione delle opere (una casistica di filiera rilevante comprende forniture di calcestruzzo/cemento, forniture di inerti, scavi e movimenti terra, smaltimento terra e rifiuti).
5. Il Comune acquisisce dagli Organi dello Stato e dagli Enti pubblici competenti l'informazione antimafia e la documentazione retributiva, contributiva e fiscale, ove previsto dalla normativa o da apposito protocollo di legalità.

CAPO I - Durata del Regolamento edilizio**Articolo 142 – Norma transitoria**

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento edilizio si applicano ai titoli abilitativi richiesti e/o presentati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento.
2. Al fine di quanto previsto nel precedente punto il titolo abilitativo si intende presentato alla data in cui perviene allo Sportello Unico.
3. Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento edilizio fino alla definitiva conclusione dell'intervento che si avrà con la dichiarazione di fine lavori; conseguentemente, anche i titoli edilizi presentati e/o richiesti per il completamento degli interventi assentiti con titoli validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinati dal Regolamento previgente.
4. L'istruttoria ed il successivo rilascio di titoli edilizi relativi a istanze di permesso di costruire e/o di convenzionamento protocollate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento avverranno in conformità alle previsioni del previgente Regolamento Edilizio. Analogamente le varianti anche essenziali a tali titoli continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento Edilizio.

Articolo 143 – Casi non previsti dal presente Regolamento

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento troveranno applicazione:
 - ✓ le leggi nazionali e regionali
 - ✓ lo statuto comunale
 - ✓ i regolamenti comunali.

Articolo 144 – Rinvio dinamico

Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di

**TITOLO IX
NORME FINALI E TRANSITORIE**

sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopra ordinata.

Articolo 145 – Modifiche al regolamento edilizio

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dagli artt. 28 e 29 della L.R. 12/2005.

Articolo 146 – Sanzioni per trasgressioni regolamentari

1. Qualora non vengano rispettate le prescrizioni di cui al presente regolamento, fatte salve le sanzioni già previste in apposite norme di legge, il Responsabile del provvedimento può richiedere, con provvedimento motivato, la rimozione, il ripristino e le modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine.
2. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, il termine per l'inizio e la fine dei lavori. In caso di rifiuto e inadempienza può prevedere d'autorità a spese degli interessati. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni relative vigenti.
3. Per le trasgressioni al presente regolamento, fatte salve le sanzioni già previste in apposite norme di legge, il Dirigente applica, ai sensi dell'art. 107 del TUEL n. 267/2000 e s.m.i. quanto previsto dall'art. 7bis del succitato TUEL, come introdotto dalla L. 3/2003 e cioè procede con l'irrogazione di sanzioni comprese tra €. 25,00 ed €. 500,00. Le stesse sanzioni pecuniarie verranno applicate alle ordinanze comunali emanate in caso di inottemperanza al presente regolamento.
4. La stessa sanzione può essere irrogata più volte qualora venga accertata la ripetuta inottemperanza alla norma.
5. La sanzione amministrativa è determinata in misura ridotta più favorevole, corrispondente al doppio del minimo o il terzo del massimo asseconda della somma più favorevole al trasgressore, qualora il soggetto provveda al pagamento della

sanzione medesima entro 60 giorni dalla contestazione o dalla notificazione del verbale ex art. 16 della L. 24/11/1981 n. 689.

6. Nel caso di violazione di diverse disposizioni del presente regolamento, o di più violazioni di una stessa disposizione, si applica la somma massima aumentata fino al triplo ai sensi dell'art. 8 della L. 24/11/1981 n. 689.
7. I funzionari dell'Ufficio preposto, nell'esercizio delle loro funzioni, accertano con apposito verbale le violazioni comportanti l'applicazione di sanzioni amministrative e provvedono altresì a compiere tutti gli adempimenti procedurali di legge necessari per l'applicazione e la riscossione delle sanzioni medesime con notificazione agli interessati, entro 90 giorni dall'accertamento, degli estremi delle violazioni riportati nel verbale.
8. L'organo competente a irrogare sanzioni amministrative, con formale provvedimento, è il Dirigente del servizio comunale individuato a norma dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000.

CAPO II - Rapporti tra R.E. e norme del PGT

Articolo 147 – Modifiche al Regolamento edilizio e alle norme del PGT

1. Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle norme del P.G.T. e viceversa.
2. In sede di modifica o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di PGT al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente ubicate nel PGT; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del regolamento edilizio può essere apportata variante urbanistica ai sensi degli artt. 13 e 14 della L.R. n. 12/2005.

**ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO
INTERVENTI EDILIZI - PROCEDURE EDILIZIE
INOLTRO ISTANZE PROCEDIMENTI EDILIZI**

INTERVENTI EDILIZI

Ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 27 della L.R. 12/2005 si individuano le seguenti tipologie di interventi edilizi:

- **interventi di manutenzione ordinaria**
- **interventi di manutenzione straordinaria**
- **interventi di restauro e di risanamento conservativo**
- **interventi di ristrutturazione edilizia**
- **interventi di nuova costruzione**
- **interventi di ristrutturazione urbanistica**

Per la definizione delle singole tipologie si rimanda integralmente ai succitati articoli del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 12/2005 e s.m.i.

EDILIZIA LIBERA

Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e , in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, possono essere realizzati senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria - aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12KW
- c) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- e) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- f) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

TITOLI ABILITATIVI

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (CIL)

Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e , in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, possono essere realizzati, previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, senza alcun titolo abilitativo:

- a) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e , comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- b) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- c) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori del tessuto storico;
- d) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)

Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e , in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, previa comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato che attesti sotto la propria responsabilità che i lavori:

- ✓ sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti
- ✓ sono compatibili con la normativa in materia sismica e sul rendimento energetico nell'edilizia:
- ✓ non interessano le parti strutturali dell'edificio

possono essere realizzati, i seguenti lavori:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

**SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO
ATTIVITA' (SCIA)**

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 (permesso di costruire) e all'art. 6 (attività edilizia libera) del DPR 380/2001 e s.m.i., che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente
2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire
3. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA)

1. Ai sensi dell'art. 41 della L.R. 12/2005 e s.m.i., fermo restando l'applicabilità della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) nei casi previsti dalla normativa vigente, chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al Comune denuncia di inizio attività (D.I.A.), almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori salvo quanto disposto dall'art. 52 comma 3 bis della succitata L.R. 12/2005.

PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC)

1. Sono subordinati a permesso di costruire gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.
2. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio:
 - a) gli interventi di nuova costruzione;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nel tessuto storico, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 22 Gennaio 2004 e successive modificazioni.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'art. 31, comma 2, del decreto legge 6 Dicembre 2011, convertito con modificazioni dalla legge 22 Dicembre 2011 n. 214 e s.m.i.

MODALITA' DI INOLTRO ISTANZE DEI PROCEDIMENTI EDILIZI

In conformità a quanto previsto:

- dall'art. 5 del DPR n. 380/01 come integrato dall'art. 13, comma 2, della L. n. 134/2012 e dall'art. 23
- dalla L. n. 124 del 07/08/2015 (Deleghe al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche) meglio conosciuta come legge Madia di Riforma delle Pubbliche Amministrazioni
- dalla delibera di Giunta Comunale n. 72 del 11/11/2015 (Costituzione dello sportello unico dell'edilizia - SUE)

a decorrere dalla data del 01/01/2016 presso il Comune di Ternate è attivo il modulo **ArchiPro** per l'inoltro delle istanze relative ai procedimenti edilizi in formato digitale ed on-line tramite il portale web CPortal.