

NUOVO  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE  
COMUNE DI BOLSENA(VT)



TESTO CONFORME AL  
REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO REGIONALE  
DPR 06.06.2001 n. 380  
Del. Giunta Regionale Lazio del 19.05.2017 n. 243

*Architetto Alberto Lisoni  
Via Laertina, 6 01010 Marta (VT)*

## Indice

Indice .....	1
<b>PARTE PRIMA</b> .....	<b>5</b>
Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia.....	5
Art. 1 - Contenuto e limiti del regolamento edilizio.....	5
Art. 2 - Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi.....	5
Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso.....	5
Art. 4 - Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi.....	6
Art. 5 - Modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa: 6	6
Art. 6 - Requisiti generali delle opere edilizie attinenti: .....	6
Art. 7 - Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale.....	10
Art. 8 - Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.....	11
<b>PARTE SECONDA</b> .....	<b>12</b>
Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia .....	12
TITOLO I .....	12
Disposizioni organizzative e procedurali .....	12
Capo I.....	12
SUE, SUAP e organi consultivi .....	12
Art. 9 - Composizione: .....	12
Art.10 - Modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie: .....	14
Capo II.....	14
Altre procedure ed adempimenti edilizi .....	14
Art.11 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	14
Art.12 - Certificato di destinazione urbanistica .....	14
Art.13 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....	15
Art.14 - Segnalazione certificata di agibilità, sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità15	15
Art.15 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni; criteri per la monetizzazione standard urbanistici .....	16
Art.16 - Pareri preventivi.....	16
Art.17 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia .....	17
Art.18 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio ....	17
Art.19 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.....	17
Art.20 - Concorsi di urbanistica e di architettura.....	18
Art.21 - Atti di vincolo, atti di cessione gratuita ai fini edilizi, atti d'obbligo unilaterali (inclusi quelli previsti dalla L.r. n 38 del 1999).....	18
Art.22 - Permesso di costruire convenzionato .....	18
TITOLO II.....	20
Disciplina della esecuzione dei lavori .....	20
Capo I.....	20
Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori .....	20
Art.23 - Comunicazione di inizio e differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc. ....	20
Art.24 - Comunicazione di fine lavori.....	21

Art.25 - Occupazione di suolo pubblico.....	21
Art.26 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle amianto, ordigni bellici ecc. e della documentazione inerente la tracciabilità dei rifiuti. ....	21
Capo II.....	24
Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori .....	24
Art.27 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori: .....	24
Art.29 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie: .....	25
Art.30 - Cartelli di cantiere:.....	26
Art.31 - Criteri da osservare per perforazioni, scavi e demolizioni .....	27
Art.32 - Misure di cantiere ed eventuali tolleranze; criteri da osservare per le misurazioni distacchi, distanze, altezze e volumi. ....	28
Art.33 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.....	31
Art.34 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamento archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamento degli ordigni bellici.....	32
Art.35 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	32
TITOLO III .....	33
Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive .....	33
e funzionali .....	33
Capo I.....	33
Disciplina dell'oggetto edilizio .....	33
Art.36 - caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	33
Art.37 - requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo del suolo .....	33
Art.38 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale .....	34
Art.39 - Incentivi ( riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientali degli edifici ( anche con riferimento all'impiego di materiali riciclati per gli interventi edilizi privati ), della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.....	35
Art.40 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon o di altre emissioni nocive .....	35
Art.41 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo o commerciale .....	35
Art.42 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti ( c.d. Linee vita ).....	38
Art.43 - Prescrizioni per la sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa .....	39
Capo II.....	40
Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico .....	40
Art.44 - Strade .....	40
Art.45 - Portici .....	41
Art.46 - Piste ciclabili.....	41
Art.47 - Aree per parcheggio e monetizzazione per cambio d'uso .....	42
Art.48 - Piazze e aree pedonalizzate.....	44
Art.49 - Passaggi pedonali e marciapiedi.....	44
Art.50 - Passi carrai ed uscite per autorimesse.....	45
Art.51 - Chioschi/dehors su suolo pubblico .....	46

Art.52 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/ de hors.....	46
Art.53 - Recinzioni .....	47
Art.54 - Numerazione civica.....	48
Capo III .....	48
Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente .....	48
Art.55 - Aree verdi .....	48
Art.56 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale .....	49
Art.57 - Orti urbani .....	49
Art.58 - Parchi, sentieri e percorsi in territorio rurale.....	49
Art.59 - Tutela del suolo e sottosuolo .....	50
Art.60 - Trattamento delle superfici scoperte di pertinenza non edificate( le presenti norme valgono anche per le aree pubbliche) .....	50
Art.61 - Tutela della vegetazione esistente.....	51
Capo IV.....	52
Infrastrutture e reti tecnologiche .....	52
Art.62 - Approvvigionamento idrico .....	52
Art.63 - Depurazione e smaltimento delle acque .....	52
Art.64 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	52
Art.65 - Distribuzione dell'energia elettrica .....	53
Art.66 - Distribuzione del gas, serbatoi gpl interrati e fuori terra .....	53
Art.67 - Ricarica dei veicoli elettrici.....	53
Art.68 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento .....	54
Art.69 - Telecomunicazioni .....	54
Capo V.....	56
Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico .....	56
Art.70- Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	56
Art.71 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	57
Art.72 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	57
Art.73 - Allineamenti.....	58
Art.74 - Piano del colore.....	58
Art.75 - Coperture degli edifici .....	58
Art.76 - Illuminazione pubblica .....	59
Art.77 - Griglie ed intercapedini.....	59
Art.78 - Antenne, parabole, impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.....	60
Art.79 - Serramenti esterni degli edifici.....	61
Art.80 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.....	62
Art.81 - Cartelloni pubblicitari.....	63
Art.82 - Muri di cinta.....	63
Art.83 - Beni culturali e edifici storici .....	64
Art.84 - Cimiteri monumentali e storici .....	64
Art.85 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per luoghi pubblici urbani.....	64
Art.86 - Interventi di ottimizzazione, mitigazione e compensazione ambientale da applicarsi nella realizzazione dei manufatti edilizi.....	65
Capo VI.....	66
Elementi costruttivi.....	66
Art.87 - Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento delle barriere architettoniche .....	66

Art.88 - Serre bioclimatiche .....	67
Art.89 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	67
Art.90 - Coperture, canali di gronda e pluviali.....	69
Art.91 - Strade e passaggi privati e cortili .....	70
Art.92 - Cavedi pozzi luce e chiostrine.....	70
Art.93 - Intercapedini e griglie di aerazione.....	70
Art.94 - Recinzioni: esempi di recinzione Zone B e C.....	71
Art.95 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici .....	72
Art.96 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza, anche non edificate, alle piscine ed alle altre opere di corredo degli edifici .....	73
Art.97 - Altre opere di corredo agli edifici.....	74
Art.98 - Spazi e dotazioni per la raccolta dei rifiuti .....	75
Titolo IV .....	76
Vigilanza e sistemi di controllo.....	76
Art.99 - Vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio (criteri e procedure) .....	76
Art.100 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori .....	76
Art.101 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari .....	76
Titolo V .....	78
Norme transitorie .....	78
Art.102 - Aggiornamento del regolamento edilizio .....	78
Art.103 - Disposizioni transitorie .....	78

## **ALLEGATO A: DEFINIZIONI UNIFORMI**

## **ALLEGATI B: RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

## **ALLEGATO C: DELIMITAZIONE DEL CENTRO URBANO**

## **ALLEGATO D: SOTTOTETTI CR 45/REC 03/12/1999**

## PARTE PRIMA

### Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia

#### **Art. 1 - Contenuto e limiti del regolamento edilizio**

Tutti gli interventi edilizi da eseguire nel territorio comunale da parte di chiunque sono disciplinati, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti specifici d'interesse in esse indicati, anche dal presente regolamento, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

Le disposizioni del presente Regolamento devono intendersi integrative del Codice Civile (ai sensi e per gli effetti dell'art. 871 del Codice medesimo), delle norme statali e regionali e dei regolamenti in esse specificati, e, pertanto, eventuali divergenze, con esclusione di quelle relative a norme del presente regolamento esplicitamente più restrittive, saranno risolte assumendo quanto disposto dalla norma gerarchicamente superiore.

#### **Art. 2 - Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi**

Per quanto attiene alle definizioni, il riferimento è L'allegato A al presente regolamento, dal titolo: " QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI ".

#### **Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso**

Gli interventi edilizi come definiti all'art.3 del DPR 380/01 e s.m.i., sono i seguenti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di nuova costruzione;
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per le definizioni vedi comma 1 lettere: a,b,c,d,e,f del suddetto art.3 DPR 380/01 e smi.

Le destinazioni d'uso secondo le categorie funzionali di cui all'art. 23-ter del DPR 381/01, introdotto con la L. 164/2014 sono le seguenti:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella risultante dal titolo edilizio

## **Art. 4 - Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi.**

I titoli edilizi abilitativi sulla base del dpr 380/2001 come modificato dal dlgs 222/2016, sono i seguenti:

- 1) Edilizia libera ( senza alcun titolo abilitativo) art. 6 dpr 380/2001
- 2) Comunicazione asseverata di inizio lavori: CILA art. 6 bis dpr 380/2001
- 3) Segnalazione certificata d'inizio attività: SCIA art. 22 dpr 380/2001
- 4) Segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire:  
Super SCIA art.23, 23 bis dpr 380/2001
- 5) Permesso di costruire: PdC art. 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 dpr 380/2001

Per gli interventi realizzabili con i suddetti titoli abilitativi ed i rispettivi procedimenti, si rimanda agli articoli del dpr 380/2001 come modificato dal dlgs 222/2016

## **Art. 5 - Modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa:**

Per quanto concerne le richieste da presentare in Comune, riguardanti i titoli abilitativi di cui al punto precedente, si dovrà fare ricorso alla modulistica scaricabile dal sito del Comune. Oppure quella analoga scaricabile dal sito Regione Lazio.

## **Art. 6 - Requisiti generali delle opere edilizie attinenti:**

### **6.a) Limiti inderogabili di densità, altezza distanza tra i fabbricati e dai confini**

Riguardo tali requisiti, i riferimenti sono:

- a) Il presente regolamento edilizio;
- b) Le norme tecniche del PRG Vigente approvato, il quale, per ciascuna zona di piano, fissa i limiti di cui sopra.
- c) Le norme del DPR 1444/68;
- d) il codice civile in particolare :  
Art. 873 Distanze dalle costruzioni  
Art. 905 Distanza per l'apertura di vedute dirette e balconi  
Art. 906 Distanza per l'apertura di vedute laterali od oblique  
Art. 907 Distanza delle costruzioni dalle vedute.

In particolare, per quanto riguarda le distanze tra fabbricati, si precisa:

Le distanze tra i fabbricati, salvo quanto diversamente specificato nelle singole zone e sottozone, sono stabilite come segue:

- a) per operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico o ambientale;
- b) per i nuovi edifici ricadenti in altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- c) nelle zone C è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml.12,00.
- d) le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
- ml.5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml.7,00;
  - ml.7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml.7,00 e ml.15,00;
  - ml.10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml.15,00.

## 6.b) Rispetti

La fascia o zona di rispetto è l'area di varia ampiezza latitante un impianto o una infrastruttura, su cui non è consentita l'edificazione. Le zone di rispetto fanno parte della categoria dei *vincoli conformativi* (o servitù) che gravano su un particolare oggetto territoriale allo scopo di non compromettere le funzioni di un altro oggetto che riveste interesse pubblico. Con tale espressione si indicano tutte quelle aree in cui per un superiore interesse pubblico, in esecuzione di specifiche norme, l'attività edilizia è soggetta a particolari limitazioni. Tali limitazioni, discendendo da leggi speciali, debbono essere recepite dagli strumenti urbanistici generali.

Tale fascia di rispetto si applica nel caso di strade e autostrade, ferrovie, impianti di depurazione, acquedotti, cimiteri, porti, elettrodotti, e similari.

### 6.b.1) Rispetto stradale:

Le aree di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nella edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada.

Gli edifici esistenti in tali aree non possono essere ampliati.

Vi è consentito a titolo precario e mediante apposita convenzione l'installazione di chioschi e di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

Le aree di rispetto determinate in vista della realizzazione di nuove strade, stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta; comunque detta fascia di rispetto concorre alla determinazione della cubatura realizzabile.

Le distanze minime da osservarsi nella edificazione fuori dei centri abitati, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono quelle stabilite dal nuovo codice della strada D.L. 30 aprile 1992 n.285 e smi, e dal D.P.R. 16 Dicembre 1992 n. 495 (modificato DPR 141/2017) a meno che nelle tavole di P.R.G. siano indicate fasce di rispetto di maggiore ampiezza, o misure più restrittive per le varie zone.

All'interno dei centri abitati valgono le indicazioni grafiche riportate nelle tavole del P.R.G.

Per tali aree si dovranno in ogni caso rispettare le limitazioni stabilite dalla legge 20 marzo 1865 allegato F sui lavori pubblici, dal R.D. 8 dicembre 1993 e dalla legge 24 luglio 1961 n.729.



#### 6.b.2) Rispetto ferroviario:

Le distanze minime da osservarsi lungo il tracciato della linea ferroviaria sono quelle fissate dagli articoli dal 49 al 57 del DPR n°753/1980

#### 6.b.3) Rispetto aereo portuale:

La materia è regolata dal Regio Decreto 30 Marzo 1942 n° 327 (codice della navigazione) e smi ( DL104/2020, L126/2020, DL30/2020,DL194/2009, L25/2010, D.Legvo 151/2006) in particolare art.714 e 715.

#### 6.b.4) Rispetto cimiteriale:

Nel PRG vigente di Bolsena, è riportata la fascia di rispetto del locale cimitero. Le norme di riferimento sono:

- a) Art. 14 comma 1 del vigente PRG
- b) R.D.n°1265/1934 art. 338 come modificato dall'art.28 Legge N°166/2002
- c) DPR n°285/1990 art. 57

#### 6.b.5) Rispetto dei corsi d'acqua:

Il Comune di Bolsena, situato sul Lago di Bolsena, ricade nel PTP ambito territoriale n°1 e nel PTPR. Nelle cartografie di entrambi, sono riportate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua vincolati ( Per la cartografia aggiornata vedi sito Regione Lazio ).

#### 6.b.6) Rispetto degli acquedotti:

Fascia di rispetto di mt 200 di raggio rispetto al punto di Captazione.

La normativa di riferimento è:

D.Lgs n°152/2006 art. 94 comma 6,134,163.

#### 6.b.7) Rispetto impianti di depurazione:

Fascia di rispetto di inedificabilità di almeno 100 mt attorno all'impianto.

Il comune di Bolsena fa parte del CO.BA.L.B. (Comunità Bacino Lago di Bolsena) che gestisce il collettore circumlacuale per la raccolta delle acque reflue ed il conseguente convogliamento all'impianto di depurazione sito nel Comune di Marta sulla SP12 Martana a circa 3 Km da Marta.

Detto depuratore, una volta depurate le acque le immette nel fiume Marta.

La normativa di riferimento è:

- a) Legge 319/1976 art. 2 lettere b),d),e). abrogata da: art 175 comma 1 lettera b DLgs152/2006
- b) Delibera Comitato Ministri per tutela acque dall'inquinamento 4/02/1977, in particolare punto 1.2 dell'allegato 4

#### 6.b.8) Rispetto degli elettrodotti:

Per quanto riguarda la fascia di rispetto per gli elettrodotti, la legge Quadro 22 febbraio 2001 N° 36 (Art.4, comma 1, punto h) ha introdotto per la prima volta nella normativa italiana l'istituzione di tale fascia di rispetto; si tratta di uno spazio ben definito intorno alla linea per il quale la stessa legge impone dei vincoli all'edificazione: *"all'interno di tali fasce di rispetto non*

è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore” Chi è interessato alla realizzazione di interventi edilizi in prossimità di un elettrodotto esistente (linee di media tensione, o linee ad alta e altissima tensione) ha la necessità di individuare l'estensione della fascia di rispetto dell'elettrodotto, in modo da poter adeguare la progettazione dell'opera al vincolo dovuto alla presenza della linea elettrica.

Per la normativa tale vincolo si esplicita con due livelli di approfondimento: la *Distanza di Prima Approssimazione (DPA)* ed il calcolo esatto della *fascia di rispetto*. ( D.M. 29/05/2008 *Approvazione della metodologia di calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti*).

Nel caso in cui si rileva la presenza di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici o luoghi in genere adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere all'interno della DPA, deve essere eseguito il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le sezioni della linea dell'elettrodotto necessarie alla valutazione.

Nell'ambito dei procedimenti autorizzativi di specifici interventi di edificazione in prossimità degli elettrodotti, per edificazioni con pianta ricadente totalmente al di fuori della DPA si può procedere all'autorizzazione dell'intervento senza alcun approfondimento; per edificazioni con pianta che interferisca anche solo parzialmente con la DPA è necessario verificare la sua interferenza con la fascia di rispetto vera e propria e pertanto è necessario un ulteriore approfondimento.

In questo caso il Comune dovrà richiedere al gestore dell'elettrodotto il calcolo esatto della fascia di rispetto nel punto di interesse, trasmettendo allo stesso la pratica edilizia in esame. Una volta ricevuto dal gestore tale calcolo, l'edificazione in progetto è autorizzabile se non interferisce con la fascia di rispetto.

#### 6.b.9) Rispetto dei gasdotti:

La distanza da osservare nella edificazione di abitazioni ed altri manufatti sono indicate nel D.M. I. 24.11.84 che detta le norme per la sicurezza degli impianti.

#### 6.b.10) Rispetto del demanio marittimo:

Il Comune di Marta, situato sul Lago di Bolsena, ricade nel PTP ambito territoriale n°1 e nel PTPR. Nelle cartografie di entrambi, sono riportate le fasce di rispetto delle coste lacustri. Le norme riguardanti tale rispetto sono:

- a) R.D. n°327/1942 art.55 e smi ( DL104/2020, L126/2020, DL30/2020,DL194/2009, L25/2010, D.Legvo 151/2006).
- b) L.R. n°8/2015 disposizioni relative all'utilizzazione del demanio marittimo per finalità turistiche e ricreative.
- c) L.R. n°13/2007 Organizzazione del sistema turistico laziale.

#### 6c) Servitù militari:

Nel comune di Bolsena, al momento della stesura del presente R.E., non sono presenti servitù militari.

La normativa di riferimento è:

- D.L. 15 marzo 2010 n°66
- D.P.R. 15 marzo 2010 n°90
- D.M. 20 aprile 2006

#### 6d) Accessi stradali:

Gli accessi stradali sono regolati:

- a) D Leg.vo285/1992 art.22 comma2 Codice della Strada e smi

b) Dpr 495/92 art.46 e smi : Accessi nelle strade urbane. Passo carrabile

### **6e) Zone interessate da stabilimenti a rischi d'incidente rilevante:**

Nel Comune di Bolsena, al momento delle stesura del presente R.E., non sono presenti stabilimenti a rischi d'incidente rilevante.

Le norme di riferimento riguardanti tali insediamenti sono:

- a) D.Lgs. n°334/1999 abrogato dal D.Lgs n°105/15 (recepimento direttiva 2012/18/UE)
- b) Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 9 maggio 2001.

È in ogni caso vietata la realizzazione di opere o stabilimenti e/o l'insediamento nel territorio comunale di attività, classificabili a rischio di incidenti rilevanti di cui al Decreto Legislativo 17 agosto 1999, n. 334 e successive modifiche e integrazioni.

### **6f) Siti contaminati:**

Nel Comune di Bolsena, al momento delle stesura del presente R.E., non sono presenti siti contaminati.

Le norme di riferimento riguardanti tali siti sono:

- a) D.Lgs. n°152/2006 e smi
- b) Decreto del Ministero dell'Ambiente 25 Ottobre 1999 n°471 regolamento tecnico di attuazione art.17 D.Lgs n°22/97 . Entrambi abrogati dal D.Lgs n°152/2006. Essi rimangono però come riferimento.
- c) DGRL n°591/2012

## **Art. 7 - Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale**

Gli interventi soggetti a permesso di costruire o SCIA o semplice comunicazione (L. 22.05.10 n. 73) non possono avere corso senza il preventivo nulla osta o autorizzazione dell'autorità amministrativa preposta alla tutela dei vincoli operanti sulle zone interessate dagli stessi interventi.

Il preventivo nulla osta dell'autorità competente è richiesto anche per gli interventi di manutenzione ordinaria all'interno di edifici soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 22.01.04 n. 42 (ex leggi 1089/39, 1497/39, l.r. 29/97, T.U. L. 08.10.97 n. 351 e D.L. 29.10.99 n. 490).

Nelle zone soggette a vincolo paesaggistico non è richiesta l'autorizzazione di cui al D.Lgs 22.01.04 n. 42 (ex leggi 1089/39, 1497/39, l.r. 29/97, T.U. L. 08.10.97 n. 351 e D.L. 29.10.99 n. 490) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi né l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio di attività agro - silvo - pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie ed altre opere civili e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche, l'autorizzazione prescritta dal D.Lgs 22.01.04 n. 42 (ex leggi 1089/39, art 7 legge 1497/39, l.r. 29/97, T.U. L. 08.10.97 n. 351 e art. 151 del D.L. 29.10.99 n. 490), deve intendersi rilasciata in caso di mancata pronuncia da parte dell'Amministrazione competente nel termine perentorio di 90 giorni decorrente dalla data della presentazione della relativa domanda (art.4 L.13/89).

Per gli stessi interventi da attuare in immobili soggetti a vincolo storico-artistico

di cui al D.Lgs 22.01.04 n. 42 (ex leggi 1089/39, T.U. L. 08.10.97 n. 351 e D.L. 29.10.99 n. 490), il nulla osta s'intende rilasciato in caso di mancata pronuncia da parte della competente Soprintendenza nel termine di 120 gg. decorrente dalla data di presentazione della relativa domanda (art.5 L.13/89).

**Art. 8 - Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.**

Vedi **allegato B** del presente regolamento.

## PARTE SECONDA

### Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

#### TITOLO I

#### Disposizioni organizzative e procedurali

##### *Capo I*

##### *SUE, SUAP e organi consultivi*

#### **Art. 9 - Composizione:**

##### **9a) SUE:**

Nell'ambito del Settore Urbanistica del Comune è istituito lo *Sportello Unico per l'Edilizia* (in appresso denominato SUE) di cui all'art. 5 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 smi (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia)

Ferma restando la competenza dello *sportello unico per le attività produttive* definita dal regolamento di cui al DPR 7 settembre 2010, n. 160, il SUE, costituendo l'unico punto di accesso per il privato interessato, in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, cura e svolge quanto allo stesso sportello attribuito dalle disposizioni del DPR 380/2001 smi.

Tutte le richieste e denunce devono essere istruite a cura del SUE secondo il numero progressivo di acquisizione e trasmesse con lo stesso ordine per l'acquisizione di eventuali atti di assenso o parere di competenza di altri Enti, salvo che non si tratti di opera pubblica o di opere, anche private, per le quali ricorrono motivi d'urgenza.

Il SUE cura, altresì, i rapporti con le altre strutture comunali coinvolte nelle attività proprie dello Sportello stesso, ed è impegnato all'espletamento delle seguenti attività:

- a) ricevere le domande, le denunce, le segnalazioni e le comunicazioni di inizio attività per la realizzazione di interventi edilizi nel territorio comunale, ivi comprese le istanze per il rilascio del certificato di agibilità;

- b) fornire informazioni sulle materie di cui al precedente punto a),

- c) espletare tutti gli adempimenti necessari all'acquisizione dei pareri e di ogni altro atto di assenso comunque denominato di competenza di altre pubbliche amministrazioni, nonché di altre strutture comunali, chiamate a pronunciarsi nel corso del procedimento, anche mediante l'indizione della Conferenza di servizi.

- d) adottare i provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi, nelle materie di cui al punto a), ai sensi dell'art. 22 della legge n. 241/90;

e) curare i rapporti tra l'Amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni (Ufficiale Sanitario, Soprintendenza, Genio Civile, Corpo Forestale, ecc.) chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio, finalizzati alla condivisione di modalità atte a snellire le procedure per la definizione delle pratiche;

f) rilasciare, nel rispetto dei termini di legge e di regolamento, i permessi di costruire, i certificati di agibilità, eventuali dinieghi, nonché le certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni di provvedimenti di qualsiasi altro tipo a carattere urbanistico-edilizio, comunque rilevanti per una corretta e controllata attività edilizia nel territorio comunale.

## **9b) SUAP:**

Nell'ambito dell'Ufficio Commercio e Sviluppo Economico del Comune di Bolsena è istituito lo *Sportello Unico per le Attività Produttive* (in appresso denominato SUAP).

Il responsabile del SUAP è il funzionario preposto alla Posizione Organizzativa del Servizio Commercio e Sviluppo Economico.

Il SUAP rappresenta l'unico interlocutore tra l'impresa e le Pubbliche Amministrazioni per tutti i procedimenti che abbiano a oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli concernenti le azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività.

## **9c) Commissione edilizia comunale**

### **Il Comune di Bolsena non ha istituito la Commissione Edilizia**

La norma dell'art. 33, comma primo, punto 1) della Legge n. 1150/1942 (c.d. Legge urbanistica), che istituiva l'obbligo della commissione edilizia, è stata abrogata espressamente dall'art. 136, comma 2, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001 (c.d. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). E' diventata perciò facoltativa la sua istituzione da parte dei comuni

## **9d) Commissione agraria**

( art.57 L.r. n° 39/1999 )

La "Commissione agraria" è nominata dal comune, di cui fanno parte un rappresentante della struttura comunale competente e due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari, ovvero agrotecnici o agrotecnici laureati indicati dalle organizzazioni professionali del settore agricolo, dagli ordini e dai collegi professionali del settore agricolo. La Commissione agraria dura in carica cinque anni e i suoi membri possono essere confermati una sola volta. Gli oneri per il funzionamento della Commissione sono a carico del comune che l'ha istituita, il quale può, con apposita deliberazione, determinare le relative spese di istruttoria. La Commissione agraria si esprime in merito:

- a) alla verifica dei presupposti agronomici e/o forestali ed economico-produttivi;
- b) alla verifica degli aspetti paesistico-ambientali ed idrogeologici;
- c) alla verifica di coerenza e di compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore;
- d) alla verifica dei requisiti soggettivi del proponente;
- e) alla verifica delle caratteristiche dell'azienda agricola;
- f) in relazione agli impianti destinati alla produzione di calore e di elettricità alimentati da biomasse, alla verifica della rispondenza degli stessi alle reali esigenze dell'azienda agricola e della proporzionalità rispetto alla tipologia ed alle dimensioni dell'azienda stessa;
- g) alla verifica della effettiva necessità di realizzazione delle opere infrastrutturali proposte nonché la possibilità di soluzioni alternative di minor impatto e della mitigazione degli effetti.

## **9d) Commissione locale per il paesaggio**

( art.2 L.r. n° 8/2012 )

**Non presente.** In base al comma 1 dell'art. 2 i Comuni "possono istituire la Commissione per il paesaggio" perciò essa non è obbligatoria.

## **Art.10 - Modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie:**

Il SUE del Comune di Bolsena **ha avviato un progetto** d'implementazione delle dotazioni tecnologiche per consentire una gestione rapida delle procedure ed un collegamento costante con l'utenza, con le altre strutture comunali e con gli enti esterni.

La dotazione tecnologica dovrà consentire:

- la creazione ed il funzionamento di un database
- la gestione informatica dei procedimenti
- la produzione automatica di avvisi e comunicazioni all'utenza.

L'accesso alle informazioni contenute nel database, nonché alle comunicazioni e informazioni rese disponibili dal SUE, sarà assicurato ai privati interessati tramite Internet.

## **Capo II**

### **Altre procedure ed adempimenti edilizi**

## **Art.11 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

Al fine di consentire l'esercizio del diritto di autotutela, chiunque, nei termini della normativa vigente, può avanzare richiesta di riesame di titoli abilitativi già rilasciati, esplicitandone le motivazioni ed allegando eventuale documentazione a supporto.

La richiesta di cui al precedente comma andrà esaminata da parte dell'Ufficio ricevente e dallo stesso riscontrata entro il termine previsto dalla normativa vigente, anche con provvedimento di revoca del titolo abilitativo oggetto di richiesta, ricorrendone le condizioni.

## **Art.12 - Certificato di destinazione urbanistica**

Il certificato di destinazione urbanistica di cui al comma 2 dell'art. 30 del DPR n.380/2001 e s.m.i è rilasciato dal Dirigente o Responsabile in capo dell'Urbanistica e attesta l'esistenza di una determinata situazione giuridica in ordine alla utilizzazione, destinazione d'uso e prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili che ricadono nel territorio comunale.

Su richiesta dell'interessato, il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato, con riportato il periodo di validità, entro il termine perentorio indicato al comma 3 del suindicato art. 30.

In caso di mancato rilascio del certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito dalla dichiarazione di cui al comma 4 del medesimo art. 30.

L'istanza per l'ottenimento del certificato, formalizzata in bollo, deve essere corredata da stralcio di mappa catastale aggiornato, con evidenziate le particelle interessate dalla destinazione richiesta e dalla ricevuta di avvenuto versamento dei diritti vigenti.

Del certificato di destinazione urbanistica rilasciato ne sarà conservata copia agli atti del Comune per un periodo non inferiore a cinque anni.

## **Art.13 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

L'art.15 del D.p.r. n.380/2001 smi, dispone in merito all'efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire e prevede che nel permesso di costruire siano indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori ; che il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo, mentre quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

Dunque il Permesso di Costruire è un provvedimento amministrativo sottoposto a termini perentori d'inizio e di ultimazione dei lavori; anche se << entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso >>.

Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che , anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga che può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero, quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto per più esercizi finanziari.

Il comma 3 dell'art. 15 del T.U. sull'edilizia prevede, altresì, che << la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante Segnalazione certificata d'inizio attività ai sensi dell'articolo 22 >>

## **Art.14 - Segnalazione certificata di agibilità, sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

### **- Agibilità con SCA, Segnalazione certificata di agibilità:**

Le nuove norme prevedono che l'agibilità sia certificata da un Tecnico Abilitato previo recupero ed accertamento di tutti i documenti attestanti le condizioni di sicurezza, salubrità e conformità rispetto la normativa vigente.

ITER:

- Presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità entro 15gg dalla comunicazione di Fine Lavori corredata da tutta la documentazione impiantistica, strutturale e catastale inerente l'immobile.

### **- Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità:**

Il potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, è esercitabile, ai sensi dell'art. 26 del DPR n. 380/2001, anche in presenza di certificato di agibilità già rilasciato.

Sono dichiarate inagibili, ai sensi del comma 6 dell'art. 82 del DPR n. 380/2001, tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.



L'agibilità non può mai essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche.

L'agibilità deve essere revocata quando vengono meno i presupposti prescritti dalla legge e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso senza concessione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

## **Art.15 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni; criteri per la monetizzazione standard urbanistici**

Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, salvo i casi di esenzione totale o parziale previsti dalla legge ( vedi artt. 16 e 17 del DPR 380/2001 e smi ).

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 1, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e successive modifiche ed integrazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, individuati dal comune in base ai progetti presentati.

## **Art.16 - Pareri preventivi**

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 (codice dei beni culturali), ovvero ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone SIC, ZSC e ZPS, o sottoposti a vincolo di assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

Ai sensi del comma 1-bis, art. 23 del DPR 380/2001, relativamente agli interventi da realizzare con procedura SCIA, nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

## **Art.17 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia**

1) Nei casi in cui manufatti o parti di essi minaccino pericolo per la pubblica e privata incolumità o danno alle cose, il proprietario, il conduttore o, comunque, gli occupanti sono obbligati a provvedere, senza necessità di domanda preventiva, alle opere provvisorie indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni fermo restando l'obbligo per l'avente titolo di dare immediata segnalazione dei lavori ai Vigili del Fuoco e al Sindaco e di presentare, entro 15 giorni dal loro inizio la richiesta di permesso di costruire o autorizzazione ovvero SCIA, in relazione alla natura dell'intervento.

La segnalazione dovrà essere inoltrata anche agli Enti preposti alla tutela dei vincoli di cui alle leggi 1089/39, 1497/39 (abrogate dal Dlgs. 490/99) e Dlgs 490/99 per i manufatti così vincolati.

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche per gli interventi urgenti di competenza delle aziende erogatrici di pubblici servizi.

2) Nei casi di accertata violazione per l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, il responsabile del competente ufficio comunale, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29 del DPR 380/2001, ne dispone, ai sensi del comma 7 dell'art. 30 del medesimo DPR, la sospensione.

Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

Ai sensi del comma 8 del medesimo art. 30, Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere.

Ai sensi del medesimo comma 8, in caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui al comma 8 dell'art. 31 del medesimo DPR.

## **Art.18 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

In attesa di estendere la modalità telematica a tutto l'iter delle pratiche edilizie, l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio avviene attraverso i rapporti con il SUE, sportello presso il quale il cittadino può rivolgersi in qualunque momento negli orari di apertura.

## **Art.19 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti**

E' nell'intenzione dell'Amministrazione Comunale, organizzare incontri pubblici, estesi agli abitanti, agli operatori economici, ai professionisti, agli artigiani ed ai commercianti, nonché alle associazioni che promuovono iniziative socio culturali nell'ambito del territorio comunale.

Incontri dai quali possano emergere proposte di ampia condivisione per

- promuovere ed organizzare iniziative quali convegni, escursioni, spettacoli pubblici, festeggiamenti, manifestazioni sportive, culturali ed enogastronomiche, che servano ad attirare e rendere più gradito il soggiorno dei turisti;

- promuovere e sviluppare attività nel settore sociale a favore della popolazione, realizzando spazi sociali destinati all'educazione, alla formazione ed allo svago dei minori, nonché

iniziative di coinvolgimento delle varie componenti della comunità locale finalizzate all'eliminazione di eventuali sacche di emarginazione.

## **Art.20 - Concorsi di urbanistica e di architettura**

Il Comune, anche allo scopo di addivenire a quanto proposto all'articolo precedente, potrà promuovere procedure finalizzate ad ottenere proposte progettuali riferite ad un tema urbanistico od architettonico circoscritto, da sottoporre al vaglio di una commissione giudicatrice, finalizzate alla realizzazione delle relative opere.

Tali iniziative, il cui scopo è quello di consentire alla committenza, in particolare agli abitanti, di poter confrontare più soluzioni progettuali su di uno stesso argomento, rendono più facile una scelta di qualità e sono di garanzia per le pari opportunità, facilitando l'inserimento dei giovani professionisti nel mondo del lavoro.

In tali procedure, ricadono i concorsi di idee e/o progetti per acquisire proposte aderenti ai principali fabbisogni della comunità locale in relazione anche:

- alla rivitalizzazione e alla riqualificazione urbanistica e socio-economica del centro storico e dei suoi rapporti con le nuove espansioni urbane
- alla riqualificazione degli immobili singoli e/o d' interi isolati
- alle strutture destinate all'attività sportiva, ricreativa e al tempo libero;
- alla rigenerazione urbana ed edilizia di alcune parti dell'abitato.

## **Art.21 - Atti di vincolo, atti di cessione gratuita ai fini edilizi, atti d'obbligo unilaterali (inclusi quelli previsti dalla L.r. n 38 del 1999)**

L'Amministrazione Comunale, potrà richiedere la stipula di:

a) atti di vincolo quali:

Vincolo, con atto notorio, d'impegno alla non tamponatura e chiusura di portici, balconi e terrazze e/o cambio di destinazione d'uso dei locali.

b) atti di cessione gratuita quali:

gli atti di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nei piani di lottizzazione, ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 N° 1150

c) atti d'obbligo unilaterali quali:

l'atto unilaterale d'obbligo per l'attuazione del Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) di cui all'art.57 della L.R. 22/12/1999 n°38.

## **Art.22 - Permesso di costruire convenzionato**

Il Decreto Sblocca Italia (decreto 133/2014) introduce il Permesso di costruire convenzionato: un istituto nuovo per alcune Regioni e già impiegato in altre, è il caso, ad esempio, della Lombardia che lo ha introdotto già da tempo come strumento di attuazione delle previsioni del Piano regolatore generale. Lo scopo è semplificare le modalità di intervento nei centri storici e favorire il recupero mediante azioni amministrative più snelle.

Con lo Sblocca Italia il Permesso di costruire convenzionato entra nella normativa statale. Ad introdurlo è il nuovo articolo 28-bis aggiunto al testo unico dell'Edilizia (DPR 380/2001). Si tratta di un'alternativa agli strumenti urbanistici attuativi che può essere impiegata qualora

«le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del comune, con una modalità semplificata».

**Alla base del rilascio del permesso di costruire vi è una convenzione nella quale sono specificati gli obblighi di cui il soggetto attuatore si fa carico per soddisfare l'interesse pubblico.**

Sono soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali. A questi sono collegati gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire. Quanto al termine di validità, questo può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti nella convenzione.

Al procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato si applica quanto il TU prevede per il permesso di costruire, ossia il Capo II del Titolo II, mentre la convenzione è sottoposta all'art.11 della legge 241/1990, in materia di accordi integrativi o sostitutivi di procedimenti.

Nel caso, inoltre, la convenzione abbia ad oggetto opere di urbanizzazione, resta invariato quanto dispone il Codice dei contratti sulle opere di urbanizzazione a scomputo (articolo 32, comma 1, lettera g, del Codice appalti).

## **TITOLO II**

### **Disciplina della esecuzione dei lavori**

#### ***Capo I***

#### ***Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori***

#### **Art.23 - Comunicazione di inizio e differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.**

Ottenuto il permesso di costruire i lavori possono essere iniziati solamente dopo aver ottemperato alle seguenti inderogabili disposizioni:

- 1) Richiesta al SUE e ottenimento di assegnazione dei punti fissi di linea e di livello. Tale richiesta potrà formularsi contestualmente alla comunicazione di cui al successivo punto;
- 2) Comunicazione al SUE di inizio lavori, almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori medesimi. La comunicazione dovrà riportare: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale/partita iva, domicilio, timbro professionale e firma per accettazione, del direttore dei lavori, del costruttore, del responsabile della sicurezza;
- 3) Richiesta autorizzazione per eventuale occupazione di suolo pubblico, con precisazione della superficie e della durata di occupazione;
- 4) Realizzazione, esposizione e approntamento di quanto riportato agli art. 30 e 31

Il tracciamento e le quote di tutte le costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi ricevuti. Una copia del progetto, del titolo edilizio e degli esecutivi strutturali vistati dal Genio Civile, dovranno essere tenuti in cantiere a disposizione degli organi di controllo.

In cantiere, qualora la tipologia dell'opera rientri fra quelle soggette a specifici adempimenti derivanti dal D.Lgs. 81/2008, vanno altresì tenuti i documenti previsti da tale decreto.

Ogni variazione inerente le individualità di cui al superiore punto 2 deve essere comunicata al SUE entro il termine di 15 giorni.

Il titolo edilizio deve intendersi decaduto:

- a) quando risulti che i lavori non hanno avuto inizio entro il termine fissato e non sia stata chiesta regolare proroga;
- b) quando risulti che il direttore dei lavori e/o il responsabile della sicurezza indicati non abbiano assunto tale incarico, l'abbiano abbandonato o siano stati sostituiti senza che sia stata data la prescritta comunicazione al SUE entro 15 giorni dalla circostanza;
- c) quando il titolo edilizio risulti ottenuto in base a documenti, atti o disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- d) quando si contravvenga a disposizioni generali o speciali di leggi o di regolamento o alle condizioni inserite nella concessione, o vengano eseguite varianti al progetto approvato senza averne ottenuto nuovo titolo.

## **Art.24 - Comunicazione di fine lavori**

Fatti salvi i casi di proroga concessi nel rispetto della normativa vigente, la fine dei lavori deve avvenire entro tre anni dalla data del loro inizio.

Il direttore dei lavori, appena ultimati i lavori ai sensi dell'art.2 del DPR 22.04.94 n.425 ( abrogato dall'art.136 DPR 380/01 e sostituito dagli art. 24,25,26 dello stesso DPR) deve comunicare al SUE il completamento delle strutture in c.a.

I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio e' completo in tutte le sue parti in modo da renderlo abitabile o agibile.

Dell'ultimazione dei lavori, entro dieci giorni, e' data comunicazione al SUE dal titolare del permesso di costruire e dal direttore dei lavori.

Il direttore dei lavori deve altresì, ai sensi della'art.3 del citato DPR 425/94 presentare in duplice copia la dichiarazione dell'iscrizione al catasto dell'immobile ai sensi dell'art.52 della legge 47/85 ( abrogato dall'art. 136 del DPR 380 del 2001)

## **Art.25 - Occupazione di suolo pubblico**

Prima di procedere a qualsiasi occupazione del suolo pubblico, ove occorrente per l'organizzazione del cantiere di lavoro, è necessario ottenere l'autorizzazione del Comune. La domanda per ottenere l'autorizzazione di cui al comma precedente, in carta semplice, con riportati l'estensione del suolo da occupare e il periodo di tempo occorrente, deve indirizzarsi al SUE ed essere corredata di stralcio planimetrico della zona interessata, con evidenziato il perimetro del suolo da occupare, la sua estensione in metri quadrati e gli estremi del titolo edilizio o della pratica edilizia cui va riferita l'autorizzazione.

Prima del rilascio dell'autorizzazione di cui al comma precedente, e comunque non oltre tre giorni dall'effettiva occupazione, l'interessato deve effettuare in favore del comune il pagamento della relativa tassa.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso d'inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

## **Art.26 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle amianto, ordigni bellici ecc. e della documentazione inerente la tracciabilità dei rifiuti.**

### **Opere di bonifica siti contaminati:**

Vedi: DGRL 591/2012 "Adeguamento del Piano Regionale delle Bonifiche dei Siti Contaminati". **Sezione IV Iter procedurale e adempimenti amministrativi.**

### **Ritrovamenti in cantiere di suoli contaminati:**

Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dai regolamenti in materia igienico-sanitaria, qualora nella fase degli scavi dovessero emergere suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, i lavori

del programmato intervento edilizio restano sospesi ed il Direttore dei lavori, il titolare dell'impresa, Il responsabile della sicurezza , ed il committente,  
sono obbligati a darne immediata comunicazione al SUE.

Fatto ciò, inizia la prassi di cui al punto precedente.

I lavori potranno riprendere a sito bonificato, cioè al rilascio del certificato di avvenuta bonifica.

### **Amianto:**

L'amianto (o asbesto) è una sostanza chimica di natura minerale. Le fibre di amianto durante le varie lavorazioni, e comunque nei procedimenti meccanici, presentano un comportamento particolare, che le differenzia sostanzialmente da quello di altre fibre, quali le fibre di vetro. L'amianto è stato largamente utilizzato negli edifici e negli impianti industriali nel corso del '900, ma l'evidenza di gravi rischi per la salute che può provocare a causa dell'inalazione delle fibre che lo compongono, ha spinto le Autorità Sanitarie a emanare norme stringenti per vietare le applicazioni industriali e domestiche.

Se molti prodotti contenenti amianto sono stati tolti da diversi anni dal mercato italiano, quantità rilevanti di materiali contenente amianto (MCA) sono ancora presenti e gli interventi di manutenzione, il degrado o i danneggiamenti, possono provocare una contaminazione ambientale pericolosa per la salute della popolazione. La Legge 257 del 1992 ha avviato in Italia un processo per la dismissione dell'uso dell'amianto nel nostro paese a causa della sua pericolosità e del suo potere cancerogeno.

La semplice presenza di amianto in un sito lavorativo o un edificio comporta rischi per la salute solo in caso di: deterioramento; insufficiente manutenzione; danneggiamento volontario. In tale caso gli organi bersaglio dell'amianto sono il polmone e la pleura.

### **Prassi in caso di presenza di amianto:**

I materiali contenente amianto sono purtroppo ancora molto diffusi e, laddove la loro presenza è accertata, è necessario attuare un'attività di controllo, notificandone obbligatoriamente la presenza ai Dipartimenti di Prevenzione delle Aziende UU.SS.LL.. La notifica è obbligatoria per i materiali in matrice friabile. La mancata comunicazione della presenza di tali materiali è soggetta alle disposizioni penali che regolano la disciplina in materia. E' necessario prevenire i rischi da esposizione all'amianto nelle lavorazioni in cui si deve intervenire sull'amianto già lavorato e cioè nelle operazioni di bonifica e gestione dei rifiuti contenenti amianto.

### **Interventi di bonifica amianto:**

Il T.U. sulla sicurezza sul lavoro (D.Lgs 81/08) prevede una comunicazione formale alla ASL competente territorialmente in caso di bonifica di materiale contenente amianto mediante:

a) una Notifica in caso di trattamenti di incapsulamento o confinamento (art. 250)

b) la trasmissione di un Piano di Lavoro in caso di rimozione (art. 256).

L'obiettivo finale è la creazione di un database nel quale confluiscono contemporaneamente i dati sia "pre-cantiere" (notifica e piani di lavoro) che "post- cantiere" (relazioni art. 9), in modo da poter automaticamente aggiornare i dati relativi ai MCA ( materiali contenenti amianto) presenti sul territorio e quelli effettivamente rimossi ed avviati a smaltimento, con l'aggiornamento in tempo reale della mappatura regionale dei siti contenenti amianto.

In base all'art. 256 del D. Lgs. 81/2008, così come modificato dal D. Lgs. 106/2009, i lavori di demolizione o rimozione dell'amianto possono essere effettuati esclusivamente da imprese rispondenti ai requisiti di cui all'art. 212, comma 8; del Dec. Lgs. 152/2006, con iscrizione in corso di validità all'Albo Nazionale dei Gestori Ambientali per le categorie 10A o 10B.

### **Bonifica per ritrovamento ordigni bellici:**

Il cittadino che ritrovi oggetti bellici inesplosi, è tenuto a comunicare alle Autorità competenti, di norma i Carabinieri o altre forze di Polizia, ogni informazione in merito al rinvenimento del residuo.

Il Comando Compagnia Carabinieri effettua il necessario sopralluogo, evidenzia il sito apponendo gli apprestamenti ritenuti utili e segnala il ritrovamento alla Prefettura, la quale comunica il rinvenimento al competente Comando Militare e ne informa il Sindaco.

Egli, quale Ufficiale di Governo ed Autorità locale di protezione civile, determina le prime misure che sarà necessario adottare, come intervento preliminare di messa in sicurezza ai fini della salvaguardia della pubblica e privata incolumità, in attesa dell'espletamento delle operazioni di bonifica.

Di norma ciò consiste, indipendentemente dal tipo di ordigno ritrovato e dal luogo di rinvenimento, nella disposizione degli opportuni provvedimenti atti a rendere inavvicinabile da terzi il sito tramite, ad esempio, la realizzazione di una recinzione fissa posta a debita distanza dall'ordigno e/o l'emanazione di apposita ordinanza di divieto d'uso dei suoli, o altro ancora in relazione allo specifico caso.

Successivamente gli Artificieri competenti, a seconda del tipo di residuo e del luogo di ritrovamento (centro abitato, periferia, campagna, ecc...), individuano una procedura differente per il trasporto o il disinnesco dell'ordigno stesso; pertanto, possono essere individuati schematicamente tre diversi scenari di rischio:

- **1° scenario: ritrovamento di ordigno di piccole dimensioni**, quando gli Artificieri provvedono alla rimozione del residuo al suo stato naturale senza farlo brillare sul luogo in quanto non presenta particolare pericolosità. In questo caso, la Prefettura comunica semplicemente al Sindaco il giorno della rimozione dell'ordigno.

- **2° scenario: ritrovamento di ordigno di grosse dimensioni (o più ordigni) in luogo lontano da centri abitati**, quando gli Artificieri provvedono al brillamento dell'ordigno in sito in quanto non sussistono preoccupanti problemi legati all'incolumità delle persone. La Prefettura comunica al Sindaco il giorno del brillamento indicando eventuali risorse da mettere a disposizione o l'area da evacuare.

- **3° scenario: ritrovamento di ordigno di grosse dimensioni in luogo ad alta densità abitativa**, in cui gli Artificieri provvedono al dispolettamento del manufatto sul luogo, al suo trasporto e successivo brillamento in area idonea.

La Prefettura impartisce le necessarie disposizioni ai vari organi coinvolti, secondo le loro competenze con la predisposizione di una serie di operazioni complesse, coordinate dalla stessa Prefettura, le quali comprendono anche l'individuazione dell'area interessata con l'evacuazione della popolazione in essa presente.

### **Ritrovamento di ordigni bellici nei cantieri temporanei o mobili:**

La Legge n°178/2012, modificando alcuni articoli del testo unico sulla sicurezza sul lavoro Dlgs 81/08, prevede che nei cantieri temporanei o mobili venga effettuata la valutazione del rischio legato alla presenza di residuati bellici inesplosi, che possono venire alla luce durante le attività di scavo.

Il Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione (CSP) dovrà occuparsi della valutazione e, nel caso in cui lo ritenga necessario, di richiedere la bonifica preventiva dell'area; **il committente dovrà quindi occuparsi di identificare una ditta specializzata, in possesso dei requisiti riportati nel comma 4-bis art. 104 DLgs 81/08:**

*È considerata impresa specializzata, ai sensi del comma 2-bis dell'articolo 91, l'impresa in possesso di adeguata capacità tecnico-economica, che impiega idonee attrezzature e personale*



*dotato di brevetti per l'espletamento delle attività relative alla bonifica sistematica e che risulta iscritta in un apposito albo istituito presso il Ministero della difesa. L'idoneità dell'impresa è verificata all'atto dell'iscrizione nell'albo e, successivamente, a scadenze biennali.*

Per effettuare la bonifica è necessario il **parere vincolante delle autorità militari competenti**, in merito alle regole tecniche da applicare in base alla collocazione geografica e al tipo di terreno; sarà inoltre necessaria la sorveglianza degli organismi competenti del Ministero della difesa, del Ministero del lavoro e delle politiche sociali e del Ministero della salute.

## **Capo II**

### **Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

#### **Art.27 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori:**

##### **Opere su suolo pubblico:**

È vietato eseguire scavi o rompere la pavimentazione stradale o del marciapiede, sulle sedi pubbliche o aperte al pubblico, per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del dirigente o responsabile dell'ufficio comunale competente.

##### **Corrispondenza delle opere al progetto assentito:**

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori assentiti alle norme vigenti, alle prescrizioni delle N.T.A. con riferimento alla Z.t.o. ( Zona territoriale omogenea ) di appartenenza, al presente regolamento edilizio, a quelle indicate nel relativo titolo edilizio e agli elaborati tecnici allegati al titolo medesimo, sarà assicurata dal controllo esercitato dal direttore dei lavori che ne dispone l'esecuzione e dal costruttore che procede alla loro esecuzione, nonché, nell'esercizio dei poteri di vigilanza, dai funzionari ed agenti di polizia, che avranno diritto al libero accesso nel cantiere di lavoro.

Al riguardo, il titolo edilizio, la denuncia, la segnalazione o la comunicazione, con gli elaborati tecnici allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti in cantiere, a disposizione del direttore e del costruttore, nonché dei suddetti funzionari e agenti, fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, entro cinque giorni, il committente dovrà darne formale comunicazione al SUE.

Il direttore e il costruttore, oltre ad assicurare, come sopra specificato, la piena conformità della progressiva realizzazione dell'opera agli elaborati tecnici costituenti il progetto assentito, sono tenuti, inoltre:

- a) ad assicurare la conformità delle opere alle regole della tecnica delle costruzioni;
- b) a verificare che i materiali che vengono introdotti in cantiere, per poi essere posti in opera, siano idonei e corrispondenti alle caratteristiche previste in progetto;
- c) a riferire immediatamente al Committente e al SUE qualsiasi circostanza che possa influire sulla corretta esecuzione dell'opera onde consentire l'immediata assunzione delle misure necessarie.

## **Art.28 - Punti fissi di linea e di livello:**

Per le nuove costruzioni a confine con il suolo pubblico o con diversa destinazione di zona, il titolare del permesso di costruire dovrà attenersi all'allineamento ed ai capisaldi altimetrici che a sua richiesta saranno forniti dal competente ufficio comunale entro quindici giorni dalla richiesta, mediante verbale da redigersi in doppio esemplare, sottoscritto dal titolare del permesso di costruire o suo delegato, dal direttore dei lavori, dall'impresa costruttrice e dal rappresentante del Comune.

Appena la costruzione avrà raggiunto il livello del piano stradale, o di campagna, il concessionario dovrà darne avviso per iscritto all'ufficio competente che ha fornito l'allineamento e le quote perché possa eseguire il controllo, che deve essere effettuato entro sette giorni dal ricevimento della comunicazione.

Delle operazioni di controllo sarà redatto apposito verbale sottoscritto dal titolare del permesso di costruire o suo delegato e dal rappresentante del Comune.

## **Art.29 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie:**

a) In cantiere devono essere conservate – in originale o in copia autentica – il titolo edilizio ed i disegni approvati, nonché l'eventuale verbale di linee e quote a disposizione delle autorità competenti, fino all'ultimazione dell'opera.

b) Il cantiere deve essere adeguatamente delimitato e recintato.

L'art. 96 del D.Lgs. 81/08 tra gli obblighi del datore di lavoro annovera la predisposizione dell'accesso al cantiere e la sua recinzione con modalità chiaramente visibili ed individuabili.

In via generale devono essere seguite le seguenti accortezze:

- ✓ le recinzioni, delimitazioni, segnalazioni devono essere tenute in efficienza per tutta la durata dei lavori.
- ✓ quando per esigenze lavorative si renda necessario rimuovere in tutto o in parte tali protezioni, deve essere previsto un sistema alternativo di protezione quale la sorveglianza continua delle aperture che consentono l'accesso di estranei ai luoghi di lavoro pericolosi.
- ✓ recinzioni, sbarramenti, scritte, segnali, protezioni devono essere di natura tale da risultare costantemente ben visibili. Ove non risulti sufficiente l'illuminazione naturale, gli stessi devono essere illuminati artificialmente; l'illuminazione deve comunque essere prevista per le ore notturne.
- ✓ per i cantieri e luoghi di lavoro che hanno una estensione progressiva (es. stradali) devono essere adottati provvedimenti che seguono l'andamento dei lavori e comprendenti, a seconda dei casi, mezzi materiali di segregazione e segnalazione, oppure, uomini con funzione di segnalatori o sorveglianti;
- ✓ Quando è possibile il passaggio o lo stazionamento di terzi lateralmente o sotto posti di lavoro sopraelevati, devono essere adottate misure per impedire la caduta di oggetti e materiali nonché protezioni per l'arresto degli stessi.

L'All. XV ( contenuti minimi dei piani di sicurezza nei cantieri temporanei o mobili) del D.Lgs. 81/08 al punto 2.2.2. lett. a) prevede che il Piano di Sicurezza e Coordinamento redatto a cura del Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione deve contenere le modalità d'esecuzione per la recinzione di cantiere, gli accessi e le segnalazioni.

All'ingresso del cantiere deve essere indicato il divieto di accesso ai non addetti ai lavori.

Nelle ore non lavorative e in specie di notte, nei giorni festivi, di sospensione dei lavori, deve essere assicurata una costante e sicura chiusura dell'accesso.

Il carico e scarico di materiali deve essere effettuato all'interno del cantiere.

Qualora ciò non sia possibile e si rendesse necessario occupare superfici aperte al pubblico transito, l'occupazione deve essere limitata agli spazi e tempi strettamente necessari, deve essere assicurato il transito dei pedoni e dei veicoli e, se necessario, il suolo deve essere immediatamente ripulito.

In ogni caso il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, devono sottostare alle disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, alle norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché alle leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

**Inoltre:**

Quando non è necessaria o possibile la costruzione della recinzione, il primo ponte di servizio verso il suolo pubblico non può essere costruito ad altezza minore di m.4.00 misurato dal suolo al punto più basso dell'armatura del ponte, e deve avere il piano eseguito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Tutte le strutture provvisorie di cantiere quali ponteggi, impalcature, rampe, parapetti, ecc., devono essere poste in opera con i necessari requisiti di stabilità e dotate di tutte le protezioni necessarie a garantire l'incolumità delle persone. Devono, altresì, essere conformi alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le impalcature, i ponti di servizio e le passerelle devono essere provvisti su tutti i lati verso il vuoto di parapetti di protezione.

Durante la costruzione o il consolidamento di parti aggettanti dall'edificio devono essere adottate le misure idonee ad impedirne la caduta con la realizzazione di armature provvisorie atte a sostenerle fino a che la stabilità delle opere sia completamente assicurata.

Il costruttore ovvero il responsabile del cantiere devono avere cura che la strada pubblica resti costantemente libera per tutta l'estensione dello stesso cantiere e nelle immediate vicinanze.

Non appena ultimati i lavori, il costruttore deve far togliere gli steccati, i ponti e le barriere posti per l'esecuzione degli stessi lavori e rendere libero da ogni ingombro il suolo pubblico.

## **Art.30 - Cartelli di cantiere:**

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile, nella quale siano riportati in modo chiaramente leggibile:

- il tipo di opere da realizzare;
- l'importo delle opere da realizzare;
- le modalità di realizzazione (lavori in economia, appalto chiavi in mano, ecc.);
- gli estremi dell'autorizzazione o permesso di costruire comunale riguardante le opere da eseguire;
- la stazione appaltante (nome ed indirizzo legale);
- l'impresa o le imprese esecutrici (nome ed indirizzo legale);
- le eventuali imprese subappaltatrici (anche di impianti tecnici);
- il nome del progettista architettonico;
- il nome del progettista delle strutture;
- il nome del progettista degli impianti;
- il nome del direttore dei lavori;
- il nome degli eventuali direttori operativi o ispettori di cantiere;
- il nome del coordinatore per la progettazione (in materia di sicurezza);
- il nome del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (in materia di sicurezza);
- il nome del direttore di cantiere;
- i responsabili delle imprese subappaltatrici.

All'ingresso dovrà essere esposta anche la cartellonistica prevista dalle norme vigenti in materia di sicurezza nei cantieri.

## **Art.31 - Criteri da osservare per perforazioni, scavi e demolizioni**

### **Scavi:**

Il materiale risultante dagli scavi dovrà essere gestito secondo il paragrafo 2 “ La gestione dei rifiuti nei cantieri da costruzione e demolizione “ della DGRL n°34/2012. Vedi in particolare l'Allegato 6 “ indicazioni per la stesura del piano di gestione rifiuti per un intervento che comporti anche movimenti terre “.

La stabilità delle pareti degli scavi deve essere assicurata a mezzo di adeguate opere provvisorie di contenimento, tali da resistere alla spinta del terreno circostante e relativi sovraccarichi mobili e da non recare pregiudizio per la stabilità di edifici circostanti.

La sicurezza degli edifici, degli impianti, delle strutture e dei manufatti circostanti deve essere verificata dal Direttore dei lavori e dal Responsabile del cantiere mediante idoneo monitoraggio.

Qualora fosse riscontrata qualsiasi anomalia, lesione o infiltrazione d'acqua negli edifici circostanti, il Direttore dei lavori e il Responsabile del cantiere devono darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, fermo restando l'obbligo di sospendere ogni operazione di scavo e di adottare tutte le cautele per garantire la sicurezza dei luoghi.

In tali casi, l'Amministrazione Comunale, fatta salva l'opportunità di procedere d'ufficio a spese del Committente dei lavori, può richiedere allo stesso, idonea perizia redatta da tecnico abilitato e attestante l'insussistenza di pericoli per la pubblica incolumità, ovvero in caso di accertato pericolo, può ordinare l'esecuzione dei rimedi ritenuti congrui a fronteggiare la situazione generatasi.

Le rampe di accesso alla zona degli scavi devono essere realizzate con solida carreggiata atta a supportare il transito di attrezzature e dei mezzi di trasporto di cui si prevede l'impiego e con pendenza tale da consentire la mobilità delle stesse attrezzature e mezzi di trasporto.

E' fatto divieto di costituire depositi di materiali presso il ciglio degli scavi. Qualora tali depositi siano necessari per l'indisponibilità di altri spazi adeguati all'interno del cantiere, dovranno essere adottate tutte le cautele idonee ad impedire cadute o dissesti del terreno nella zona di scavo.

Gli scavi non devono in alcun modo arrecare danno, impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici o di uso pubblico; qualora risultasse necessaria l'occupazione temporanea di tali spazi, il Committente dei lavori deve preventivamente ottenere le apposite Autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico e per la manomissione del suolo pubblico.

### **Demolizioni:**

Il materiale risultante dalla demolizione dovrà essere gestito secondo il paragrafo 2 “ La gestione dei rifiuti nei cantieri da costruzione e demolizione “ della DGRL n°34/2012, la quale prevede la stesura del “piano di gestione rifiuti “.

Prima dell'inizio dei lavori di demolizione dovrà procedersi alla verifica delle condizioni di conservazione e di stabilità delle strutture da demolire e provvedere all'esecuzione di eventuali opere di puntellamento necessarie ad evitare che durante la demolizione si verificino crolli improvvisi.

Le demolizioni devono essere eseguite previa sufficiente bagnatura del materiale da demolire, in modo da evitare eccessivo sollevamento di polvere. E' fatto divieto di gettare materiali di demolizione o altro dai ponti di servizio, dai tetti o dall'interno della costruzione. Tali materiali devono essere raccolti in appositi contenitori o convogliati attraverso condotti chiusi alla base della costruzione.

Nella zona sottostante la demolizione deve essere vietato il transito e la sosta attraverso la delimitazione della zona con segnalazioni ed appositi sbarramenti.

I materiali di risulta dagli scavi e demolizioni, quando non siano utilizzabili nella costruzione, devono essere trasportati agli appositi impianti e/o discariche autorizzate, avendo cura, durante il trasporto, che il materiale non venga sparso lungo la strada, provvedendo, in caso contrario, alla conseguente, immediata pulizia.

I materiali risultanti alle demolizioni non devono essere accatastati sul suolo pubblico; qualora si rendesse necessario per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il Committente dovrà preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico. In tali casi dovranno essere adottate tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.

## **Art.32 - Misure di cantiere ed eventuali tolleranze; criteri da osservare per le misurazioni distacchi, distanze, altezze e volumi.**

### **Altezza del fronte:**

**Fermo restando il rispetto delle altezze massime fissato dal PRG per ciascuna zona o sottozona.**

l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

**Come prescritto dal vigente PRG di Bolsena**, allo scopo di evitare eccessive altezze e squilibrio di volumi nelle costruzioni su due strade a diversa quota, che non incrociano in corrispondenza del lotto, l'altezza competente al fronte stradale superiore viene diminuita come appresso:

- ricavata la differenza di quota tra i punti medi dei confini a monte o a valle, si divide per due;
- sottraendo tale risultato dalla massima altezza consentita per quel tipo edilizio, si ottiene l'indicazione dell'altezza a monte.

Sul fronte stradale inferiore resta invece immutata l'altezza massima.

La costruzione considerata nella sezione mediata trasversale delle due strade dovrà svilupparsi seguendo l'andamento altimetrico del terreno senza peraltro superare il massimo assoluto di altezza per quel determinato tipo edilizio.

### **Distanze e distacchi:**

Ovvero lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta, ed i confini del lotto, con la sola esclusione dei balconi e sporti di gronda qualora non eccedenti la profondità di m 1,50.

Tale distanza dovrà essere misurata ortogonalmente alla linea di confine.

Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà, la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi e la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature, individuata negli strumenti urbanistici.

I distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dalla linea di demarcazione con aree pubbliche devono essere tali da consentire, in ogni caso, salvo diverse prescrizioni contenute nello strumento attuativo o nelle n.t.a. del PRG., l'osservanza dei limiti di distanza tra i fabbricati stabiliti, nel loro valore minimo, dall'art.9 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444 con le eccezioni previste dallo stesso decreto.

**Volumi:** ( con riferimento alle NTA del PRG ed al “quadro delle definizioni uniformi”)

Per volume delle costruzioni si intende il dato dimensionale generalmente ottenuto moltiplicando la superficie utile lorda complessiva (Sul) dei singoli piani per l'altezza virtuale di mt. 3,20 (DM 1444/68).

L'altezza reale, dovrà in ogni caso essere assunta qualora si utilizzino altezze interpiano superiori all'altezza virtuale.

Nel caso di superfici non orizzontali si dovrà considerare l'effettivo volume come risultante geometricamente dal solido equivalente.

Per l'ultimo piano, l'altezza da prendere in considerazione è quella misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura.

Nel caso di soffitti inclinati o curvi si dovrà calcolare l'altezza media ponderata.

Nel computo del volume vanno altresì compresi anche i volumi già esistenti sul lotto interessato dall'intervento con esclusione di quelli destinati alla demolizione.

**Sono esclusi dal computo della cubatura** (o della SUL massima ammissibile):

- i volumi o le superfici relativi ai locali del tutto interrati o seminterrati solo quando non emergenti dal piano di campagna per più di m 0,70 misurati all'estradosso del solaio, se destinati a: cantine, depositi, garage, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento al servizio di sovrastanti edifici.

I locali anche solo parzialmente interrati non possono comunque essere destinati ad abitazione. Qualora siano destinati a fini diversi (produttivi, per uffici, ecc.) essi sono computati nella cubatura o superficie. Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere destinati ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

I locali interrati che secondo la circolare regionale n°6249/1972 non sono computabili in cubatura, ma che dispongono di una volumetria superiore a quella della costruzione fuori terra afferente, debbono essere conteggiati ai fini della cubatura consentita, soltanto per la parte eccedente.

Potranno essere consentiti volumi maggiori soltanto per rispettare lo standard sui parcheggi oppure per incrementare la dotazione dei parcheggi ai sensi della Legge 122/1989.

- I Porticati la cui superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente.

I portici con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie della unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta

- i vani relativi ai **volumi tecnici** posti oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano, di scale, extra corsa ascensori e montacarichi, locale macchine, impianti di riscaldamento e climatizzazione. Tali volumi tecnici devono comunque essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria ovvero opportunamente mascherati

Inoltre, detti volumi tecnici dovranno avere le dimensioni strettamente necessarie al contenimento ed alla manutenzione delle apparecchiature tecniche che vi dovranno essere installate.

Per quanto riguarda l'altezza, questa non potrà essere superiore a mt 3,00 lordi per il residenziale mentre, per quanto riguarda le attività produttive, l'altezza dovrà essere quella strettamente necessaria al contenimento ed alla manutenzione dell'apparecchiatura da installarvi.

Inoltre, contestualmente alla presentazione del progetto dell'edificio da realizzare, dovrà essere presentato dettaglio dell'impianto in planimetria per verificare i mq effettivamente necessari al suo contenimento.

Sono altresì considerati volumi tecnici i vani ascensore realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale impianto all'interno del fabbricato.

Con riferimento al punto 3.7 ( Volumi accessori e tecnici ) della 45/REC del 3/12/1999, si precisa che sono volumi accessori o tecnici quelli che si aggiungono alla costruzione principale e ne costituiscono pertinenza. I volumi tecnici si differenziano da quelli accessori per il fatto che i primi sono realizzati per ragioni tecniche, mentre i volumi accessori si aggiungono semplicemente ai volumi principali per migliorarne l'utilizzazione.

- I bow-windows e gli altri corpi aggettanti similari devono essere considerati nel loro reale sviluppo volumetrico, agli effetti della determinazione delle cubature e devono essere computati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della misura della superficie coperta e delle distanze dai confini . Detti bow-windows sono comunque vietati nelle prescritte fasce di distacco e sulle strade pubbliche e private.

- i sottotetti con altezza derivante da una pendenza delle falde inferiore al 35%, purché non adibiti a locali abitabili e di altezza interna massima non superiore a ml. 2,20 e che rispettino quanto stabilito dalla Circolare regionale 45/REC del 3/12/1999 ( vedi allegato D ). Non potranno, comunque, essere esclusi dal calcolo della cubatura i sottotetti aventi accesso diretto da unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile.

Restano ferme, in ogni caso, le previsioni della L.r. n°13 del 2009 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti).

- ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;

- serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico, come individuati in sede regolamentare.

#### **Inclinate:**

La sagoma degli erigendi fabbricati prospettanti su strada o piazza nella sezione di ciascuna fronte in senso normale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata a 45° (rapporto 1:1) con origine dal filo stradale opposto (comprese eventuali aree di arredo stradale), alla quota del marciapiede.

Ugualmente la sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale ai confini interni deve essere contenuta nell'inclinata a 45° con origine oltre il confine di proprietà, a distanza pari al distacco minimo previsto dalle norme per ciascuna zona.

La sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale al confine di delimitazione di zona con aree a destinazione pubblica deve essere contenuta nell'inclinata a 45° con origine a non più di m.5,00 oltre la linea di delimitazione di zona.

Qualora oltre il confine esista un fabbricato già edificato secondo le norme vigenti all'epoca e che non rispetti il disposto di cui al presente articolo, l'origine dell'inclinata per il nuovo

edificio verrà presa oltre il confine di proprietà a distanza pari al distacco dell'edificio esistente; qualora necessario, il distacco del nuovo edificio dovrà essere integrato fino a raggiungere il valore minimo stabilito per la distanza tra fabbricati dall'art.9 del D.L.2 aprile 1968, n.1444 con le eccezioni previste dallo stesso decreto; nel caso in cui il distacco dell'edificio esistente oltre il confine risultasse superiore al minimo imposto per la zona, l'origine dell'inclinata oltre il confine stesso verrà presa al limite di tale distacco minimo. Nel caso di terreno in pendio l'inclinata di cui ai precedenti commi verrà presa alla quota media del terreno lungo la linea di confine.

In caso di strada con sezione variabile, l'inclinata deve essere rispettata lungo tutto il fronte. Qualora le normali di estremità ricadano in corrispondenza di incroci stradali, non vi è luogo ad aumento di misure rispetto a quelle sopra indicate

### **Criteri di conversione**

Al fine di armonizzare la nozione di superficie privilegiato da quadro delle definizioni uniformi rispetto a quella di volume, si adottano i seguenti criteri:

Edifici nuovi:

- a) Edifici residenziali nuovi, si dividerà la cubatura per l'altezza virtuale di mt 3,20
- b) Edifici con destinazioni connesse con la residenza, si dividerà la cubatura per l'altezza virtuale di mt 4,00

Ciò consentirà di determinare la rispettiva superficie lorda coperta in coerenza con il DM 1444/68.

A dette altezze virtuali corrisponderanno le seguenti altezze minime interne:

- 1) mt 2,70 netti per la residenza,
- 2) mt 3,00 netti per le destinazioni connesse con la residenza.

**Eccezioni:** nel rispetto del successivo art.41, nelle zone A e zone B, per i cambi di destinazione d'uso in destinazioni connesse con la residenza, è consentita l'altezza di mt 2,70 netti.

## **Art.33 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.**

Al fine di tutelare l'incolumità del pubblico nelle aree adiacenti il cantiere e dei lavoratori addetti al cantiere , tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro in ottemperanza ai disposti del Testo unico in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81e successive modifiche ed integrazioni.

Ferme restando le disposizioni in materia di qualificazione delle imprese prevista dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici, tutti i lavori edili disciplinati dal presente Regolamento, devono essere realizzati da personale qualificato e in possesso dei requisiti tecnico-professionali previsti dalle leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie alla garanzia della sicurezza, alla tutela dell'ambiente e dell'igiene, al rispetto del decoro.



## **Art.34 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamento archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamento degli ordigni bellici**

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti. Stessa cosa dicasi nel caso di ritrovamento di ordigni bellici.

Dei ritrovamenti va data comunicazione oltre che agli enti competenti, anche al Sindaco.

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.

## **Art.35 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.**

Nella fase di esecuzione dei lavori deve usarsi ogni cautela necessaria per evitare danni a manufatti pubblici e privati o a pubblici servizi. E’ per questo che Il concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati, avvertire in tempo utile i relativi proprietari o gestori. E’ in ogni caso responsabile di qualsiasi lesione o danno arrecato agli stessi.

Di eventuali danni causati dovrà darsi immediata comunicazione al Dirigente o Responsabile dei Lavori Pubblici del Comune.

Alla scadenza dell’autorizzazione all’occupazione del suolo pubblico, l’interessato è obbligato alla riconsegna del suolo nelle medesime condizioni preesistenti alla data di insediamento del cantiere di lavoro ed è tenuto a ripristinare a sua cura e spese eventuali danni causati dall’esercizio dell’occupazione.

Nei casi di mancato ripristino di danni causati, protratto oltre quindici giorni dalla fine dell’occupazione, il dirigente o responsabile dei Lavori Pubblici del Comune, utilizzando il deposito cauzionale di cui all’art. 25, procede ad emettere i dovuti provvedimenti in danno dell’interessato, atti ad eliminare e ripristinare i danni accertati.

## **TITOLO III**

### **Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali**

#### ***Capo I***

#### ***Disciplina dell'oggetto edilizio***

#### **Art.36 - caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici**

Le caratteristiche costruttive dovranno essere rispettose del contesto ambientale in cui è inserito l'edificio, rispettare le norme antisismiche e quelle sul superamento delle barriere architettoniche, le norme sul contenimento energetico, anche utilizzando fonti energetiche rinnovabili, mentre le caratteristiche funzionali, adeguate alla funzione specifica dell'edificio stesso, dovranno rispettare le normative edilizie relative a quella specifica funzione.

Dovranno quindi essere considerate:

- la compatibilità ambientale;
- il risparmio idrico;
- la riduzione del consumo di territorio ai fini edilizi;
- la sicurezza dei cittadini;
- l'efficienza energetica;
- il comfort abitativo;
- la salute dei cittadini.

Molte di queste finalità potranno essere raggiunte attraverso l'utilizzo delle tecniche della bioedilizia.

#### **Art.37 - requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo del suolo**

##### **Scelta dei materiali:**

Al fine di raggiungere dei requisiti prestazionali soddisfacenti che rispettino le finalità di cui all'articolo precedente è necessario il ricorso a materiali da costruzione, componenti per l'edilizia, impianti, elementi di finitura, arredi fissi e tecnologie costruttive che siano:

a) selezionati tra quelli ecocompatibili, con ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati, non nocivi per la salute. Tali requisiti devono permanere per l'intero ciclo di vita del fabbricato;

b) riciclati, riciclabili, di recupero, prodotti con un basso bilancio energetico ambientale, di provenienza locale.

### **Risparmio idrico**

Ottenibile mediante:

- a) il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione;
- b) l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;
- c) l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua;
- d) l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.

### **Fonti energetiche rinnovabili**

Installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, (pannelli solari, pannelli fotovoltaici, mini pale eoliche ecc.) al fine di soddisfare:

- a) il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico sanitari ;
- b) il fabbisogno di acqua calda per riscaldamento
- c) il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 kW per ciascuna unità immobiliare.

### **Soluzioni tecnologiche costruttive**

- a) isolamento a cappotto
- b) tetti verdi
- c) tetti ventilati
- d) materiali altamente riflettenti sulle coperture.

## **Art.38 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale**

La recente crisi economica e la conseguente crisi edilizia hanno messo in evidenza la necessità di un'**architettura flessibile**, pronta ad adeguarsi ai cambi di destinazione d'uso imposti dal mercato, in modo che l'edificio sia in grado di modificarsi secondo i cambiamenti sociali, culturali, economici e tecnologici che, in maniera sempre più repentina, si succedono, rendendo sempre attuali aree urbane già costruite, senza la necessità di sottrarre nuove aree al territorio.

### **a) 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 che le necessità di adattabilità per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

### **b) 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.

### **Art.39 - Incentivi ( riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientali degli edifici ( anche con riferimento all'impiego di materiali riciclati per gli interventi edilizi privati ), della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti**

Al momento L'Amministrazione Comunale di Bolsena non prevede gli incentivi di cui al presente articolo.

### **Art.40 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon o di altre emissioni nocive**

Il radon è un gas radioattivo, altamente nocivo per la salute umana, presente nel suolo e nei materiali da costruzione, che tende a diffondersi nelle abitazioni risalendo dal sottosuolo ed entrando attraverso il contatto terreno/fondazioni, "aspirato" dall'edificio per "effetto camino". Può rimanere "imprigionato" all'interno dell'edificio ed accumularsi in concentrazioni pericolose.

Gli interventi finalizzati alla riduzione del pericolo di formazione del gas radon, qualora ne sia rilevata una significativa presenza, sono:

- ☒ isolamento dei materiali mediante apposite guaine e/o vernici;
- ☒ isolamento delle fondazioni;
- ☒ creazione di ricambio d'aria a vespaio al piano terra degli edifici;

Nel caso di costruzione o di ristrutturazione di fabbricati la documentazione progettuale deve essere corredata da una relazione tecnica che descriva gli interventi per prevenire l'ingresso negli ambienti abitativi di radon proveniente dal sottosuolo.

### **Art.41 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo o commerciale**

#### **Piani interrati**

I piani interrati possono essere destinati esclusivamente a cantine, autorimesse, depositi, magazzini, archivi morti ed impianti e volumi tecnici a servizio del sovrastante edificio.

Altre destinazioni, se consentite dagli strumenti urbanistici, potranno essere ammesse per esigenze opportunamente comprovate e subordinatamente ad un'ideale soluzione progettuale.

L'aerazione può essere forzata o naturale; in tale ultimo caso essa deve essere ottenuta mediante apertura in comunicazione con intercapedini di idonee dimensioni.

L'altezza minima dei piani interrati sarà determinata in base alle specifiche destinazioni d'uso.

I progetti relativi a sotterranei a più piani debbono anche precisare lo schema dei sistemi di illuminazione naturale ed artificiale, di aerazione nonché il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema

di impianto di sollevamento delle acque nel caso in cui la fognatura stradale non permetta un deflusso diretto.

### **Piani seminterrati**

I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti né ad abitazione né a camere da letto in edifici destinati a collettività (alberghi, convivenze, case di cura, caserme ecc.) e ad aule scolastiche.

Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

### **Piani terreni**

I piani terreni qualora destinati a negozi, laboratori e pubblici esercizi debbono possedere i seguenti requisiti:

- Se trattasi di **edifici nuovi**: altezza minima utile di *m 3,00* misurata dal piano di pavimento al soffitto o a 2/3 dalla monta nel caso di ambienti la cui copertura non sia in piano;

Quando prospettino su strade pubbliche o aperte al pubblico transito, altezza minima di mt. 3,10 dal piano del marciapiede mentre in assenza di questo, l'altezza deve essere non inferiore a mt. 4,20, ciò in coerenza con la norma relativa agli aggetti ed ai balconi su strada.

- Se trattasi di **cambio di destinazione d'uso ( zona A e zona B)**, al fine di facilitare il recupero di dette zone ed in coerenza con concetto di flessibilità progettuale e con quello di limitare il consumo di territorio, i requisiti sono: altezza minima utile di *m. 2,40* misurata dal piano di pavimento al soffitto o a 2/3 dalla monta nel caso di ambienti la cui copertura non sia in piano;

- abbattimento delle barriere architettoniche secondo le condizioni minime previste dalla normativa nazionale.

- solai o vespai aerati, in tutta la loro estensione;

- vano porta, vetrina o finestra all'aria libera, di una superficie complessiva pari ad 1/8 della superficie degli ambienti; nei locali aventi una lunghezza superiore a mt.7, dovrà essere prevista un'apertura a riscontro o ad aerazione forzata;

- al fine di facilitare il recupero e riutilizzo dell'edilizia esistente individuata come patrimonio edilizio storico all'interno della Zona A ed in coerenza con il concetto di flessibilità progettuale, il rapporto di cui al punto precedente, nel caso di cambio di destinazione d'uso per diventare negozi, laboratori o pubblici esercizi , è portato ad 1/12 della superficie degli ambienti.

- la disponibilità di un servizio igienico per ogni esercizio.

- Qualora destinati ad abitazioni debbono essere posti ad una quota di almeno 20 cm. sopra il piano di campagna tramite opere e strutture ben ventilate ed aerate.

### **Sottotetti**

Specifiche riguardanti le superfici finestrate dei sottotetti.

Sottotetti abitabili ( vedi anche LR 13/09 nel caso di recupero a fini abitativi ):

oltre all'utilizzo di lucernari complanari al tetto, è ammesso l'utilizzo di abbaini in tutte le zone del PRG ad esclusione della zona A, dove si potrà fare ricorso esclusivamente a lucernari complanari al tetto.

Sottotetti non abitabili:

qualunque sia la zona di PRG, è ammesso esclusivamente il ricorso a lucernari complanari al tetto.

Per quanto concerne le superfici in facciata derivati da intersezione di tetti a falde, queste, e le eventuali finestre in esse aperte, dovranno essere in armonia con la facciata nella quale sono inserite.

## **Piani destinati ad abitazione**

I piani destinati ad uso abitazione debbono possedere i seguenti requisiti:

- per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.14 per i primi 4 abitanti e a mq.10 per ciascuno dei successivi;
- le stanze delle abitazioni non debbono avere superficie inferiore a mq.9; se esse sono destinate a stanze da letto per due persone, la loro superficie non può invece essere inferiore a mq.14;
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq.14, il “posto di cottura” eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest’ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
- l'alloggio monostanza deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq.28 se per una persona e non inferiore a mq.38 se per due persone;
- tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scale e ripostigli, debbono fruire di illuminazione diretta, adeguata alla destinazione d’uso;
- per ciascun locale di abitazione l’ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore al 1/8 della superficie del pavimento;
- l’altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt.2,70, mentre per le abitazioni esistenti, situate nel centro storico ( zona A ) , è consentito il mantenimento dell’altezza interna seppure inferiore a metri 2.70;
- le stanze da letto e quelle di soggiorno debbono essere dotate di finestre apribili all’aria aperta;
- le abitazioni devono essere dotate di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato qualora le condizioni climatiche lo richiedano.
- Devono, in ogni modo, essere rispettate le disposizioni di cui al D.M. 05.07.75 in materia di salubrità ed igiene degli ambienti.

## **Cucine, bagni, W.C.**

I locali destinati a cucine, bagni e W.C. debbono possedere i seguenti requisiti:

- le cucine debbono avere un’altezza non inferiore a quella degli altri ambienti, cubatura non inferiore a mc.15 ed almeno una finestra apribile all’aria aperta della superficie minima di mq.1,50;
- l’altezza utile minima interna dei locali adibiti a bagni e W.C. è fissata in mt.2,40. La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all’esterno per il ricambio dell’aria o dotata di un sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura del locale.

In quest’ultimo caso gli apparecchi sanitari devono essere collegati ad acquedotti ed i relativi scarichi devono essere dotati di efficiente ventilazione primaria e secondaria, conforme alle norme vigenti;

- per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

I locali destinati a cucina debbono, inoltre, essere dotati di cappa posta sopra i fornelli, comunicante con canna esalatrice indipendente prolungata oltre il piano di copertura dell’edificio.

E’ ammesso l’uso di canne comuni a più impianti quando con appositi accorgimenti si riesca ad evitare interferenze nel tiraggio dei singoli apparecchi.

Qualora si usino fornelli elettrici, è sufficiente che detta canna esalatrice sfoci all'aria libera, su di un muro esterno, purché sia dotata di efficiente aspiratore elettrico e purché lo sbocco non sia ubicato direttamente sotto finestre di stanze di abitazione.

Tale ultima soluzione può essere ammessa anche in caso di fornelli a fiamma viva, quando per motivi strutturali o tecnici, non sia possibile prolungare le canne esalatrici delle cucine oltre il piano di copertura del fabbricato.

Le cucine di ristoranti, alberghi e collettività in genere dovranno essere dotati di tutti gli ulteriori impianti che il competente Ufficio Sanitario potrà prescrivere caso per caso.

### **Scale**

Ogni edificio deve essere dotato di una scala di accesso ai vari piani per ogni 350 mq. di superficie coperta.

I vani scala possono essere realizzati anche privi di illuminazione naturale diretta a condizione che:

- risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza ed igieniche;
- le scale siano dotate di una ventilazione diretta ed i disimpegni di una ventilazione anche indiretta.

Le rampe di scale che costituiscono parte comune dell'edificio devono avere una larghezza minima di mt.1,20 ed i gradini devono avere una pedata non inferiore a cm. 30 ed un'alzata tale che la somma del doppio della sua altezza e la misura della pedata raggiunga una misura da 62 a 64 cm.

Il profilo del gradino deve essere a spigolo arrotondato.

Il parapetto verso il vuoto deve avere un'altezza minima di un metro con corrimano posto ad un'altezza compresa tra i metri 0,90 e 1,00.

Le rampe di scale che non costituiscono parte comune dell'edificio e non sono di uso pubblico devono avere una larghezza minima di metri 0,80 e rispettare il rapporto tra pedata (di larghezza minima di cm.25) e alzata nonché l'altezza del parapetto.

### **Norma energetica:**

Al fine di favorire la costruzione di edifici a basso contenuto energetico, non vengono computati nel calcolo delle volumetrie degli edifici, se superiori ai trenta centimetri, gli spessori delle pareti e dei solai nonché delle serre solari e delle torri del vento.

Il contenimento del consumo energetico deve essere dimostrato da un'apposita relazione tecnica corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo .

## **Art.42 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti ( c.d. Linee vita )**

Nel momento in cui un tetto diventa luogo di lavoro (manutenzione antenne, tegole, riparazione o pulizia canali ecc.), è obbligatorio fornire al personale preposto gli opportuni dispositivi e sistemi di protezione contro le cadute.

1. Nei lavori in quota qualora non siano state attuate misure di protezione collettiva come previsto all'articolo 111, comma 1, lettera a) del D. Lgs 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i., è necessario che i lavoratori utilizzino sistemi di protezione idonei per l'uso specifico composti da diversi elementi, non necessariamente presenti contemporaneamente, conformi alle norme tecniche, quali i seguenti:

- assorbitori di energia;
- connettori;

- dispositivo di ancoraggio;
- cordini;
- dispositivi retrattili;
- guide o linee vita flessibili;
- guide o linee vita rigide;
- imbracature.

2. Il sistema di protezione deve essere assicurato, direttamente o mediante connettore lungo una guida o linea vita, a parti stabili delle opere fisse o provvisorie.

3. Negli interventi edilizi di nuova edificazione e riattamento di edifici esistenti con rifacimento sostanziale del tetto si dovrà prevedere l'installazione di idonei dispositivi di aggancio atti a garantire agli operatori le condizioni necessarie per l'esecuzione delle opere da effettuarsi sulle coperture.

Tali dispositivi dovranno possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 "Protezione contro le cadute dall'alto. Dispositivi di ancoraggio. Requisiti e prove".

## **Art.43 - Prescrizioni per la sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.**

Ubicazione sale giochi:

1. Non è ammessa l'apertura di sale giochi:

a) nel perimetro del centro storico, così come individuato dallo strumento urbanistico vigente;

b) entro la distanza di 500 metri dai seguenti luoghi sensibili: scuole di ogni ordine e grado, luoghi di culto, luoghi cimiteriali, ospedali, altri locali destinati all'accoglienza di persone per finalità educative o socio assistenziali (oratorio, centri di recupero, case di riposo ecc), sedi operative di associazioni di volontariato, centri di ricerca e laboratori con finalità mediche o socio assistenziali;

2. Le limitazioni di cui alle lettere a) e b) del comma precedente tengono conto dell'impatto che le attività di sala giochi generano sul contesto urbano nonché dei problemi strettamente connessi alla viabilità, ai parcheggi, all'inquinamento acustico ed al disturbo della quiete pubblica.

3. Con proprio provvedimento motivato, la Giunta Comunale può individuare altri luoghi sensibili ai quali estendere, per le motivazioni di cui al comma 2, le limitazioni all'apertura di sale giochi.

4. La distanza verrà calcolata seguendo il percorso pedonale pubblico più breve esistente, ivi comprese le strade private soggette a servitù di uso pubblico.

Standard:

Per le caratteristiche morfologiche e urbanistiche del territorio comunale e per ovviare ad eventuali incrementi del peso insediativo generabile dalle sale gioco, nonché per conformarsi agli indirizzi urbanistici del vigente strumento urbanistico, l'insediamento di nuove sale giochi può avvenire in presenza di una disponibilità di parcheggi come stabilito dall'art. 47 del presente regolamento e con le seguenti ulteriori precisazioni.

a) non si applica la possibilità di monetizzare lo standard a parcheggio;

b) l'obbligo di verifica dello standard vige sia per le sale giochi di nuova formazione che per quelle poste in sostituzione di attività commerciali o di esercizi di somministrazione esistenti;

c) i parcheggi possono venire acquisiti anche al di fuori di aree pertinenti purché poste a distanza non superiore a metri 200; tale acquisizione deve essere comprovata con regolare contratto di affitto, vincolo pertinenziale o scrittura notarile registrata.



Caratteristiche dei locali:

I locali che si intendono destinare a sala giochi devono:

- a) essere ubicati al piano terreno;
- b) non essere ubicati in edifici, o parte di essi, vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- c) non essere ubicati in edifici che ospitano civili abitazioni o loro pertinenze;
- d) avere accesso diretto dall'area pubblica, ad eccezione di quelle insediate in strutture polifunzionali;
- e) essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa igienico sanitaria nonché dal vigente Regolamento edilizio per quanto riguarda gli edifici ad uso commerciale, con particolare riferimento all'agibilità edilizia ed al rispetto della normativa sulle barriere architettoniche;
- f) essere dotati di idonei servizi igienici con antibagno, separati per uomini e donne, di cui uno attrezzato per persone con disabilità;
- g) garantire il rispetto della normativa in materia di sicurezza, compresa quella sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e prevenzione incendi;
- h) garantire il rispetto del Piano acustico comunale mediante presentazione di valutazione previsionale di impatto acustico, sottoscritta da tecnico in materia acustica;
- i) garantire l'assenza di comunicazione con un altro pubblico esercizio, con un circolo o con qualsiasi altro esercizio commerciale.

## **Capo II**

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

#### **Art.44 - Strade**

*“Le aree destinate alla viabilità comprendono:*

- a) le strade;*
- b) i nodi stradali;*
- c) i parcheggi;*

*Il tracciato di PRG delle strade e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo per la realizzazione.*

*Pertanto il tracciato definitivo della viabilità potrà essere modificato all'interno delle fasce di rispetto e/o di distacco ad essa relative senza che ciò configuri variante al presente PRG*

*Le strade e le relative fasce di rispetto sono classificate in conformità alle prescrizioni del D.L. 30 aprile 1992 n 285, e del D.P.R. 16 Dicembre 1992 n 495.*

*Nei Piani attuativi delle singole sottozone dovrà essere specificatamente distinta la viabilità pubblica da quella privata e classificata in base alle funzioni svolte:*

- a) Strade di collegamento tra zone diverse di PRG., di interesse comunale di ampiezza minima di ml. 10.50;*
- b) Strade di collegamento all'interno della singola zona omogenea e/o con zone limitrofe di ampiezza minima di ml. 10.50;*
- c) Strade di penetrazione o assi viari di lottizzazione; di ampiezza minima di ml. 8 esclusi marciapiedi, se pubblica e 6.50 se privata;*

*d) Strade di distribuzione interna a servizio dei singoli lotti di ampiezza minima esclusi marciapiedi di ml. 8 se pubblica e 6.50 se privata.”*

Inoltre:

La dimensione delle strade, è normata dal regolamento di esecuzione ( DPR 495/92) del codice della strada.

Le nuove strade dovranno essere munite, su entrambe i lati, di marciapiedi della larghezza minima di mt 1.50 realizzati in conformità con le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Dovranno avere pendenza adeguata per un corretto deflusso delle acque piovane verso le apposite caditoie che dovranno essere in numero sufficiente ad evitare allagamenti.

L'illuminazione notturna dovrà essere adeguata alle caratteristiche della strada.

La segnaletica deve essere realizzata ed installata secondo criteri di regolarità e razionalità e mantenuta con costante cura, in quanto, diversamente essa può anche risultare fonte di pericolo o causa di incertezze nei comportamenti degli utenti della strada da cui possono scaturire incidenti stradali, anche di rilevante gravità.

Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione delle strade esistenti, soprattutto di quelle di attraversamento urbano occorre:

- distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale
- evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza, nel rispetto delle norme stabilite dal Codice della Strada;
- Nelle strade di nuova realizzazione, occorre prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e l'esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione.

## **Art.45 - Portici**

I porticati destinati a pubblico passaggio consentiti dagli strumenti urbanistici, se realizzati dopo l'entrata in vigore del presente regolamento, devono avere una larghezza minima di mt.3,00 ed un'altezza utile non inferiore a mt.3,00 da elevare a mt.4,00 se il porticato si estende su strade pubbliche.

In sede di rilascio del titolo autorizzativo, il Comune può prescrivere l'impiego di determinati materiali per la pavimentazione, i rivestimenti e le tinteggiature.

## **Art.46 - Piste ciclabili**

(DM 557/1999)

I percorsi ciclabili e le relative attrezzature complementari sono costituiti sulla base di progetti unitari redatti dalla Amministrazione Comunale o da soggetti da essa incaricati.

I Piani Attuativi devono prevedere la realizzazione di percorsi (o tratti di percorsi) ciclabili pubblici e/o di uso pubblico sulla base dei tracciati individuati e stabiliti dalla Amministrazione Comunale.

1. 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 essere separate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La larghezza dello spartitraffico fisicamente invalicabile che separa la pista ciclabile in sede propria dalla carreggiata destinata ai veicoli a motore, non deve essere inferiore a 0,50 m.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

## **Art.47 - Aree per parcheggio e monetizzazione per cambio d'uso**

1. L'accesso ai parcheggi che non sono posti a livello della sede stradale deve essere assicurato mediante:

- a) rampe di accesso antisdrucchiolevoli di idonea pendenza;
- b) percorsi pedonali adiacenti alle rampe salvo che l'accesso sia garantito da scale o ascensori posti nelle adiacenze.

2. L'accesso ai parcheggi può essere realizzato mediante sistemi di movimentazione meccanizzata delle autovetture.

3. Gli accessi devono essere in numero e posizione tale da garantire il regolare accesso e deflusso degli utenti e non costituire intralcio alla viabilità pubblica. Gli spazi di attesa devono essere dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla sede stradale.

4. I parcheggi posizionati a livello della sede stradale devono avere un cordolo a verde che delimiti lo spazio di sosta degli autoveicoli dalla sede stradale medesima, nonché, in assenza di volumi nel sottosuolo, alberature all'interno del parcheggio stesso, al fine di garantire l'ombreggiamento degli stalli.

5. I parcheggi dotati di accesso a richiesta, devono essere realizzati in modo tale che siano previsti spazi di accumulo delle autovetture in entrata al fine di evitare intralcio alla viabilità pubblica in prossimità degli accessi medesimi.

6. I parcheggi devono essere realizzati con materiali di finitura idonei ad assorbire l'anidride carbonica, ovvero devono essere realizzati con tecniche in grado di raccogliere ed evacuare i gas di scarico.

7. I posti auto per disabili, ove possibile, devono essere posizionati in prossimità dell'ingresso principale dell'edificio.

8. Gli stalli devono essere delimitati con segnaletica orizzontale; la profondità della fascia stradale da loro occupata è di 2,00 m per la sosta longitudinale, di 4,80 m per la sosta inclinata a 45° e di 5,00 m per quella perpendicolare al bordo della carreggiata.

La larghezza del singolo stallo è di 2,00 m (eccezionalmente di 1,80 m) per la sosta longitudinale, con una lunghezza occupata di 5,50 m; è di 2,50 m per la sosta trasversale".

L'utente è tenuto a parcheggiare regolarmente l'autoveicolo negli appositi spazi delimitati dalle strisce ed a rispettare la segnaletica interna al parcheggio ivi compresi gli spazi di sosta destinati a portatori di handicap; vanno osservate le norme stradali che regolano la circolazione dei veicoli, anche relative al senso di scorrimento e i divieti e ogni altro limite nonché tutte le disposizioni al riguardo.

### **Dotazioni di parcheggi**

L'attivazione delle seguenti utilizzazioni, all'interno delle zone B, C, D, F, G in conseguenza di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, trasformazioni fisiche, o di

mere trasformazioni funzionali (cambi d'uso), deve garantire le seguenti dotazioni di parcheggi ad uso pubblico:

- attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, in esercizi di vicinato: 50 mq ogni 100 mq di superficie di vendita;
- attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, in medie strutture di vendita: 100 mq ogni 100 mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori 50 mq ogni 100 mq di spazi utili coperti aperti al pubblico, da destinare ad attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci (ove non siano diversamente organizzate) e ai portatori di handicap;
- attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, in grandi strutture di vendita: 200 mq ogni 100 mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori 100 mq ogni 100 mq di spazi utili coperti aperti al pubblico, da destinare ad attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci (ove non siano diversamente organizzate) e ai portatori di handicap;
- attività ricettive; attività di ristorazione; attività direzionali limitate a banche, istituti di ricerca e formazione scientifica, altri uffici aperti al pubblico: 50 mq ogni 100 mq di Sul (superficie utile lorda );
- pubblica amministrazione; attività culturali; attività religiose; attività sociali e ricreative; istruzione di base; istruzione superiore; attività assistenziali, sanitarie e ospedaliere; attività sportive: 50 mq ogni 100 mq di Sul;
- attività sportive all'aperto (limitate a campi da gioco scoperti): 5 mq ogni 100 mq di superficie dei campi da gioco.

Le dotazioni previste al comma 1 si intendono comprensive delle superfici da realizzare a norma dell'articolo 2 della legge n. 122 del 22 marzo 1989.

Convenzionalmente, l'unità minima di superficie di un posto auto è stabilita in 25 metri quadrati per i parcheggi scoperti e 30 metri quadrati per i parcheggi interrati e per i parcheggi convenzionale di cui sopra va comunque garantito.

Qualora, applicando i rapporti di cui al comma 1, si ottengano superfici tali da configurare frazioni dell'unità minima suddetta, le dotazioni da garantire vanno arrotondate all'unità minima superiore.

Le superfici a parcheggio da garantire ai sensi del presente articolo devono essere contigue agli immobili serviti oppure collegate ad essi tramite brevi percorsi pedonali.

Nei casi di strutture o impianti fissi per attività all'aperto, ai fini del reperimento dei parcheggi pubblici, sono stabiliti i seguenti criteri:

- a) per le attività produttive (depositi, discariche, vivai), almeno il 10% della superficie territoriale interessata;
- b) per le attività commerciali (mercati con plateatico, spiazzi per fiere e mercati periodici), almeno il 50% della superficie territoriale interessata, se superiore a 2.500 mq, e almeno il 30% se inferiore a 2.500 mq;
- c) per le attività residenziali o turistico-ricettive, un posto-auto per ogni unità minima ricettiva (alloggio mobile, posto-tenda, posto-barca, ecc.);
- d) per le attività sportive, ricreative, di spettacolo, un posto-auto ogni 3 unità di capienza degli impianti, calcolata come numero massimo di praticanti e spettatori.

Per gli interventi diretti e indiretti deve essere assicurata la dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali, calcolata per la SUL aggiuntiva e per la SUL soggetta a cambio di destinazione d'uso. Per la SUL soggetta a cambio di destinazione d'uso, si deve considerare solo l'ulteriore fabbisogno della nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima; in caso di cambi di destinazione d'uso degli edifici o parti di essi, dismessi da più di 5 anni, si considera l'intero fabbisogno della nuova destinazione.

Nel caso di introduzione di nuove destinazioni commerciali a Cu/M o di destinazioni a Cu/A, e nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione o nuova edificazione di interi edifici, deve essere assicurata l'intera dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali.<sup>1</sup>

L'utilizzo delle superfici a parcheggio d'uso pubblico non può essere soggetto a restrizioni, fatto salvo per le attività commerciali in esercizi di vicinato e residenziali qualora ricadenti nelle Zone A e nelle Zone B. Qualora non fosse possibile reperire superfici da destinare a parcheggio pubblico e/o pertinenziale, è ammessa la monetizzazione delle superfici non reperite secondo quanto sarà stabilito dall'Amministrazione Comunale con apposito Regolamento.

## **Art.48 - Piazze e aree pedonalizzate**

1. La realizzazione di nuove piazze o la ristrutturazione di quelle esistenti sono soggette ad un progetto unitario a cura della Amministrazione Comunale, che potrà prevedere anche l'inserimento di modeste strutture quali edicole, chioschi, strutture temporanee e simili da destinare alle diverse funzioni nel rispetto di ogni altro piano e norma vigente.
2. Nella realizzazione e trasformazioni delle piazze, ogni qualvolta non sia impossibile od incongruo in relazione alle localizzazioni e/o alle specifiche funzioni, deve essere privilegiata, per la pavimentazione, l'utilizzazione di materiali lapidei, ed evitata l'utilizzazione di materiali e di tecniche comportanti la totale impermeabilizzazione dei suoli.
3. La definizione degli assetti delle piazze deve eliminare, o ridurre al minimo, le parti utilizzabili per la mobilità meccanizzata, le quali, ove presenti, devono essere preferibilmente separate dalle altre parti delle piazze mediante cordonature o piccoli dislivelli di quota, e comunque distinte mediante pavimentazioni diversificate per materiali e per disegno.

## **Art.49 - Passaggi pedonali e marciapiedi**

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 le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati nelle ore notturne ed essere dotati di accorgimenti in grado di garantire l'attraversamento alle persone costrette a muoversi lentamente.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 1,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. Particolare attenzione dovrà essere prestata nella realizzazione degli attraversamenti pedonali semaforizzati, così come previsti dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
6. Qualora situazioni dipendenti dal traffico lo dovessero richiedere, l'Amministrazione comunale può disporre che i marciapiedi e i percorsi pedonali siano protetti sul lato strada con barriere metalliche.

---

<sup>1</sup> Cu = Carico urbanistico

Il carico urbanistico esprime l'impegno indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, classificato in basso (Cu/B), medio (Cu/M), alto (Cu/A).

7. Il comune ha facoltà di esigere un contributo nelle spese di costruzione e manutenzione dei marciapiedi posti a fronte degli edifici, dei muri di recinzione e delle aree poste lungo gli spazi pubblici.

La misura del predetto contributo sarà fissata, di volta in volta, con specifici atti deliberativi consiliari, tenendo conto della importanza della località, delle spese occorse, della utilità diretta o indiretta derivante al proprietario.

La corresponsione del contributo avverrà sulla base di apposita convenzione tra privato e Comune.

## **Art.50 - Passi carrai ed uscite per autorimesse**

### **(Art. 22 Cod. Str.) Accessi nelle strade urbane. Passo carrabile.**

1. La costruzione dei passi carrabili è autorizzata dall'ente proprietario della strada nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica vigente.

2. Il passo carrabile deve essere realizzato osservando le seguenti condizioni:  
a) deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima;

b) deve consentire l'accesso ad un' area laterale che sia idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli;

c) qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.

3. Nel caso in cui i passi carrabili, come definiti dall'articolo 3, comma 1, punto 37), del codice, rientrino nella definizione dell'articolo 44, comma 4, del decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507, nella zona antistante gli stessi vige il divieto di sosta. In caso contrario, il divieto di sosta nella zona antistante il passo medesimo ed il posizionamento del relativo segnale, sono subordinati alla richiesta di occupazione del suolo pubblico che, altrimenti, sarebbe destinato alla sosta dei veicoli, in conformità a quanto previsto dall'articolo 44, comma 8, del citato decreto legislativo 507/93.

4. Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile oltre che nel rispetto delle condizioni previste nel comma 2, deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

5. È consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili. In tali casi devono essere osservate, per quanto possibile, le condizioni di

cui al comma 2. Deve in ogni caso disporsi idonea segnalazione di pericolo allorquando non possono essere osservate le distanze dall'intersezione.

6. I comuni hanno la facoltà di autorizzare distanze inferiori a quelle fissate al comma 2, lettera a), per i passi carrabili già esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, nel caso in cui sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento di cui all'articolo 22, comma 2, del codice.

## **Art.51 - Chioschi/dehors su suolo pubblico**

1. Chioschi, dehors, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, e quelle contenute nelle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Tutti gli elementi che sono presenti sulla scena urbana, che si incontrano nello spazio costruito, a servizio di edicole, ristoranti, bar, bancarelle ecc. e tutte le strutture di sostegno di linee elettriche, telefoniche, di illuminazione, apparecchiature di qualsiasi tipo, comprese le transenne, sistemi di segnalazione, allestimenti di cantiere ecc. non devono costituire fonte di pericolo, disagio o affaticamento per chiunque. Qualora costituiscano ostacolo devono essere rimossi, al fine di rendere non solo fruibili ma anche sicuri e confortevoli tutti gli spazi urbani.

3. Chioschi, dehors, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso. Previa presentazione del progetto all'Ufficio Tecnico e parere dei vigili urbani.

L'installazione di chioschi, gazebi, dehors rimane preclusa qualora:

- la sua presenza impedisca in tutto od in parte visuali prospettiche su monumenti o aree con particolari caratteristiche di pregio;
- occorra garantire e preservare la leggibilità di segni urbanistici ed edilizi rievocanti particolari vicende storiche di impianto e trasformazione edilizia;
- ricada in corrispondenza degli avancorpi in aggetto su piazze e/o strade.

## **Art.52 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/ de hors**

1. Il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

- a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
- b) piastrelle e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
- c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
- e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
- f) orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
- g) lapidi commemorative;

- h) ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.
2. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.
3. La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.
4. L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.
5. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 1, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
6. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 1, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

## Art.53 - Recinzioni

Le aree fronteggianti strade o spazi pubblici devono essere recintate.

Per quanto concerne la zona A del Centro storico il riferimento è il piano Particolareggiato.

In generale:

Le recinzioni devono essere decorose ed intonate all'ambiente e, ancorché poste lungo le strade alla distanza prevista dal vigente codice della strada, la loro struttura non deve risultare pregiudizievole per la visibilità nella circolazione stradale.

Il posizionamento delle recinzioni fronteggianti strade pubbliche e aperte al pubblico transito deve rispettare, laddove prescritte, le disposizioni del codice della strada e di eventuali strumenti urbanistici attuativi vigenti.

I muri di recinzione fronte strada, sia pubblica che privata, ad eccezione dell'invaso d'ingresso alla proprietà, dovranno essere progettate con carattere unitario all'interno dei singoli interventi attuativi urbanistici ed edilizi, avere un'altezza max di 1,00 ml, con soprastante recinzione in spartiti regolari di ferro di H max pari a mt 1,20.

Limitatamente alle aree utilizzate per attività artigianali o industriali ed alle zone agricole, la recinzione potrà essere realizzata con pali infissi al suolo e rete metallica per un'altezza non superiore a mt.2.20.

Nel caso in cui sia necessario realizzare struttura di contenimento, la stessa dovrà comunque rispettare l'altezza di 1,00 ml. a partire dalla linea del terreno sito alla quota maggiore.

Gli ingressi carrabili per gli edifici residenziali sono ammissibili nella misura delle unità immobiliari presenti; tale disposizione vale anche per gli ingressi pedonali.

L'ingresso carrabile dovrà prevedere uno spazio antistante che lo separi dal limite stradale per una profondità minima di 3,00 ml. e comunque compatibile con le norme del Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e s.m.i.).

In particolare:

per quanto concerne le zone C, le eventuali opere di recinzione devono essere realizzate preferibilmente con siepe vegetale e comunque all'interno dei singoli comprensori devono essere progettate con carattere unitario;

per quanto concerne le zone D Le recinzioni su fronte stradale devono risultare distaccate di almeno mt. 10.00 dal piano stradale salvo che non sia diversamente stabilito in sede di strumento attuativo. Le recinzioni devono essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso.



## **Art.54 - Numerazione civica**

1. 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. 2.
- 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**

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

## **Art.55 - Aree verdi**

Le aree verdi possono avere diversa estensione e sistemazione, essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla decisa prevalenza di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, paesaggistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.

Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti.

### **Linee guida al progetto:**

1. Tutte le progettazioni di aree verdi pubbliche dovranno essere eseguite conformemente alla norma UNI 11123-2004 "Guida alla progettazione dei parchi e delle aree gioco all'aperto", privilegiando la messa a dimora di essenze autoctone.
2. La progettazione del verde deve perseguire l'obiettivo di creare luoghi accessibili a tutti i cittadini, con particolare riferimento ai bambini, anziani e diversamente abili e fruibili da un punto di vista fisico, ludico, ricreativo e contemplativo.
3. La progettazione del verde deve perseguire l'obiettivo della salvaguardia e del recupero fitostatico della vegetazione esistente nel sito di intervento.
4. Le sistemazioni a verde dovranno favorire l'utilizzo di specie autoctone laddove le caratteristiche microclimatiche e pedologiche lo consentano, evitando di precludere l'inserimento di specie alloctone, molto spesso più adatte in ambiti particolari come quelli urbani e tenendo sempre in considerazione l'ottimizzazione della futura gestione e manutenzione.
5. La dotazione di arredi e attrezzature ludiche, qualora prevista, deve rispondere alle esigenze delle diverse fasce di età (3/8 anni - 8/12 anni e 12/16 anni) conformemente alla norma UNI EN 1176 e 1177 riferite all'ultimo anno di emissione, collaudate e corredate della relativa certificazione.
6. I percorsi pedonali devono avere una larghezza minima di 1,80 m, compreso i cordoli laterali, dotati di idonei punti di sosta ed essere idoneamente illuminati.

## **Art.56 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale**

Nei parchi urbani e nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quando riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Eventuali nuove costruzioni, purché previste dalle N.T.A., devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante di medio ed alto fusto.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia assolutamente necessario abbattere alberi di medio e alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

## **Art.57 - Orti urbani**

Le aree libere del centro urbano, sia pubbliche che private, possono essere utilizzate per la coltivazione di ortaggi e frutta.

Il comune, al fine di dare la possibilità a famiglie, pensionati, scuole e associazioni di coltivare ortaggi e frutta e nel contempo dar vita a piccoli insediamenti di orti urbani, una volta individuate le aree di sua proprietà, da poter destinare a "orto sociale", le dividerà in stalli di superficie non superiore a 250 mq e li consegnerà agli assegnatari richiedenti in base a graduatoria, previa stipula di apposita convenzione disciplinante l'affitto dell'area.

Per tale affitto sarà pagato un canone annuo stabilito dal comune con apposito regolamento che ne disciplinerà anche le modalità di assegnazione.

L'amministrazione fornirà ogni stallo di un punto acqua per l'irrigazione.

L'assegnatario dovrà utilizzare fertilizzanti e antiparassitari naturali e dovrà effettuare la raccolta differenziata dei rifiuti.

Gli stalli possono essere utilizzati per lo svolgimento di attività didattiche, di progetti di formazione lavoro per disoccupati e di progetti a sostegno della riabilitazione psicofisica.

Negli orti non sarà consentito rimanere nelle ore notturne, tenere animali da compagnia o da allevamento e accendere fuochi o braci.

Sulle aree assegnate non potranno essere svolte attività diverse dalla coltivazione biologica.

L'attuazione di tale iniziativa potrà valorizzare gli spazi incolti sottraendoli al degrado.

## **Art.58 - Parchi, sentieri e percorsi in territorio rurale**

La rete sentieristica rappresenta un inestimabile patrimonio ambientale, storico e culturale, nonché una preziosa risorsa economica, grazie ad un numero sempre maggiore di persone che fanno dell'attività escursionistica uno strumento di riscoperta e di conoscenza del territorio e delle sue ricchezze.

E' in questa ottica, che il Comune di Bolsena si propone di individuare recuperare e valorizzare una rete di sentieri e percorsi intercomunali a fondo naturale per una percorribilità a piedi, in bicicletta, a cavallo che, nelle intenzioni, dovrebbe favorire anche lo sviluppo e la crescita di particolari tipologie di realtà agricole, quali agriturismi, fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende biologiche, che traggono dal contatto diretto con il visitatore una fonte di remunerazione.

I sentieri e i percorsi così individuati non possono essere chiusi da nessun tipo di barriera; devono essere mantenuti e curati a bassissimo impatto ambientale.

Nelle procedure di attuazione di interventi edilizi, si deve tenere conto dell'uso pubblico perpetuo dei sentieri.

Il Comune potrà richiedere arretramenti di recinzioni e manufatti, anche per consentire il ripristino dei sentieri abbandonati, la manutenzione di quelli esistenti, la riapertura di eventuali passaggi chiusi o l'apertura di nuovi passaggi pedonali. La dimensione di tali passaggi non potrà risultare inferiore a m. 1,50.

Il Comune, in corrispondenza dei tracciati di tali sentieri e percorsi, dovrà effettuare almeno ogni due anni quella manutenzione indispensabile per renderli riconoscibili e nei modi anzidetti percorribili, consentendone nella loro integrità l'escursionismo e la fruizione dei siti naturalistici.

## **Art.59 - Tutela del suolo e sottosuolo**

Prima di intraprendere nuove costruzioni deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte di costruire, per quanto non in contrasto con il presente regolamento.

In particolare è vietato costruire su terreni franosi o comunque soggetti ad allagamenti e ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

E vietato impostare le fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili se non quando la conseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Unità sanitaria locale- Settore Igiene pubblica e dall'ufficio tecnico del Comune.

Inoltre, ai fini della tutela del suolo e del sottosuolo, il comune di Bolsena ha attuato i seguenti provvedimenti:

- a) Separazione della rete fognaria in chiare e nere, ciò anche al fine di eliminare il sovraccarico ed il conseguente mal funzionamento del depuratore del COBALB
- b) Monitoraggio delle suddette reti al fine di evitare dispersioni nel sottosuolo;
- c) Creazione, ai sensi del DM 08/04/2008, di Ecocentri ( isole ecologiche) comunali ubicate sul territorio del comune per il conferimento dei rifiuti.
- d) Obbligo, per i gestori delle reti presenti nel sottosuolo, di aggiornare le rispettive planimetrie e di consegnarle all'ufficio tecnico, che provvederà alla conservazione della medesima ed all'aggiornamento delle specifiche banche dati. Qualora nell'esecuzione di scavi di qualsiasi genere si producessero danni a impianti a rete dislocati in modo difforme da quanto previsto dalle planimetrie di cui al comma precedente, gli oneri di riparazione restano a totale carico dell'ente proprietario della rete danneggiata.

## **Art.60 - Trattamento delle superfici scoperte di pertinenza non edificate( le presenti norme valgono anche per le aree pubbliche)**

### **ZONA A Centro storico:**

Per questa zona del centro abitato, si dovrà fare riferimento alle norme del piano particolareggiato appositamente redatto.

### **ZONA B Urbanistica consolidata:**

le zone scoperte potranno essere pavimentate per non più del 50% della superficie totale. Oltre alle alberature da sistemare opportunamente lungo le strade e negli spazi pubblici deve essere messo a dimora al minimo un albero di alto fusto all'interno dei singoli lotti edificabili, ogni 100 mq di superficie scoperta;

### **ZONA C Aree di espansione:**

le zone scoperte potranno essere pavimentate per non più del 50% della superficie totale. Oltre alle alberature da sistemare opportunamente lungo le strade e negli spazi pubblici

deve essere messo a dimora al minimo un albero di alto fusto all'interno dei singoli lotti edificabili ogni 100 mq di superficie scoperta.

**Sistemazioni esterne:** (norma generale)

Nel progetto delle sistemazioni esterne dovrà essere chiaramente indicato l'andamento del terreno *ante* e *post operam* a mezzo di profili in scala idonea.

In alcun caso le scarpate dovranno superare la pendenza del 66%, e dovranno essere piantumate con essenze atte a contenere il dilavamento conseguente ai fenomeni meteorici. Le piantumazioni arboree dovranno essere progettate in modo da configurare un ambiente coerente con il paesaggio circostante.

Le essenze da usare nelle piantumazioni dovranno essere quelle tipiche del territorio (querce, pioppi, salici, ontani e frassini).

Il disegno delle recinzioni ed i materiali con cui sono realizzate devono essere approvati contemporaneamente al progetto degli edifici.

## **Art.61 - Tutela della vegetazione esistente**

I titolari delle aree sistemate a verde, di pertinenza di edifici sia pubblici che privati, o di aree destinate a verde pubblico o privato, sono tenuti al rispetto delle formazioni arboree ed arbustive autoctone (querce, pioppi, salici, ontani e frassini) presenti nelle suddette aree.

Danneggiamenti:

Sono considerati danneggiamenti tutte le attività che, direttamente o indirettamente, possono compromettere l'integrità fisica e lo sviluppo delle piante e pertanto sono considerati a tutti gli effetti abbattimenti non autorizzati.

E' vietato ogni tipo di danneggiamento alla vegetazione esistente, con particolare riferimento: al versamento nelle aree di pertinenza delle piante di sostanze fitotossiche quali: sali, acidi, oli;

l'impermeabilizzazione, con pavimentazione o altre opere edilizie dell'area di pertinenza delle piante;

l'affissione diretta sulle alberature con chiodi, filo di ferro o materiale non estensibile, di cartelli, manifesti e simili.

E' altresì vietato il riporto, nelle aree di pertinenza delle piante, di ricarichi superficiali di terreno o qualsivoglia materiale tali da comportare l'interramento del colletto;

l'asporto di terreno dalle aree di pertinenza degli alberi;

l'utilizzo di aree a bosco, a parco, nonché delle aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiali di qualsiasi tipo;

provocare ferite con strumenti e mezzi di qualsiasi tipo alle piante.

L'abbattimento delle suddette formazioni arboree deve essere autorizzato.

E' obbligatoria la manutenzione ordinaria.

Per manutenzione ordinaria si intendono le operazioni periodiche indispensabili al mantenimento del patrimonio vegetale, quali:

- a. potature di specie arboree ed arbustive, consistenti in potature di rimonda e pulizia da rami secchi, spezzati e/o pericolanti
- b. taglio di specie arbustive o erbacee infestanti
- c. concimazioni di piante arboree, arbustive ed erbacee, oltre che di tappeti erbosi
- d. operazioni colturali sui tappeti erbosi (arieggiamento, rinfoltimenti, ecc.)
- e. taglio dei tappeti erbosi
- f. irrigazioni.

## Capo IV

### Infrastrutture e reti tecnologiche

#### Art.62 - Approvvigionamento idrico

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

L'allaccio alla rete idrica potrà avvenire dietro richiesta dell'interessato al comune e conseguente autorizzazione.

La richiesta dovrà essere effettuata al SUE almeno cinque giorni prima dell'inizio dei lavori.

Sarà compito dell'ufficio tecnico indicare al richiedente, all'impresa ed al direttore dei lavori i punti e le modalità di allaccio alla rete.

Nelle aree prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico ed antincendio può essere prelevata o da acquedotti o da pozzi privati e, nel caso di uso domestico, risultare potabile all'analisi dei laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dal Medico Provinciale.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente l'edificio devono essere costruiti a regola d'arte.

L'approvvigionamento idrico da pozzi di emungimento o da corsi d'acqua e bacini lacustri per usi industriali, agro-industriali, d'irrigazione, di refrigerazione, dovranno altresì essere preventivamente autorizzati dall'autorità competente.

#### Art.63 - Depurazione e smaltimento delle acque

Il Comune di Bolsena, all'interno del centro abitato, è munito di doppia rete fognaria, una per la raccolta ed il deflusso delle acque chiare, l'altra per la raccolta delle acque nere ed il loro convogliamento al collettore circumlacuale per le acque reflue, gestito dal CO.BA.L.B. (Comunità Bacino Lago di Bolsena), che, a sua volta, le invia all'impianto di depurazione sito nel Comune di Marta. Detto depuratore, una volta depurate le acque le immette nel fiume Marta.

Nelle zone servite dalla rete fognaria di cui sopra, è obbligatoria la separazione delle acque bianche dalle nere prima dell'allaccio (obbligatorio) alla medesima, dietro, ovviamente, preventiva richiesta di allaccio al comune e conseguente autorizzazione.

La richiesta dovrà essere effettuata al SUE almeno cinque giorni prima dell'inizio dei lavori.

Sarà compito dell'ufficio tecnico indicare al richiedente, all'impresa ed al direttore dei lavori i punti e le modalità di allaccio alla rete.

#### Art.64 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

Nel comune di Bolsena la raccolta differenziata dei rifiuti è organizzata mediante il conferimento dei rifiuti, da parte dei cittadini, secondo determinati giorni ed orari, ad "isole ecologiche" distribuite sul territorio comunale ed un "centro di raccolta" per i rifiuti ingombranti, rae ecc.

## **Art.65 - Distribuzione dell'energia elettrica**

Il centro urbano del comune è servito da rete di distribuzione dell'energia elettrica attraverso varie cabine secondarie di media tensione, dove appositi trasformatori riducono la tensione al valore finale di consegna all'utente.

Dalle cabine secondarie fino al contatore dell'utente costituisce "consegna di energia elettrica", la quale dovrà avvenire utilizzando cavi isolati e, più raramente e nel caso di località rurali, su linee aeree su palo. La distribuzione dell'energia elettrica prosegue all'interno degli edifici attraverso gli impianti elettrici privati degli utenti finali per alimentare i vari carichi.

Le modalità operative per l'erogazione di tale servizio sono disciplinate dal relativo codice di rete, emanato dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas.

Gli impianti elettrici privati dovranno risultare ben progettati ed efficienti, siano essi per uso civile o commerciale.

Tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte; gli stessi sono considerati costruiti a regola d'arte solo se realizzati secondo le norme vigenti del Comitato Elettronico Italiano (CEI), risultando questo responsabile dell'adeguamento della legge italiana alle normative europee sugli impianti elettrici.

Le progettazioni, le prestazioni e la sicurezza degli impianti elettrici in ambito residenziale devono rispettare le indicazioni dettate dalla normativa CEI vigente, i cui canoni di sicurezza in atto risultano contenuti nella normativa CEI 64-8

## **Art.66 - Distribuzione del gas, serbatoi gpl interrati e fuori terra**

Il centro urbano del comune è provvisto di rete di distribuzione del gas ( metano), realizzata e gestita da ente diverso dal comune.

La realizzazione di nuovi collettori per ampliamento o modifica della rete esistente è preventivamente comunicata dall'Ente gestore all'Ufficio Tecnico del Comune.

A ultimazione lavori l'Ente gestore dovrà produrre nuova planimetria con l'esatta ubicazione della rete interessata dall'intervento o confermare quella già presentata in sede di comunicazione, in modo che l'Ufficio possa provvedere all'aggiornamento della rete di distribuzione.

Le modalità operative per l'erogazione di tale servizio sono disciplinate dal relativo codice di rete, emanato dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas.

Per quanto riguarda i serbatoi GPL interrati e fuori terra, questi sono ammessi ma nello stretto rispetto delle norme vigenti in materia.

## **Art.67 - Ricarica dei veicoli elettrici**

In base al Dlgsvo 257/2016, a partire dal 31/12/2017 per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoria la creazione di punti di allaccio per la possibile realizzazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli, con relativi punti di connessione per le vetture negli spazi adibiti a parcheggio coperto o scoperto e nei box auto pertinenziali o no. L'obbligo in questione è previsto per interventi di **nuova costruzione e ristrutturazione edilizia di**

**primo livello<sup>2</sup> di edifici non residenziali di superficie maggiore di 500 mq nonché di edifici residenziali con più di 10 unità abitative.** In particolare per gli edifici residenziali in questione la connettività dovrà essere assicurata almeno per il 20% degli spazi a parcheggio e box.

## **Art.68 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

Gli iter procedurali previsti dalla normativa vigente per la realizzazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili sono tre:

- **Autorizzazione Unica (AU)** - è il provvedimento introdotto dall'articolo 12 del D.Lgs. 387/2003 smi per l'autorizzazione di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da FER (fonti energia rinnovabile), al di sopra di prefissate soglie di potenza. L'AU, rilasciata al termine di un procedimento unico svolto nell'ambito della Conferenza dei Servizi alla quale partecipano tutte le amministrazioni interessate, costituisce titolo a costruire e a esercire l'impianto e, ove necessario, diventa variante allo strumento urbanistico. Il procedimento unico ha durata massima pari a 90 giorni al netto dei tempi previsti per la procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), laddove necessaria. La competenza per il rilascio dell'Autorizzazione Unica è in capo alle Regioni o alle Province da esse delegate.
- **Procedura Abilitativa Semplificata (PAS)** - è la procedura introdotta dall'art 6 del D.Lgs. 28/2011 in sostituzione della Denuncia di Inizio Attività (DIA). La PAS è utilizzabile per la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da FER al di sotto di prefissate soglie di potenza (oltre le quali si ricorre alla AU) e per alcune tipologie di impianti di produzione di caldo e freddo da FER. La PAS deve essere presentata al Comune almeno 30 giorni prima dell'inizio lavori, accompagnata da una dettagliata relazione, a firma di un progettista abilitato, e dagli opportuni elaborati progettuali, attestanti anche la compatibilità del progetto con gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Per la PAS vale il meccanismo del silenzio assenso: trascorso il termine di 30 giorni dalla presentazione della PAS senza riscontri o notifiche da parte del Comune è possibile iniziare i lavori.
- **Comunicazione al Comune** - è l'adempimento previsto per semplificare l'iter autorizzativo di alcune tipologie di piccoli impianti (impianti descritti ai paragrafi 11e 12 del DM 10/9/2010 Linee guida nazionali FER) per la produzione di energia elettrica, calore e freddo da FER, assimilabili ad attività edilizia libera. La comunicazione di inizio lavori deve essere accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato. Non è necessario attendere 30 giorni prima di iniziare i lavori.

## **Art.69 - Telecomunicazioni**

Nelle more di approvazione di apposito Regolamento per l'installazione di stazioni radiobase per la telefonia mobile, che sarà redatto dal settore Edilizia ed Urbanistica del Comune, i

---

<sup>2</sup> Intervento che interessa l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 50% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, e comprende anche la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio.

soggetti aventi titolo che intendono installare un nuovo impianto radioelettrico o modificare un impianto esistente su edifici regolarmente assentiti, devono presentare al Comune la documentazione tecnica indicata nell'allegato A al Regolamento regionale 21 febbraio 2001, n. 1 "Regolamento regionale per la disciplina delle procedure per l'installazione, la modifica ed il risanamento di sistemi radioelettrici", unitamente alla eventuale domanda di permesso a costruire.

Copia conforme della documentazione deve essere altresì presentata alla ASL e alla Sezione dell'ARPA competenti per territorio nonché all'Ispettorato Territoriale Lazio del Ministero delle Comunicazioni.

Il Comune per il rilascio dell'autorizzazione o permesso a costruire, ove necessario, oltre ai pareri, nulla osta ed autorizzazioni previsti dalla normativa vigente, deve acquisire il nulla osta sanitario della ASL competente per territorio.

Ove non sia richiesta la concessione o l'autorizzazione edilizia, il soggetto avente titolo deve acquisire il nulla osta sanitario dalla ASL competente per territorio.

La ASL, per il rilascio del nulla osta sanitario, deve acquisire il parere dell'ARPA in ordine al rispetto dei valori massimi di campo elettromagnetico fissati dalla vigente normativa per l'esposizione della popolazione e degli obiettivi di qualità.

Per la localizzazione degli impianti il soggetto avente titolo deve, in via prioritaria, rivolgere istanza al Comune al fine di verificare la possibilità di ottenere l'assegnazione, a titolo oneroso, di un'area pubblica. A tal fine sono da privilegiare, salva diversa indicazione degli strumenti urbanistici, le destinazioni di cui alla lettera E dell'art. 2 del D.M. 1444/1968. Qualora il Comune non si pronunci entro i 30 giorni successivi alla richiesta, il soggetto avente titolo provvede in via autonoma.

Nel caso in cui gli impianti radioelettrici interessino zone assoggettate a vincoli di natura paesaggistica la realizzazione degli stessi dovrà ottenere la prescritta autorizzazione ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490. La richiesta deve essere corredata anche da uno studio di inserimento paesistico (SIP) redatto ai sensi dell'art. 30 della L.R. 24/1998.

Per gli impianti radioelettrici esistenti localizzati nei centri abitati ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico, monumentale ed archeologico, l'amministrazione comunale avvierà, di concerto con i soggetti aventi titolo, un programma di delocalizzazione.

In caso di trasferimento di impianti radioelettrici per effetto dell'entrata in vigore di nuove disposizioni o per l'impiego di nuove tecnologie, le aree abbandonate devono essere riqualificate sotto il profilo ambientale e paesaggistico e le attrezzature devono essere rimosse.

In caso di difformità dei manufatti realizzati dalla relativa concessione edilizia i comuni provvedono ad applicare le norme generali in materia di abusivismo edilizio.

Dette installazioni dovranno essere realizzate su appositi sostegni posti all'esterno delle aree urbane e comunque a distanze non inferiori a ml. 50 dagli edifici pubblici e privati.

In presenza di edifici di valore tipologico, storico o architettonico, la Commissione Edilizia ha facoltà di prescrivere distanze maggiori. Non è consentita la realizzazione di detti impianti, compresi i relativi ripetitori, negli edifici a ciò non specificatamente destinati.

Il rilascio del permesso a costruire è subordinato al rispetto della normativa vigente in materia nonché alla sottoscrizione di uno speciale atto unilaterale d'obbligo in cui i richiedenti assumano, anche per i loro successori ed aventi causa, l'impegno di:

- 1) utilizzo della struttura da parte di altre società del settore, compatibilmente con le esigenze tecniche;
- 2) risistemare l'area oggetto dell'intervento secondo un progetto, con l'indicazione dei costi, approvato dalla Commissione Edilizia;
- 3) non superare i limiti di intensità di campo elettromagnetico in conformità alle vigenti norme in materia.



## **Capo V**

### **Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**

#### **Art.70- Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

Gli edifici o manufatti ed ogni altra opera fissa o mobile devono essere conservati in modo tale da rispettare il decoro pubblico.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio ed ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture e il decoro.

Gli edifici, gli aggetti degli edifici e qualunque altro elemento applicato sulla facciata degli edifici, non devono costituire pericolo alcuno per la pubblica e privata incolumità.

Qualora gli edifici e relative aree di pertinenza non presentino condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondano alle esigenze di sicurezza, il dirigente o responsabile del servizio preposto potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie entro un determinato termine riconosciuto congruo per ripristinarne condizioni di sicurezza e/o decoro urbano.

In caso di inadempienza, provvederà il Comune nel rispetto delle procedure vigenti sui lavori pubblici addebitandone al proprietario dell'edificio interessato le spese risultanti da computo metrico estimativo, maggiorate del 10 % (dieci per cento) a titolo di sanzione amministrativa.

Il Sindaco ha piena facoltà di imporre, con propria ordinanza in attuazione del presente regolamento, al proprietario dell'immobile che presenti carenze di manutenzione che ledono il decoro urbano, l'esecuzione delle opere necessarie (quali: rifacimento o manutenzione di intonaci, rivestimenti, coperture, aggetti, infissi, recinzioni, pavimentazioni, giardini ed aree verdi) all'eliminazione delle carenze accertate.

In caso di inadempienza alle disposizioni dell'ordinanza sindacale, il Dirigente o Responsabile del servizio preposto attiva la procedura d'ufficio di cui al precedente comma.

Anche gli edifici e le aree libere extraurbane devono essere mantenuti in ogni loro parte in conformità a disposizioni di decoro.

Nei casi di rilevato pericolo per l'incolumità pubblica, il Sindaco emetterà apposita ordinanza contingibile ed urgente ai sensi della normativa vigente. In caso di inadempienza l'ordinanza sarà eseguita d'ufficio a spese del proprietario, con l'applicazione della maggiorazione prevista al comma 5.

Sulle facciate o altre parti dei fabbricati visibili dal suolo pubblico è vietato esporre panni tesi, e collocare oggetti sulle finestre e sulle terrazze o comunque in vista.

È fatto divieto effettuare scritte o disegni sugli edifici pubblici o privati, sulle loro pertinenze, porte, muri, manufatti o infrastrutture.

L'amministrazione comunale provvederà alla copertura in via d'urgenza delle scritte abusive a contenuto politico o comunque blasfeme o contrarie alla pubblica decenza.

È sempre applicabile, a carico dei responsabili inadempienti al ripristino delle parti deturpate, in aggiunta alle spese occorse, la maggiorazione percentuale per sanzione amministrativa di cui al comma 5.

## **Art.71 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

### **ZONA A Centro storico:**

Per questa zona del centro abitato, si dovrà fare riferimento alle norme del piano particolareggiato appositamente redatto.

### **ZONA B Urbanistica consolidata:**

Per questa zona del centro abitato, si dovrà fare riferimento alle norme del PRG vigente.

### **ZONA C Aree di espansione:**

Per questa zona del centro abitato, si dovrà fare riferimento alle norme del PRG vigente.

**In tutte le zone** è fatto divieto di modificare le decorazioni dei prospetti e di asportare mostre, pitture e simili che ne fanno parte senza autorizzazione della competente autorità.

I proprietari dovranno sempre permettere al Comune di provvedere alla conservazione di lapidi, stemmi e simili, esistenti in fabbricati dei quali sia autorizzata la demolizione.

I grafici del progetto, da presentarsi in sede di autorizzazione, dovranno documentare in maniera inequivocabile lo stato di fatto prima dell'intervento

L'autorizzazione di cui sopra, è necessaria anche per eseguire pitture decorative, graffiti ed iscrizioni, sempre che interessino la vista dal suolo soggetto a pubblico transito.

## **Art.72 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

Nei prospetti delle costruzioni fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico sono vietati:

- gli aggetti e le sporgenze superiori a cm. 10 fino all'altezza di mt. 2,50 dal piano del marciapiede;

- gli infissi con apertura verso l'esterno ad un'altezza inferiore a mt.2,50 dal piano del marciapiede ed a mt.4,50 se sporgenti oltre la larghezza del marciapiede o in mancanza di questo.

Quando aggettino a lato di strade pubbliche o aperte al pubblico transito, i balconi, i volumi e le pensiline non sono consentiti fino ad un'altezza minima di mt. 3,10 dal piano del marciapiede mentre in assenza di questo, l'altezza deve essere non inferiore a mt. 4,20.

La costruzione di balconi è vietata sulle vie larghe meno di 4 metri;

Per le strade larghe da 4 metri a 6 metri, la sporgenza del balcone dal filo del muro non potrà essere maggiore di 0.80 metri.

Per le strade di larghezza superiore ai 6 metri la sporgenza del balcone dal filo del muro non potrà essere maggiore di 1.20 metri.

Balconi con profondità maggiori, potranno essere realizzati "incassando" il balcone nella facciata.

Gli aggetti di balconibow-window e pensiline non possono in nessun caso invadere le zone di distacco e sulle strade pubbliche e private.

I bow-windows e gli altri corpi aggettanti simili devono essere considerati nel loro reale sviluppo volumetrico agli effetti della determinazione delle cubature e devono essere considerati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della superficie coperta e dalle distanze dai confini. Detti bow-windows sono comunque vietati nelle prescritte fasce di distacco e sulle strade pubbliche e private.

## **Art.73 - Allineamenti**

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle norme attuative dello strumento urbanistico vigente, o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore 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.

## **Art.74 - Piano del colore**

Il Comune di Bolsena non si è ancora munito di un piano del colore. Nelle more della sua adozione, si applica la disciplina del presente articolo.

### **ZONA A Centro storico:**

Per questa zona del centro abitato, si dovrà fare riferimento alle norme del piano particolareggiato appositamente redatto.

### **ZONA B Urbanistica consolidata:**

Per questa zona del centro abitato, si dovrà fare riferimento alle norme del PRG vigente.

### **ZONA C Aree di espansione:**

Per questa zona del centro abitato, si dovrà fare riferimento alle norme del PRG vigente.

## **Art.75 - Coperture degli edifici**

La copertura delle costruzioni può essere realizzata a tetto o a terrazzo (ove questo non sia vietato dalle norme del PRG o da quelle dei piani sovraordinati o dai piani attuativi).

Si definisce terrazzo la parte della costruzione, dotata o meno di parapetto, lasciata a cielo aperto, il cui solaio di calpestio costituisce la copertura degli ambienti sottostanti o di un portico.

Per i terrazzi praticabili e per tutti i casi in cui sussiste pericolo di caduta è prescritta la costruzione di un parapetto perimetrale in muratura o in elementi metallici di altezza non inferiore ad un metro.

I terrazzi di copertura di ambienti abitabili o comunque utilizzabili devono essere impermeabilizzati con manti multipli, adeguatamente coibentati e dotati di pavimentazione.

### **ZONA A Centro storico:**

Per questa zona del centro abitato, si dovrà fare riferimento alle norme del piano particolareggiato appositamente redatto.

### **ZONA B Urbanistica consolidata:**

Per questa zona del centro abitato, si dovrà fare riferimento alle norme del PRG vigente.

I piani sottotetto, intesi come volumi accessori e quindi scomputati dalla cubatura, qualora previsti, dovranno essere realizzati con falde inclinate, con un'altezza max di 2,20 ml. misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura; Vedi Allegato D

### **ZONA C Aree di espansione:**

Per questa zona del centro abitato, si dovrà fare riferimento alle norme del PRG vigente.

I piani sottotetto, intesi come volumi accessori e quindi scomputati dalla cubatura, qualora previsti, dovranno essere realizzati con falde inclinate, con un'altezza max di 2,20 ml. misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura; Vedi allegato D

## **Art.76 - Illuminazione pubblica**

Al fine della salvaguardia della volta celeste dall'inquinamento luminoso ed al fine dell'ottenimento di un sempre maggiore risparmio energetico, l'illuminazione degli spazi urbani pubblici e privati, le insegne ed ogni altra fonte d'illuminazione artificiale esterna deve essere realizzata in conformità alla legge regionale n. 23 del 13.4.2000 e del suo regolamento regionale d'attuazione n. 8 del 18.4.2005;

Per quanto detto al comma precedente, tutte le installazioni devono essere accompagnate da una relazione a firma di tecnico abilitato, che asseveri la rispondenza dell'impianto d'illuminazione alle norme sopra citate.

Tutti i nuovi impianti d'illuminazione esterna e quelli soggetti ad adeguamento, oltre a garantire il rispetto del regolamento, devono essere progettati con apparecchi atti a garantire un'alta efficienza luminosa e la contestuale diminuzione delle potenze installate.

Il Sindaco con specifica ordinanza, può disciplinare l'orario di spegnimento notturno delle insegne dei negozi e delle altre fonti d'illuminazione non necessarie alla pubblica sicurezza o alla viabilità.

Per quanto riguarda la scelta dei corpi illuminanti, questi dovranno essere adeguati al contesto urbano all'interno del quale saranno inseriti.

In particolare, nel centro storico, è fatto obbligo di eseguire un progetto illuminotecnico che individui il numero e la distribuzione degli apparecchi di illuminazione nonché modelli e colore della luce consoni all'ambiente.

## **Art.77 - Griglie ed intercapedini**

Ai fini del presente regolamento è definita "intercapedine" lo spazio, anche in parte coperto, situato sotto il livello del suolo, compreso tra il muro perimetrale della costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante; 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.

La sua larghezza massima netta, non dovrà eccedere la larghezza di mt 1,00.

Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

La realizzazione di intercapedini, e dunque di griglie, di interesse privato è subordinata alla

richiesta della concessione d'uso del sottosuolo pubblico: tale concessione di uso pubblico è soggetta a canone da determinarsi proporzionalmente alle dimensioni, applicando le tariffe vigenti del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico.

Il Comune può rigettare la richiesta per motivate ragioni di ordine estetico o per l'esistenza di controindicazioni per ragioni di sicurezza, in primo luogo idraulica.

In caso, invece, di concessione d'uso del sottosuolo il Comune non è in nessun caso responsabile per eventuali danni occorsi a persone o cose a seguito di allagamenti e di qualsiasi altro evento calamitoso.

A fronte di manifesti inconvenienti, inoltre, la concessione d'uso del sottosuolo pubblico può essere revocata.

Le intercapedini dovranno garantire:

- l'integrazione delle griglie;
- l'assenza di interazione con le reti tecnologiche esistenti;
- l'idoneo dimensionamento delle griglie sotto i carichi stradali in funzione del tipo di strada;
- la sicurezza dei pedoni e la sicurezza ambientale.

Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.

La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione. La sua realizzazione è, in ogni caso, subordinata a titolo abilitativo edilizio.

## **Art.78 - Antenne, parabole, impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici**

Si precisa che, riguardo tale argomento, per il centro storico (Zona A), si dovrà fare riferimento alle norme del piano particolareggiato ad esso dedicato.

Per tutte le altre zone le presenti norme sono disposte al fine di garantire il decoro urbano nella disposizione degli apparati esterni agli edifici per la ricezione delle telecomunicazioni (antenne e parabole per le ricezioni radio – televisive) e per conformare le costruzioni ai sistemi di telecomunicazione via cavo e digitali.

A questo scopo nei nuovi edifici condominiali multipiani e negli interventi di ristrutturazione generale di quelli esistenti, esclusi quelli a destinazione agricola e industriale, dovrà essere prevista la realizzazione di antenna e/o parabola collettiva, con la distribuzione del segnale alle singole unità immobiliari.

Inoltre dovranno essere previsti cavedi multiservizi o, comunque cavidotti di adeguate dimensioni, garantendo agevoli i collegamenti delle singole unità immobiliari, per la distribuzione del segnale radio – televisivo e per l'utilizzo da parte degli organismi di telecomunicazioni per la fornitura del servizio, ai sensi dell'art.40 L. n.166/2002 e ss.mm.ii..

Le antenne e parabole per la ricezione dei segnali radio – televisivi dovranno essere collocate in generale sulla copertura degli edifici, con esclusione di balconi e terrazzi.

E' alternativamente ammessa la possibilità di installazione in cortili, giardini, nicchie o chiostrine che consentano un minor impatto visivo rispetto alla collocazione sulla copertura e non visibili dalla via.

Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. È ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando

queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva agli edifici di rilevante valore storico – artistico.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art.1-ter della L. n.431/1985 e ss.mm.ii. e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti uffici comunali della dichiarazione di conformità prevista dall'art.7 DM 37/2008 e ss.mm.ii.. Qualora, avvalendosi della possibilità di cui al comma precedente, la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.

Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. In tal caso le opere sono soggette a SCIA. e nel caso in cui ricadano in zona sottoposta a tutela paesaggistica, dovrà conseguirsi regolare relativa autorizzazione.

## **Art.79 - Serramenti esterni degli edifici**

### **ZONA A Centro storico:**

Per questa zona del centro abitato, oltre al riferimento alle norme del piano particolareggiato appositamente redatto, sono prescritti infissi in legno o in alluminio o PVC finito a legno, da sottoporre ad approvazione all'ufficio tecnico comunale. Sono comunque vietati i doppi infissi e gli infissi in alluminio anodizzato.

### **ZONA B Urbanistica consolidata:**

Per questa zona del centro abitato, si dovrà fare riferimento alle norme del PRG vigente.

Nell'eventualità che le norme della sottozona B in questione non trattino l'argomento il riferimento sarà il seguente:

Gli infissi dovranno essere del tipo tradizionale, in legno, o in ferro nel caso di grate, cancelli, ecc.. Per l'esterno sono ammesse persiane alla romana dello stesso colore, dimensione e forma di quelle presenti nel resto del fabbricato o dell'insieme dei fabbricati.

### **ZONA C Aree di espansione:**

Per questa zona del centro abitato, si dovrà fare riferimento alle norme del PRG vigente.

Nell'eventualità che le norme della sottozona C in questione non trattino l'argomento il riferimento sarà il seguente:

le chiusure esterne devono essere preferibilmente realizzate in legno con persiane del tipo alla romana o sportelloni ad eccezione di quelle d'ingresso e/o garage e simili;

## **Art.80 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

Per la zona A del centro abitato, si dovrà fare riferimento alle norme del piano particolareggiato appositamente redatto. Per quanto in esse non trattato, si potrà fare riferimento alle norme delle zone B e C.

Per la zona B e C

Le mostre dei negozi, le vetrine, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e devono inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate al carattere architettonico dell'edificio e del contesto circostante, devono garantire l'accessibilità ai locali e non ingombrare i percorsi pedonali.

Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo esercizio, senza occultare detti stipiti con la propria struttura e senza sporgere oltre il filo della facciata.

Le strutture metalliche di sostegno delle vetrine non devono essere di metallo riflettente e di colore stridente con l'edificio e l'ambiente circostante.

L'eventuale apposizione di "vetrinette" mobili o fisse ovvero di architetture di vetrina, sul fronte esterno degli edifici, è ammessa solo nel caso di esercizi commerciali prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare.

Esse devono inserirsi armonicamente nel disegno della facciata senza alterarne le linee e le forme architettoniche, nel rispetto dei caratteri del contesto circostante.

L'aggetto massimo consentito è di 20 cm, misurati rispetto alla linea di spicco del basamento.

Le tende da sole devono essere identiche per tutte le bucaure dello stesso edificio, con forma e dimensione e colore che ben si integrino con l'architettura sulla quale vengono applicate.

L'apposizione di tende da sole, all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali, è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare.

Le tende si devono armonizzare con il contesto e l'architettura degli edifici e non sporgere più di 2,50 m dalla linea di spicco del basamento, restando comunque distanti almeno 30 cm dal bordo del marciapiede.

Il bordo inferiore delle tende da sole, delle eventuali mantovane o frontalini ed il loro meccanismo, non possono essere posti ad altezze inferiori a 2,20 m dal piano del marciapiede.

Le tende devono essere collocate, di massima, all'interno degli stipiti delle vetrine e, comunque, nel rispetto delle modanature architettoniche degli edifici.

Le insegne, targhe e scritte commerciali o professionali devono, possibilmente, essere contenute all'interno della luce di apertura dell'esercizio, ovvero sovrastanti ad essa, senza eccedere, in larghezza, le dimensioni della bucaura stessa ed, in altezza, l'ingombro massimo

di cm. 40, realizzate con lettere singole o con scritte ritagliate in una o più lastre del materiale prescelto. Le targhe commerciali o professionali, poste nei pressi dei portoni degli edifici condominiali devono, possibilmente, essere raggruppate ed osservare caratteri di omogeneità ed uniformità per dimensioni e tipologie.

Fuori di tale limite possono essere apposte o mantenute solo insegne, relative all'individuazione merceologica dell'esercizio con le seguenti caratteristiche:

- targa singola a lato delle aperture dei negozi o vetrine; può essere in legno, ceramica, ardesia, ferro, bronzo, ottone, forex, plexiglas od altri materiali compatibili con le caratteristiche dell'edificio, con caratteri e simboli incisi, riportati a rilievo, o ritagliati nel materiale stesso.
- La dimensione massima di tale targa è nel formato rettangolare, cm. 80x40, nel formato quadrato cm. 60x60.

Per altre forme (triangolare, rotonda, poligonale) la superficie non potrà superare i 0,40 mq..

L'installazione di eventuali bacheche pubblicitarie o per l'affissione di giornali murali potrà avvenire in conformità alle procedure di legge, nel rispetto delle norme di settore. Tali bacheche non potranno comunque superare la dimensione di cm. 100 x 70, sporto massimo, rispetto al fili muro di cm. 10, dovranno avere telaio coerente col contesto e vetro di sicurezza del tipo antisfondamento.

Sono fatte salve le prescrizioni a livello puntuale degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati e le normative ed i regolamenti di settore.

Sono comunque fatte salve le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

## **Art.81 - Cartelloni pubblicitari**

La materia, nel comune di Bolsena, è sottoposta al "regolamento pubblicità e pubbliche affissioni" al quale si rimanda.

Inoltre:

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, sono da considerare parte integrante del disegno urbano e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi .
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità dovrà ottemperare i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, e quanto previsto dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni, in genere interessanti aree e/o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

## **Art.82 - Muri di cinta**

Nell'ambito della zona A, e delle zone B immediatamente prossime al centro storico, sia nelle aree pubbliche che private, il riferimento sono le norme del Piano Particolareggiato del Centro Storico ( Zona A )

E' per questo che sono consentite recinzioni con caratteristiche diverse da quelle previste agli articolo 94 del Capo VI, riservate alla restante parte delle zone B ed alle zone C.

Ciò in ossequio alla storicità della zona, prendendo in considerazione anche i seguenti criteri:

1. Non abbattere le recinzioni murarie originarie o di elementi storici o storicizzati ma promuoverne il restauro ed il recupero



2. tenere conto per allineamento e caratteristiche tipologiche e costruttive delle recinzioni contigue, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via;
3. coordinarsi con le caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza;
4. tenere conto della presenza degli alberi pubblici realizzando idonee barriere antiradice che non pregiudichino la stabilità dell'albero.
5. Le recinzioni devono essere coerenti con il contesto urbano, sia per tipologia che per materiali impiegati.

## **Art.83 - Beni culturali e edifici storici**

Per quanto concerne i beni culturali, il Comune di Bolsena è soggetto al PTP n°1 ed al PTPR che ne normano la tutela.

Per quanto riguarda gli edifici storici i principali sono:

CAPPELLA DEL MIRACOLO 1639  
BASILICA DI SANTA CRISTINA XI Secolo  
EX CHIESA DI SAN FRANCESCO ( XII-XIII SECOLO) Ora teatro comunale  
ORATORIO DELLA MADONNA DEI CACCIATORI (XV SECOLO)  
PALAZZO DEL DRAGO (XVI SECOLO)  
PALAZZO CAPOSAVI POI COZZA CAPOSAVI (XVI SECOLO)  
CHIESA DI SANTO STEFANO ( resti)  
PALAZZO RANIERI O DI TEODORICO  
CAPPELLA SAN MICHELE ARCANGELO  
CAPPELLA DI SANT'ANDREA  
CAPPELLA DEL ROSARIO  
CAPPELLA DI SANTA LUCIA  
ORATORIO DI SAN LEONARDO  
GROTTA DI SANTA CRISTINA  
PALAZZO ORFEI  
PALAZZO COMUNALE  
PALAZZO SERAFINI

Per l'elenco completo vedi il sito " VINCOLI IN RETE "

Per tutti questi edifici storici, ogni intervento dovrà avere il benessere della competente Sovrintendenza.

## **Art.84 - Cimiteri monumentali e storici**

Il Cimitero di Bolsena è monumentale.

Per gli interventi all'interno di esso ci si dovrà attenere al " Regolamento comunale per i servizi funebri e cimiteriali" ( Disciplina di Polizia Mortuaria ).

## **Art.85 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per luoghi pubblici urbani**

Il tema proposto dal presente articolo, non è di facile soluzione.  
Dalla lettura di testi sull'argomento si può dedurre quanto segue.

L'idea principale è che la sicurezza di una città si raggiunge attraverso un controllo spontaneo del territorio da parte dei cittadini.

La natura della relazione tra sicurezza e spazio pubblico può essere schematicamente riassunta in due concetti chiave:

- *la sicurezza è legata alla vitalità dei quartieri: "l'occhio sulla strada" da parte degli abitanti, è il primo tutore della sicurezza;*

- *la sicurezza urbana dipende molto dall'identificazione dei cittadini con il territorio; il cittadino difende e rispetta il "suo" territorio.*

Da questi concetti scaturiscono le seguenti soluzioni.

**visibilità** (vista generale, linee di vista per es. tra abitazioni e spazio pubblico, buona illuminazione delle aree pubbliche/private, estrema visibilità/chiarità dei percorsi anche supportata da sistemi di TVCC nelle ore notturne, etc.);

**mix funzionale** (molteplicità di funzioni, diversificazione delle destinazioni d'uso dei piani terra degli edifici);

**parcheggi** Gli stalli di sosta dovranno prioritariamente essere collocati lungo le strade, possibilmente in posizione parallela alla corsia di marcia, evitando il più possibile, soprattutto in zone a bassa densità edilizia, la loro concentrazione in aree costituenti retri/fianchi di edifici pressoché ciechi

L'illuminazione dovrà garantire la completa visibilità di ogni punto del parcheggio, avvalendosi delle tecniche della diffusione luminosa non abbagliante.

**verde pubblico** Le aree destinate ad essere attrezzate e fruite quale verde pubblico di quartiere, ma anche quelle private aperte al pubblico, dovranno costituire l'affaccio principale degli edifici al fine di fornire continua sorveglianza spontanea dei luoghi.

Le piantumazioni dovranno essere di norma ad alto fusto.

Sarà opportuno evitare la messa a dimora di grandi masse cespugliose e muretti che spezzino eccessivamente il campo visivo dei fruitori dell'area creando punti che, specialmente nelle ore notturne, possano ingenerare paura o insicurezza e comunque si prestino alla commissione di reati e/o inciviltà.

L'illuminazione dell'area dovrà garantire una buona visibilità in ogni punto della medesima, evitando la concentrazione dei punti luce esclusivamente su eventuali percorsi interni alla stessa.

**Protezione passiva:** alla luce di quanto accaduto negli ultimi anni in Europa, è bene che le aree ed i percorsi pedonali, oltre ad essere ben distinti dai percorsi veicolari, siano protetti con "dissuasori" posti a distanza tale ( mt 1.50 circa ) da impedire il transito accidentale o voluto di autovetture, furgoni ed autocarri.

## **Art.86 - Interventi di ottimizzazione, mitigazione e compensazione ambientale da applicarsi nella realizzazione dei manufatti edilizi**

In questo possono essere utili le tecniche della progettazione bioclimatica.

La progettazione degli edifici deve essere concepita in un'ottica di risparmio energetico e il sito è il primo dei fattori che influisce sui consumi: l'esposizione continua ai venti dominanti sottrae calore, le posizioni in ombra sono negative (versanti nord, alberi sempreverdi ravvicinati, etc.).

Lo sfruttamento del sole, inteso come fonte di energia e apporto di calore indiretto è un fattore determinante per ridurre i consumi per riscaldamento e illuminazione.

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati, riprendendo la tipologia insediativa tradizionale, con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest e quindi il prospetto principale (facciata) rivolto a sud.

Le interdistanze fra eventuali edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

- sul lato esposto a sud dovranno essere concentrate le aperture più grandi per captare più luce e calore durante l'inverno e le stesse dovranno essere opportunamente schermate d'estate, con alberature (a foglia caduca), o con l'utilizzo di brise-soleil orientabili, per mitigare l'incursione termica;

- nei locali rivolti a sud dovranno essere concentrati gli spazi dell'abitare quotidiano (cucina, soggiorno, camere), mentre gli spazi serventi (scale, depositi, servizi) dovranno essere posti preferibilmente a nord poiché hanno un'esigenza minore di calore e di illuminazione;

- le dimensioni delle superfici d'involucro disperdente verso l'esterno devono essere tendenzialmente ridotte per ridurre lo scambio energetico (volumi non eccessivamente articolati);

- l'involucro dell'edificio deve essere progettato in modo da eliminare le perdite di calore in inverno e il surriscaldamento d'estate.

- al fine di limitare l'ingresso di calore nelle abitazioni e possibile ricoprire i tetti o terrazzi piani con un manto di essenze vegetali piantumate in apposite miscele colturali la cui azione vegetativa produrrà durante il giorno un raffrescamento (evapotraspirazione) e un ombreggiamento della superficie interessata, abbattendo inoltre le polveri sospese e contenendo acque meteoriche nel corso di acquazzoni abbondanti, accumulandole inizialmente e riducendone il tempo di corrivazione;

- ventilare abbondantemente lo spazio che sta sotto il manto di copertura (coperture ventilate), soluzione oramai molto diffusa, consente che calore venga allontanato insieme all'aria stessa attraverso il colmo della copertura;

- particolare attenzione deve essere posta ai serramenti (da isolare con vetri doppi o tripli), all'isolamento termico e acustico, all'eliminazione di ponti termici, alla presenza di elementi che consentano di schermare le superfici vetrate dagli agenti esterni (sole, vento, rumore), alla corretta ventilazione interna.

- progettazione del verde e della piantumazione in maniera da ridurre la riflessione indesiderata del calore e ombreggiare le facciate più soleggiate in estate e al riparo dai venti freddi da nord;

Il rispetto delle prestazioni energetiche di cui al D.M. 26/06/2009 è il requisito minimo da rispettare nella progettazione degli interventi.

## **Capo VI**

### **Elementi costruttivi**

#### **Art.87 - Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento delle barriere architettoniche**

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici ovvero alla ristrutturazione di interi edifici preesistenti devono essere redatti nell'osservanza delle prescrizioni tecniche dettate dalle

vigenti leggi e regolamenti nazionali e regionali, per garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli stessi edifici ai fini del superamento delle barriere architettoniche.

## **Art.88 - Serre bioclimatiche**

Si definiscono come serre solari o bioclimatiche i dispositivi passivi realizzati tramite la chiusura con elementi trasparenti di vani edilizi che, realizzando un guadagno energetico sfruttando l' "effetto serra", riducono il fabbisogno energetico dell'edificio.

I sistemi bioclimatici passivi, come le serre captanti, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare e il guadagno termico solare negli edifici, non sono computati nel calcolo dei volumi e delle S.U.L. ammissibili purché rispettino le seguenti condizioni:

- dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale di una quantità pari ad almeno il 10%, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare;
- le dimensioni in pianta non siano superiori al 15% della superficie utile dell'unità immobiliare connessa o dell'unità edilizia oggetto dell'intervento;
- la formazione della serra non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali idonei a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, etc.);
- i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto di illuminazione e aerazione naturale diretta;
- se dotati di superfici vetrate siano provvisti di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra energia dispersa in assenza del sistema bioclimatico e quella dispersa in presenza del sistema stesso;
- nel caso di serre solari, queste devono essere integrate prioritariamente nella facciata esposta nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest.

## **Art.89 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.**

Nel Comune di Bolsena, ad eccezione di quei casi in cui non siano espressamente vietati dalle norme del PRG o dai piani sovraordinati PTP e PTPR. è consentito l'utilizzo di questo genere d'impianti, **con le seguenti limitazioni:**

- a) La geotermia bassa entalpia dovrà essere limitata ai singoli edifici
- b) Il mini eolico non potrà superare i 12 metri di altezza
- c) Il fotovoltaico ed il solare termico potranno essere montati soltanto sulle coperture delle abitazioni, ciò al fine di limitare il consumo del suolo.

Per quanto riguarda le tecnologie sono le seguenti:

La **pompa di calore geotermica** (detta anche *impianto geotermico a bassa entalpia*) è un impianto di climatizzazione degli edifici che sfrutta lo scambio termico con il sottosuolo

superficiale, per mezzo di una pompa di calore. Poiché il calore nel sottosuolo proviene in gran parte dall'interno della Terra, la geotermia a bassa entalpia è classificata come fonte di energia rinnovabile, nonostante la pompa di calore consumi di per sé energia elettrica, solitamente prodotta a partire da altre fonti di energia (es. combustibili fossili).

L' **impianto fotovoltaico** è un impianto elettrico costituito essenzialmente dall'assemblaggio di più moduli fotovoltaici che sfruttano l'energia solare incidente per produrre energia elettrica mediante effetto fotovoltaico. Altro elemento che ne fa parte è la necessaria componente elettrica (cavi) ed elettronica (inverter) ed eventualmente sistemi meccanici-automatici ad inseguimento solare.

Gli **impianti solari termici** sono dispositivi che permettono di catturare l'energia solare, immagazzinarla e usarla nelle maniere più svariate, in particolare ai fini del riscaldamento dell'acqua corrente in sostituzione delle caldaie alimentate tramite gas naturale.

Il "pannello solare termico" o collettore è il dispositivo su cui si basa questa tecnologia. I collettori sono attraversati da un fluido termovettore incanalato in un circuito solare che lo porterà ad un accumulatore.

L'accumulatore ha la funzione di immagazzinare più energia termica possibile al fine di poterla usare successivamente, al momento del bisogno.

Un impianto solare termico è composto sempre almeno dalle seguenti unità:

a) uno o più collettori che cedono il calore del sole al fluido; ne esistono di vari tipi, dalla semplice lastra di rame percorsa da una serpentina e pitturata di vernice nera, al pannello selettivo trattato con biossido di titanio (TINOX), all'assorbitore sottovuoto. Nei primi due casi l'assorbitore è protetto da un vetro temperato, che può essere prismatico;

b) un serbatoio di accumulo del fluido.

**Impianto minieolico o piccolo eolico.** Con questo termine, ci si riferisce alla produzione di energia elettrica da fonte eolica realizzata con l'utilizzo di aerogeneratori di altezza inferiore a 30 metri.

Gli aerogeneratori possono essere al servizio di una utenza isolata non collegata alla rete elettrica o connessi sia per una auto-produzione in scambio che per la fornitura di energia elettrica alla rete (con contributo alla cosiddetta generazione distribuita).

La differenza con il grande eolico risiede oltre che nella dimensione delle macchine nella possibilità di operare economicamente con regimi di vento inferiori a quelli richiesti dalle enormi macchine industriali.

**Caldaie a biomassa.** Le caldaie a biomassa bruciano materiali vegetali trasformandoli in energia termica, cioè in riscaldamento. Esteticamente la caldaia a biomassa è un'apparecchiatura in acciaio dalle dimensioni che variano a seconda del costruttore e dei modelli di caldaie.

Le biomasse combustibili sono di origine vegetale ma di diversa provenienza. Dal legno si ottengono tronchetti, pellet e cippato ma a seconda del modello e del costruttore si possono bruciare anche altri elementi quali mais, noccioli di sansa etc.

Le caldaie che possono bruciare indifferentemente diversi tipi di biomassa sono dette caldaie onnivore o policombustibili.

## **Art.90 - Coperture, canali di gronda e pluviali**

**La presente norma riguarda le Zone B e C. Per quanto riguarda la Zona A il riferimento è il piano Particolareggiato.**

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

Al limite inferiore delle falde, il tetto deve essere munito di canale di gronda.

Gli aggetti di gronda in tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, devono in prima istanza essere trattati con criteri di restauro conservativo. Se ciò non fosse possibile, possono essere ricostruite seguendo le forme, l'aggetto e le tecniche costruttive tradizionali.

Le mensole e le cornici di gronda in materiale lapideo devono essere sempre restaurati; è ammessa la sostituzione parziale, solo in casi eccezionali debitamente documentati ed autorizzati, con nuovi elementi della stessa forma, dello stesso materiale e della stessa colorazione.

In nessun caso i beccatelli di gronda e gli sporti lapidei o in laterizio possono essere dipinti, e' prevista solo la pulitura con opportuni lavaggi eseguiti in modo leggero.

Le cornici modanate (cornicioni, marcapiani, cantonali, etc.) in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite con malta analoga a quella esistente per ingredienti, composizione e cromatismo, servendosi di apposite modine con profilo del tutto uguale a quello esistente, nel caso in cui presentino particolari caratteristiche decorative.

I canali di gronda e le calate dei canali di gronda dovranno essere realizzati in lamiera di rame o alluminio tinto rame in relazione al contesto cromatico dell'intero edificio. È da escludersi l'uso del materiale plastico e dell'acciaio inox, mentre è consentito l'uso del PVC finto rame.

I canali ed i pluviali dovranno avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo, si esclude quindi lo sviluppo quadrato o rettangolare.

Tutte le coperture devono essere dotate di pluviali sia verso il suolo pubblico e sia verso i cortili interni ed altri spazi scoperti, che devono immettersi nei pozzetti della rete fognante della costruzione. Non sono consentiti scarichi liberi dei pluviali a livello del piano marciapiede, o comunque, sul suolo pubblico. E' fatto, altresì, divieto di immettere nei pluviali acque diverse da quelle meteoriche.

Verso gli spazi pubblici, i discendenti pluviali delle nuove costruzioni devono risultare interni alle murature perimetrali per un'altezza non inferiore a mt.2,50 dal piano del marciapiedi mentre sugli altri prospetti ne è consentita l'installazione completamente all'esterno avendo cura di realizzare il tratto terminale in materiale indeformabile per un'altezza non inferiore a mt.2,00.

Il posizionamento dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata.

Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue. I pluviali non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per indispensabili provate esigenze funzionali, e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi.

In presenza degli aggetti delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo, rispettando comunque l'assialità.

## **Art.91 - Strade e passaggi privati e cortili**

### Strade e passaggi privati:

La costruzione ed apertura di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione dell'autorità competente.

E' facoltà dell'autorità competente concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico del luogo, nonché della situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

L'apertura di strade a fondo cieco, sarà consentita soltanto se la strada sarà munita di adeguata rotatoria terminale per l'inversione di marcia.

La larghezza della strada dovrà essere proporzionata alle caratteristiche ed all'importanza della stessa e comunque non dovrà mai avere una carreggiata inferiore a metri 6.

### Cortili:

La superficie dei cortili chiusi o delimitati da almeno tre fronti di una costruzione, deve essere sistemata a giardino con eventuali alberature.

La normale libera tra pareti fronteggianti non può essere inferiore al doppio dell'altezza di ciascun corpo di fabbrica con un minimo di mt.10.00 se anche una sola delle pareti è dotata di finestre.

La misura della normale libera si intende al netto delle proiezioni orizzontali di balconi, ballatoi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno dei cortili con esclusione di cornicioni, pensiline e balconi aperti con aggetti non superiori a mt.1,50.

## **Art.92 - Cavedi pozzi luce e chiostrine**

E' permessa la costruzione di chiostrine al solo scopo di dare aria e luce a scale, servizi igienici, corridoi, disimpegni, con esclusione di ambienti con altra destinazione.

In tali chiostrine, la normale libera misurata tra una finestra ed il muro opposto deve avere la seguente misura:

- m.3,50 per pareti opposte di altezza fino a mt.12,00
- m.4,00 per pareti opposte di altezza da mt.12,00 a mt.18,00
- m.4,50 per pareti opposte di altezza oltre m.18.

Le chiostrine devono essere praticabili ed ispezionabili con accesso da spazi comuni al fine di consentirne la pulizia.

Nelle chiostrine sono consentiti aggetti non superiori a cm.30 ed in tal caso le misure della normale libera indicate al precedente 2° comma vanno incrementate di una pari misura

## **Art.93 - Intercapedini e griglie di aerazione**

Nelle nuove costruzioni è consentita la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento nel sottosuolo tra il muro perimetrale dell'edificio ed i muri di sostegno del terreno circostante.

Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura in materiale antisdrucchiolevole, e devono essere ispezionabili e dotate alla base di cunetta e scarico per lo smaltimento delle acque.

Le intercapedini sul fronte strada possono ricomprendere anche parte di suolo pubblico previa autorizzazione delle Amministrazioni proprietarie.  
La base delle intercapedini deve risultare almeno mt.0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.

### Art.94 - Recinzioni: esempi di recinzione Zone B e C

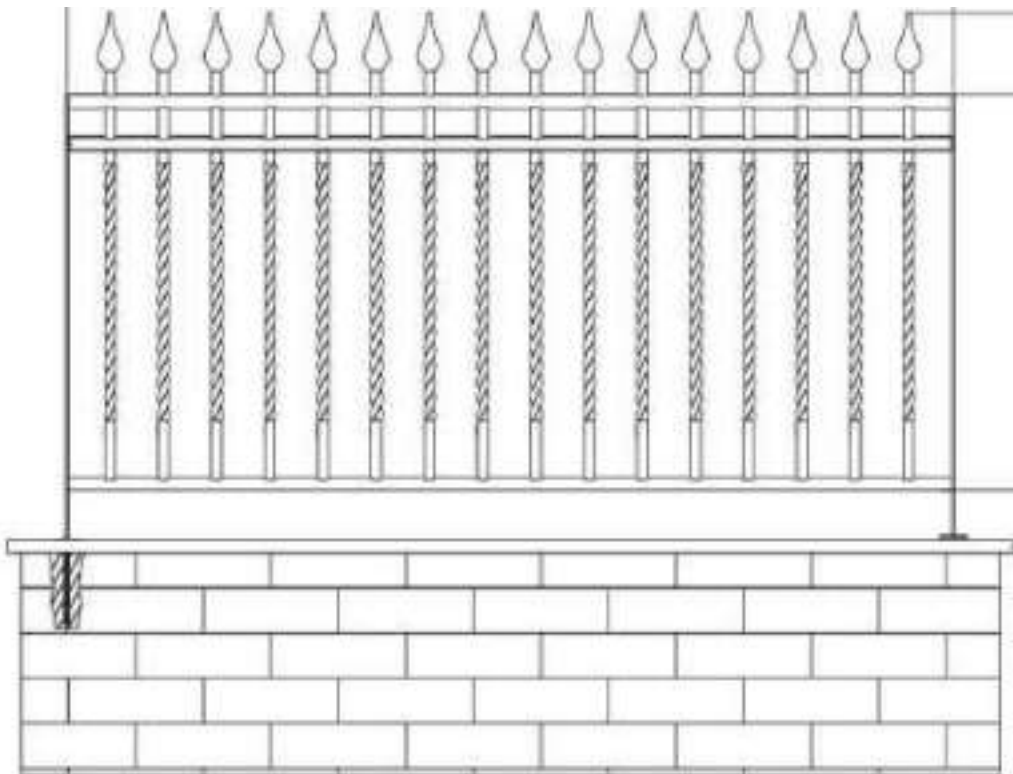


Figura 1



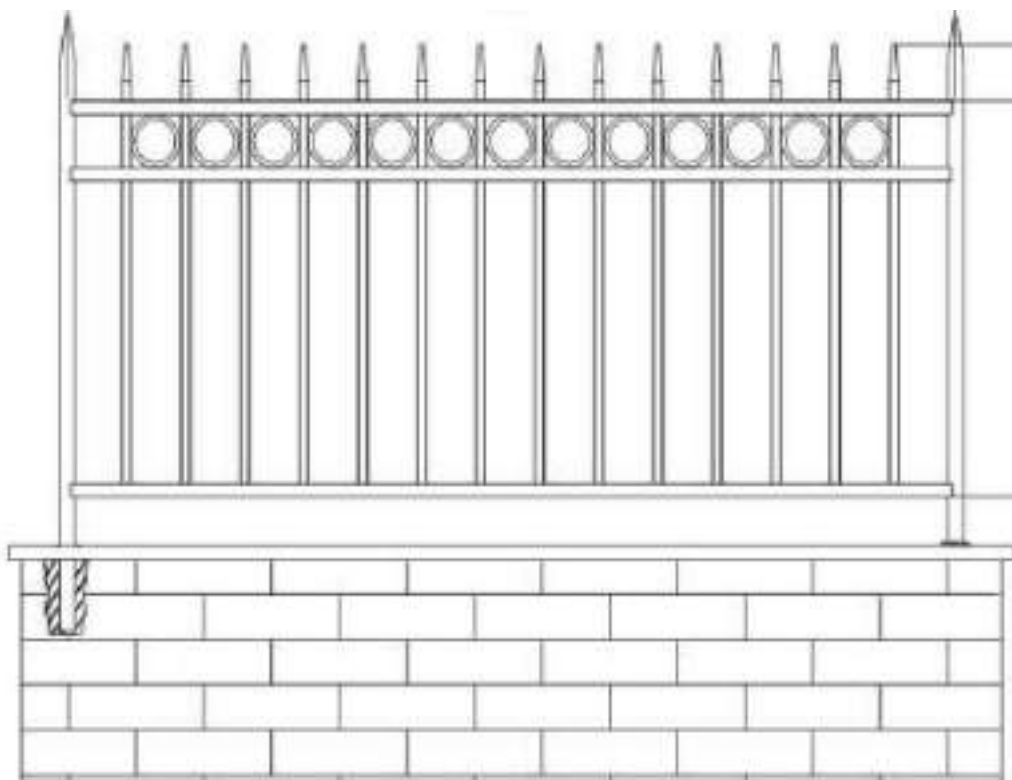


Figura 2

## Art.95 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici

I materiali con i quali gli edifici vengono realizzati, condizionano la loro costruzione la loro resistenza le loro caratteristiche termiche, la loro durata nel tempo. La struttura, in particolare, tenuto conto della sismicità della nostra penisola, deve rispettare le norme tecniche di cui all'art.83 del DPR 380/2001, come approvate dal DM 17/01/2008, le quali ne definiscono le caratteristiche dei materiali, i criteri tecnico costruttivi per la progettazione l'esecuzione ed il collaudo.

E' anche per questo che la progettazione architettonica deve andare di pari passo con quella strutturale in una sorta di simbiosi che possa generare quell'unicum che sarà l'edificio, il quale, non sarà più costituito soltanto da struttura e forma, ma, grazie alla conoscenza prestazionale che si ha oggi dei materiali, nuovi e tradizionali, ed alle innovazioni tecnologiche della domotica, potrà essere considerato un vero e proprio "organismo" tecnologico.

E' per questo che il progettista deve conoscere le proprietà e le caratteristiche dei materiali allo scopo di risolvere gli specifici problemi legati, in particolare, alla funzione a cui sarà destinato l'edificio.

Il progetto dovrà prevedere, in relazione alla scelta dei materiali, decisioni che abbiano ricadute su:

- a) sicurezza strutturale delle opere;
- b) significatività estetica (caratteristiche superficiali dei materiali);
- c) qualità tecnologica (caratteristiche fisico - meccaniche);
- d) compatibilità costruttiva (lavorabilità, sicurezza per gli operatori, reperibilità);
- e) qualità nell'uso (durabilità, riparabilità e sostituibilità);
- f) eco-sostenibilità (in fase di approvvigionamento, trasformazione, dismissione).

La scelta della tecnica di costruzione di un edificio va presa anche in funzione del tipo di materiale che si ritiene più adatto nella costruzione.

Nella scelta è importante considerare anche l'utilizzo che si farà dell'edificio, il grado di flessibilità richiesto nella disposizione degli spazi interni, il periodo in cui esso verrà utilizzato e l'entità dei consumi in funzione degli impianti da installare.

Solitamente le *tecniche pesanti* sono legate a prestazioni termiche più stabili ed economiche, mentre le *strutture leggere* garantiscono una maggiore flessibilità planimetrica.

L'architettura bioecologica predilige la prima in quanto, oltre a permettere uno sfruttamento energetico ottimale, consente il mantenimento di caratteristiche microclimatiche più salubri.

I sistemi costruttivi di possibile applicazione sono quelli elencati all'art. 54 del DPR 380/2001, e precisamente:

- a) struttura intelaiata in cemento armato normale o precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali;
- b) struttura a pannelli portanti;
- c) struttura in muratura;
- d) struttura in legname.

## **Art.96 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza, anche non edificate, alle piscine ed alle altre opere di corredo degli edifici**

### **Area di pertinenza:**

Si considerano aree di pertinenza quelle aree la cui superficie abbia contribuito totalmente o parzialmente alla realizzazione del volume dell'edificio assentito sulle aree medesime.

Un'area di pertinenza deve considerarsi già asservita quando vi risultano assentiti e realizzati edifici i cui parametri di superficie e di volume siano pari a quelli consentiti dal vigente P.R.G. nella Z.t.o. di riferimento.

Su dette aree, sotto l'aspetto urbanistico, vige il vincolo di asservimento fino alla permanenza degli edifici.

Al pari devono considerarsi già asservite quelle aree, già nella disponibilità del richiedente alla data di presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia, comunque interessate da edifici realizzati abusivamente e regolarizzati a seguito dell'istanza medesima, la cui consistenza risulti uguale o ecceda l'indice di zona consentito dal vigente P.R.G..

Per gli edifici esistenti, realizzati in zone ed in epoca in cui non occorre alcun titolo edilizio, l'individuazione della relativa area di pertinenza da ritenere asservita va riferita all'area di proprietà alla data dell'entrata in vigore delle norme di salvaguardia del primo Strumento urbanistico generale di Bolsena

### **Tettoie e pergolati:**

Le tettoie e le strutture similari, quindi strutturalmente autonome rispetto all'immobile principale, ovvero non adiacenti a quest'ultimo, saranno ammesse solo per il ricovero automezzi e macchinari, nella misura del 20% dell'unità immobiliare afferente e comunque sempre da realizzarsi all'interno del lotto ove risulta ubicato l'edificio principale; avranno un'altezza max di 2,50 ml. e dovranno essere aperte su tutti i lati;

I pergolati potranno essere realizzati nella misura max del 20% dell'unità immobiliare afferente.

Per quanto concerne i materiali con cui potranno essere realizzati tettoie e pergolati, questi sono: legno, ferro o alluminio con idonei trattamenti.

**Volumi tecnici:** ( vedi anche art. 32 )

Sono da considerarsi volumi tecnici quelli inseriti nella 45REC del 3/12/1999 della Regione Lazio al punto "3.7.2. Volumi tecnici" che di seguito riportiamo:

"Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio ( quali ad ex extracorse degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione ) che non possono essere compresi, per esigenze tecnico funzionali, entro il corpo dell'edificio steso. Le ubicazioni e le dimensioni dei volumi devono essere motivati da ragioni tecniche indispensabili."

**Piscine:**

1. La realizzazione di piscine ad uso privato è ammessa, se non espressamente escluso dagli strumenti urbanistici sovraordinati, generali e attuativi, in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta.
2. le distanze dai confini sono quelle minime previste per gli edifici, nella z.t.o. di appartenenza, dalle norme tecniche del PRG.
3. In ogni caso, per la realizzazione di piscine ad uso privato valgono le seguenti condizioni:
  - a) la forma della piscina deve integrarsi con le geometrie degli edifici di cui è pertinenza;
  - b) la pavimentazione ai bordi dovrà avere dimensioni più contenute possibili;
  - c) per la pavimentazione dei bordi dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto naturale circostante e/o nell'edificio con preferenza per quelli naturali (pietra, legno) o, se presente, il cotto;
  - d) per il rivestimento interno della vasca dovranno essere utilizzati tutta la gamma dei grigi e dei sabbia o il bianco;
  - e) nel caso la piscina venga a trovarsi in posizioni apprezzabili da con visivi panoramici, dovrà essere schermata con piante autoctone o essenze arboree caratteristiche della zona;
  - f) rispettino le condizioni dell'articolo successivo.
4. L'installazione di piscine prefabbricate semplicemente appoggiate al suolo si qualifica come attività libera e non è sottoposta all'acquisizione di titolo abilitativo di natura edilizia solo se non è contestuale all'esecuzione di opere di trasformazione permanente dello stato dei luoghi, quali scavi, movimenti di terreno, costruzione di platee ecc..

**Art.97 - Altre opere di corredo agli edifici**

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che incidono sulle risorse essenziali del territorio le opere di corredo degli edifici, quali le attrezzature sportive di seguito elencate:

- a) campi da tennis;
- b) campi da calcetto;
- c) campi da bocce;
- d) campi di pallavolo;
- e) campi di pallacanestro;
- f) piscine;
- g) maneggi.

Le opere di cui al precedente comma possono essere assentite nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, sempreché nella Z.t.o. di interesse, le N.T.A. del PUCG o le norme di PTP e PTPR non ne prescrivano il divieto, ed a condizione che:

- non comportino trasformazioni plano-altimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 10% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);

- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno, fatta eccezione per i maneggi;
- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- il fondo dei campi sia realizzato in terra battuta o in erba e la recinzione, ove necessaria, sia realizzata di altezza non superiore a m. 1.80;
- i maneggi siano realizzati all'esterno del centro abitato;

Fatta salva eventuale diversa norma legislativa, le opere di cui al comma 1 sono assoggettate alla procedura per il rilascio del Permesso di costruire e la loro realizzazione comporta la corresponsione del contributo commisurato al solo costo di costruzione

## **Art.98 - Spazi e dotazioni per la raccolta dei rifiuti**

Nel comune di Bolsena la raccolta differenziata dei rifiuti è organizzata mediante il conferimento dei rifiuti, da parte dei cittadini, secondo determinati giorni ed orari, ad “**isole ecologiche**” distribuite sul territorio comunale ed a un “**centro raccolta**” per i rifiuti RAE ed ingombranti.

Le isole ecologiche sono le seguenti:

- 1) Piazzale Martiri di Nassirya
- 2) Via della chiusa
- 3) Via Pescara
- 4) Via G. Marconi
- 5) Largo Mazziotti
- 6) Largo Alberto Bruti
- 7) Largo Fratelli Mariottini
- 8) Via IV Novembre
- 9) Via Santa Maria della Pace
- 10) Via della Rena
- 11) Viale Cristoforo Colombo
- 12) Via della chiesa nuova
- 13) Località S. Antonio
- 14) Località Piantata

Centro raccolta:

- 1) Centro raccolta Loc. Morone

## **Titolo IV**

### **Vigilanza e sistemi di controllo**

#### **Art.99 - Vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio (criteri e procedure)**

1. Ai sensi dell' Art. 27 del TU Edilizia - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche con la collaborazione della polizia locale, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori edili, può disporre l'effettuazione di visite ispettive tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere e all'accertamento del rispetto del progetto assentito e del rispetto delle norme di sicurezza e decoro del regolamento edilizio .
3. A tal fine, l'Amministrazione Comunale può richiedere la presenza del Direttore dei lavori e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi o del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione delle opere.

#### **Art.100 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

Il competente ufficio comunale controlla che l'esecuzione dei lavori, oggetto del Permesso di costruire o della SCIA o della CILA, avvenga in conformità alle prescrizioni e modalità esecutive previste dalle leggi, dagli strumenti urbanistici, dal presente regolamento e dal Permesso di costruire o della SCIA o della CILA.

A tal fine il PC (permesso di costruire) o la SCIA o la CILA e i disegni allegati o la loro copia conforme dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei funzionari comunali sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sarà finita.

Nella eventualità d'interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso entro 48 ore successive al Comune.

Il Comune, attraverso il proprio ufficio tecnico competente, fermo restando l'obbligo del privato interessato a garantire la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro, può disporre, presa visione dei luoghi interessati dall'opera in corso, se se ne riscontra la necessità, tutti i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'interessato titolare del titolo abilitativo edilizio ed in caso di sua non ottemperanza all'ordinanza del Comune saranno attuati dal Comune stesso che ne accollerà la spesa al titolare inadempiente.

#### **Art.101 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

Per violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi o regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce all'occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere

dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti ed i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello status quo ante, restando responsabile pienamente e penalmente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore. In ogni caso d'inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi consigli degli Ordini professionali.

**Sanzioni pecuniarie:**

Per quanto concerne la determinazione delle sanzioni pecuniarie, il riferimento sarà la delibera di Consiglio Comunale n°37 del 28/07/2018 con la quale il Comune di Bolsena definisce il REGOLAMENTO il cui oggetto è:

Criteri e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal DPR n°380/2001 e s.m.i. e dalla L.R. n°15/2008 e s.m.i..

## **Titolo V**

### **Norme transitorie**

#### **Art.102 - Aggiornamento del regolamento edilizio**

Per sopravvenuta entrata in vigore di nuove normative in materia d'urbanistica e di edilizia e/o di qualsiasi nuova disposizione legislativa sia regionale sia nazionale che possa riguardare gli argomenti trattati nel presente regolamento, il regolamento s'intende automaticamente modificato da dette nuove norme se in contrasto o difformi da quelle indicate nei precedenti articoli.

Sarà cura dell'UTC apportare le relative modifiche al R.E.C. che dovranno essere adottate dal C.C. e trasmesse alla Provincia ai sensi dell' art. 71 della L.R. 38/99.

Come stabilito dalla delibera di G.R. n° 243 19/05/2017, all. C capoverso 5°: gli schemi dei regolamenti edilizi adottati dai Comuni saranno trasmessi alla Provincia di appartenenza che, entro 60gg dalla data di ricevimento, potrà far pervenire al Comune osservazioni sulla rispondenza ai criteri generali indicati, proponendo eventuali modifiche .

Decorso tale termine i comuni adottano i regolamenti edilizi pronunciandosi motivatamente sulle eventuali osservazioni.

#### **Art.103 - Disposizioni transitorie**

ENTRATA IN VIGORE:

Il presente regolamento entra in vigore in via definitiva il giorno successivo alla pubblicazione della avvenuta sua approvazione definitiva sul BUR. Le disposizioni in esso contenute dovranno comunque essere rispettate come norme di salvaguardia, e quindi se più restrittive delle preesistenti norme, dal giorno successivo alla sua adozione in Consiglio Comunale.

Le norme di cui al presente Regolamento sono da intendersi valide per tutti gli interventi edilizi ed urbanistici da eseguirsi nel territorio comunale salvo il caso in cui siano in difformità con quelle prescritte per la medesima fattispecie presenti nelle n.t.a. del P.R.G ( o P.U.C.G) o in disposizioni di legge regionali o nazionali, in tal caso prevarrà la norma più restrittiva.

DOMANDE PRESENTATE PRIMA DELL'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO:

Per le domande presentate prima dell'adozione del presente regolamento e comunque fino all'entrata in vigore in via definitiva del regolamento stesso, si applicano le preesistenti norme.

## **ALLEGATI:**

**ALLEGATO A:** DEFINIZIONI UNIFORMI

**ALLEGATI B:**

RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

**ALLEGATO C:** DELIMITAZIONE DEL CENTRO URBANO

**ALLEGATO D:** Sottotetti CR 45/REC 03/12/1999



**QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI**

<b>VOCI</b>	<b>ACRONIMO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>
<b>1- Superficie territoriale</b>	<b>ST</b>	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
<b>2 - Superficie fondiaria</b>	<b>SF</b>	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistente.
<b>3 - Indice di edificabilità territoriale</b>	<b>IT</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
<b>4 - Indice di edificabilità fondiaria</b>	<b>IF</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
<b>5 - Carico urbanistico</b>	<b>CU</b>	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
<b>6— Dotazioni Territoriali</b>	<b>DT</b>	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
<b>7 - Sedime</b>		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
<b>8 - Superficie coperta</b>	<b>SC</b>	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
<b>9 - Superficie permeabile</b>	<b>SP</b>	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
<b>10 - Indice di permeabilità</b>	<b>IPT/IPF</b>	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
<b>11 - Indice di copertura</b>	<b>IC</b>	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
<b>12 - Superficie totale</b>	<b>ST</b>	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
<b>13 - Superficie lorda</b>	<b>SL</b>	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
<b>14- Superficie utile</b>	<b>SU</b>	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

<b>15 - Superficie accessoria</b>	<b>SA</b>	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o inferiore a m. 2,20, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</li> </ul>
<b>16- Superfici e complessiva</b>	<b>SC</b>	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).
<b>17- Superfici e calpestabile</b>		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
<b>18 - Sagoma</b>		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
<b>19 - Volume totale o volumetria-complessiva</b>		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
<b>20 - Piano fuori terra</b>		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
<b>21 - Piano seminterrato</b>		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
<b>22 - Piano interrato</b>		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
<b>23 - Sottotetto</b>		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
<b>24 - Soppalco</b>		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con lparziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

<b>25 - Numero dei piani</b>		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
<b>26 - Altezza lorda</b>		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
<b>27 - Altezza del fronte</b>		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
<b>28- Altezza dell'edificio</b>		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
<b>29 - Altezza utile</b>		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
<b>30 - Distanze</b>		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
<b>31 - Volume tecnico</b>		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
<b>32 - Edificio</b>		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
<b>33 - Edificio Unifamiliare</b>		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
<b>34 - Pertinenza</b>		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoriarietà.
<b>35 - Balcone</b>		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>36 - Ballatoio</b>		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

<b>37 - Loggia/Loggiato</b>		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
<b>38 - Pensilina</b>		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
<b>39 - Portico/Porticato</b>		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
<b>40 - Terrazza</b>		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>41 - Tettoia</b>		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
<b>42 - Veranda</b>		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

**RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI  
E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

<b>A.</b>	<b>DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ</b>	
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia )	
	<b>A.1 Edilizia residenziale</b>	
L.R.	Legge Regione Lazio 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del Territorio), articoli da 54 (Trasformazioni urbanistiche in zona agricola) a 58.	
L.R.	Legge Regione Lazio 11 agosto 2009, n. 21 (Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale), articoli 1-6 e 12 (Edilizia residenziale sociale. Prime disposizioni per il diritto di abitare) e ss.	
L.R.	Legge Regione Lazio 6 agosto 1999, n. 12 (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica)	
L.R.	Legge Regione Lazio 16 aprile 2009, n. 13 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti)	
L.R.	Legge Regione Lazio 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia)	
R.R.L.	Regolamento Regione Lazio 20 settembre 2000, n. 2 (Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa ai sensi dell'art. 17, comma 1, della Legge Regionale 6 agosto 1999, n. 12), articolo 20 (Alloggio adeguato) e 28 (Requisiti oggettivi degli interventi)	
L.R.	Legge Regione Lazio 11 agosto 2008, n. 15 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia)	
L.R.	Legge Regione Lazio 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure). Art. 1ter e art. 7	
	<b>A.2 Edilizia non residenziale</b>	
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)	
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35)	
L.R.	Legge Regione Lazio 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del Territorio), 54 (Trasformazioni urbanistiche in zona agricola) e ss	
L.R.	Legge Regione Lazio 10 agosto 2016, n. 12 (Disposizioni per la semplificazione, la competitività e lo sviluppo della Regione) Art. 20 (Disposizioni in materia urbanistica), commi 11, 12, 13 e 14	
L.R.	Legge Regione Lazio 31 dicembre 2016, n. 17 (Legge di stabilità regionale 2017), Art. 3 (disposizioni varie) commi 26 e 27	
L.R.	Legge Regione Lazio 10 novembre 1997, n. 41 (Realizzazione di aviosuperfici e campi volo)	
L.R.	Legge Regione Lazio 6 agosto 2007, n. 13 (Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo), articolo 25 bis (Disposizioni per l'attività edilizia nell'ambito delle strutture ricettive all'aria aperta)	
L.R.	Legge Regione Lazio 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia)	
L.R.	Legge Regione Lazio 12 agosto 1996, n. 34 (Disciplina urbanistica per la costruzione di serre) e successive modifiche	
L.R.	Legge Regione Lazio 18 novembre 1999, n. 33 (Disciplina relativa al settore commercio). Artt. 14-22	
L.R.	Legge Regione Lazio 16 giugno 1980, n. 59 (Norme sugli asili nido)	
	<b>A.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</b>	

	DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili)
	DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE)
L.R.	Legge Regione Lazio 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia)
<b>A.4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali</b>	
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99
	DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 "Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica)
<b>B.</b>	<b>REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b>
	<b>B.1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini</b>
	DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967).
	CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907
	D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1.
	LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies
	LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9
	DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE)
L.R.	Legge Regione Lazio 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del Territorio)
L.R.	Legge Regione Lazio 11 agosto 2009, n. 21 (Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale), articolo 23 (Osservanza degli standard urbanistici)
L.R.	Legge Regione Lazio 16 aprile 2009, n.13 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti)
	<b>B.2 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)</b>
	<b>B.2.1 Fasce di rispetto stradali</b>
	DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28
	DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967)
	DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità

		edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.
		<b>B.2.2 Rispetti ferroviari</b> (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60
		<b>B.2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi</b>
		REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715
		<b>B.2.4 Rispetto cimiteriale</b>
		REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166
		DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57
		<b>B.2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)</b>
		REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f)
	DGRL	<p>Piano Territoriale Paesistico Regionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deliberazione di Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007 (Adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ai sensi degli articoli 21, 22 e 23 della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 (recante "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico"), ed in ottemperanza agli articoli 135, 143, e 156 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modificazioni incoerenza con quanto indicato nell'art. 36 quater, comma 1 quater, della legge regionale 24/1998);</li> <li>• Deliberazione di Giunta Regionale n. 1025 del 21 dicembre 2007 (Modificazione, integrazione e rettifica della deliberazione Giunta regionale n. 556 del 25 luglio 2007 inerente: Adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ai sensi degli articoli 21, 22 e 23 della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 (recante "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico"), ed in ottemperanza agli articoli 135, 143 e 156 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modificazioni in coerenza con quanto indicato nell'art. 36 quater, comma 1 quater, della legge regionale 24/1998);</li> </ul> <p>Articolo 35 (Protezione dei corsi delle acque pubbliche)</p>
	L.R.	Legge Regione Lazio 6 luglio 1998, n. 24 (Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico) art. 7, comma 6
	L.R.	Legge Regione Lazio, 4 aprile 2014, n. 5 (Tutela, governo e gestione pubblica delle acque)
		<b>B.2.6 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)</b>
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163
		<b>B.2.7. Fascia di rispetto dei depuratori</b>
		DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4
		<b>B.2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici</b>
		LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di

		rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)
		DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)
		<b>B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti</b>
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8) (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti: - le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008, - la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008).
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8)
		<b>B.2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo</b>
		REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55
L.R.		Legge Regione Lazio 26 giugno 2015, n. 8 (Disposizioni relative all'utilizzo del demanio marittimo per finalità turistiche e ricreative)
L.R.		Legge Regione Lazio 6 agosto 2007, n. 13 (Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo)) Artt. 46-55
		<b>B.2.11 Gestione Rifiuti</b>
L.R.		Legge Regione Lazio 9 luglio 1997, n. 27 (Disciplina regionale della gestione dei rifiuti)
DCRL		Deliberazione del Consiglio Regionale 18 gennaio 2012, n. 14 (Approvazione del piano di Gestione dei Rifiuti del Lazio ai sensi dell'articolo 7, comma 1 della legge regionale 9 luglio 1998, n. 27 (Disciplina regionale della Gestione dei Rifiuti)
DCRL		Deliberazione del Consiglio Regionale del 24 luglio 2013, n. 8 (Piano di gestione dei rifiuti del Lazio -Revoca dello scenario di controllo e del relativo schema di flusso)
DGRL		Deliberazione di Giunta Regionale 26 gennaio 2012, n. 34 (Approvazione delle Prime linee guida per la gestione della filiera di riciclaggio, recupero e smaltimento dei rifiuti inerti nella Regione Lazio)
		<b>B.3 Servitù militari</b>
		DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI , articolo 320 e ss. ( <i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i> )
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI ( <i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i> )
		DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice



		di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)
		<b>B.4 Accessi stradali</b>
		DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46
		DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)
		<b>B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante</b>
		DECRETO LEGISLATIVO 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).
		DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)
		<b>B.6 Siti contaminati</b>
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V "Bonifica di siti contaminati"
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 25 ottobre 1999, n.471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni)
	DGRL	Deliberazione di Giunta Regionale 14 dicembre 2012, n. 591 (Art.199, comma 6, D.Lgs. n. 152/2006 s.m. - Art. 7, L.R. n. 27/1998 s.m. - D.C.R. 18 gennaio 2012, n. 14 - Approvazione del documento denominato "Adeguamento del Piano Regionale delle bonifiche dei siti contaminati del Lazio di cui alla D.C.R. 10 luglio 2012 n. 112 (Piano di Gestione dei Rifiuti del Lazio ai sensi dell'articolo 7, comma 1 della legge regionale 9 luglio 1998, n. 27 e successive integrazioni)
<b>C. VINCOLI E TUTELE</b>		
		<b>C.1 Beni culturali</b> (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)
		DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I
		<b>C.2 Beni paesaggistici</b>
		DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio) [abrogato e sostituito dal DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 febbraio 2017, n. 31 (in Gazz. Uff., 22 marzo 2017, n. 68). - Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata].
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
		DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)
	L.R.	Legge Regione Lazio 6 luglio 1998, n. 24 (Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico)
	DGRL	Piano Territoriale Paesistico Regionale: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deliberazione di Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007 (Adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ai sensi degli articoli 21, 22 e 23 della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 (recante "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e</li> </ul>

		<p>delle aree sottoposti a vincolo paesistico”), ed in ottemperanza agli articoli 135, 143, e 156 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modificazioni in coerenza con quanto indicato nell’art. 36 quater, comma 1 quater, della legge regionale 24/1998)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deliberazione di Giunta Regionale n. 1025 del 21 dicembre 2007 (Modificazione, integrazione e rettifica della deliberazione Giunta regionale n. 556 del 25 luglio 2007 inerente: Adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ai sensi degli articoli 21, 22 e 23 della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 (recante “Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico”), ed in ottemperanza agli articoli 135, 143 e 156 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modificazioni in coerenza con quanto indicato nell’art. 36 quater, comma 1 quater, della legge regionale 24/1998)</li> </ul>
	DGRL	DGR n. 70 del 10 febbraio 2010 di approvazione PTP 15/12 “Valle della Caffarella, Appia antica e acquedotti”
<b>C.3 Vincolo idrogeologico</b>		
		REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani)
		REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267 , concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.)
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5
<b>C.4 Vincolo idraulico</b>		
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115
		REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98
		REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificazione e loro pertinenze)
		DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)
<b>C.5 Aree naturali protette</b>		
		LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette)
	L.R.	Legge Regione Lazio 6 ottobre 1997, n. 29 “Norme generali e procedure di individuazione e di istituzione delle aree naturali protette, dei monumenti naturali e dei siti di importanza comunitaria”
	L.R.	Legge Regione Lazio 29 gennaio 1983, n. 10 “Istituzione della riserva naturale regionale lago di Posta Fibreno”
	L.R.	Legge Regione Lazio 19 settembre 1983, n. 66 “Istituzione della riserva naturale di Monte Rufeno”
	L.R.	Legge Regione Lazio 13 gennaio 1984, n. 2 “Istituzione del parco suburbano dei Castelli Romani”
	L.R.	Legge Regione Lazio 9 settembre 1988, n. 56 “Istituzione della riserva naturale Monte Navegna e Monte Cervia nel territorio dei Comuni di Marcellino, Varco Sabino e Collegiove Sabino”
	L.R.	Legge Regione Lazio 10 novembre 1988, n. 66 “Istituzione Parco regionale dell’Appia Antica”
	L.R.	Legge Regione Lazio 7 giugno 1990, n. 70 “Istituzione della riserva naturale parziale delle “Montagne della Duchessa” nel territorio del comune di Borgorose”
	L.R.	Legge Regione Lazio 27 novembre 1996, n. 49 “Approvazione del piano di assetto del Parco regionale urbano “Monte Orlando” nel Comune di Gaeta ai sensi dell’articolo 7 della legge regionale 28 novembre 1997, n. 46”
	L.R.	Legge Regione Lazio 26 ottobre 1999, n. 29 “Istituzione della Riserva Naturale Provinciale

		di Villa Borghese”
	L.R.	Legge Regione Lazio 25 novembre 1999, n. 36 “Istituzione del Parco Naturale Regionale del complesso lacuale Bracciano-Martignano. Abrogazione delle leggi regionali 7 gennaio 1987, n.2, 26 settembre 1988, n. 64, 10 novembre 1997, n. 37 e 19 febbraio 1988, n.8”
	L.R.	Legge Regione Lazio 4 dicembre 2008, n. 21 “Istituzione del Parco naturale regionale monti Ausoni e lago di Fondi nonché dell’ente di gestione del suddetto parco”
<b>C.6 Siti della Rete Natura 2000</b>		
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL’AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000)
	DGRL	Deliberazione della Giunta Regionale 19 marzo 1996, n.2146 “Direttiva 92/43/CEE (Habitat): approvazione della lista dei siti con valori di importanza comunitaria del Lazio ai fini dell’inserimento nella rete ecologica europea Natura 2000” che ha proposto la lista dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS), pubblicata sul BURL n. 18 del 29/06/1996;
	DGRL	Deliberazione della Giunta Regionale 19 luglio 2005, n. 651 “Direttive 92/43/CEE, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, e 79/409/CEE, concernente la conservazione degli uccelli selvatici. D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e successive modifiche ed integrazioni di attuazione della Direttiva 92/43/CEE. Adozione delle delimitazioni dei proposti SIC (Siti di Importanza Comunitaria) e delle ZPS (Zone di Protezione Speciale). Integrazione deliberazione della Giunta regionale 19 marzo 1996, n. 2146”, pubblicata sul BURL n. 25 del 10/09/2005
	DGRL	Deliberazione della Giunta Regionale 16 maggio 2008, n. 363 concernente Rete Europea Natura 2000: misure di conservazione obbligatorie da applicarsi nelle Zone di Protezione Speciale con la quale la Regione Lazio ha provveduto all’adeguamento della propria normativa al citato DM 17 ottobre 2007
<b>C.7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale</b>		
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parti Prima e Seconda
<b>D. NORMATIVA TECNICA</b>		
<b>D.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)</b>		
		DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all’altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell’altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione)
		REGIODECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344
		DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63, 65, Allegato IV e Allegato XIII
	L.R.	Legge Regione Lazio 16 aprile 2009, n.13 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti)
	L.R.	Legge Regione Lazio 7 giugno 1990, n. 77 (Disciplina per la raccolta, il trasporto, il deposito, la lavorazione e la commercializzazione dei grassi animali, dei residui della macellazione e dei relativi sottoprodotti destinati a scopi diversi dall’alimentazione umana da quella zootecnica) art. 10, comma 1
<b>D.2 Sicurezza statica e normativa antisismica</b>		
		ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 (Criteri per l’individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone) Allegato A (classificazione sismica dei comuni italiani) recepito con DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2003, n. 1435 (Prime disposizioni di

		attuazione dell'ordinanza del PCM n. 3274/2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica")
		DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 17 gennaio 2018 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)
		CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
		DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985)
	L.R.	Legge Regione Lazio 11 agosto 2009, n.21 (Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale) art. 27 (Prevenzione del rischio sismico. Adeguamento della legge regionale 5 gennaio 1985, n. 4 "Prime norme per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico. Snellimento delle procedure"
	R.R.L.	Regolamento Regione Lazio 13 luglio 2016, n. 14 (Regolamento regionale per lo snellimento e la semplificazione delle procedure per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico e di repressione delle violazioni della normativa sismica. Abrogazione del Regolamento regionale 7 febbraio 2012, n. 2 "Snellimento delle procedure per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico" e successive modifiche)
<b>D.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica</b>		
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)
<b>D.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico</b>		
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ) in particolare Parte II, Capo III
		LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24
		LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo
		DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)
		CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)
	L.R.	Legge Regione Lazio 4 dicembre 1989, n. 74 (Interventi per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici ed attrezzature di proprietà di Regione, Province, Comuni e loro forme associative nonché degli altri enti pubblici operanti nelle materie di competenza regionale)
<b>D.5 Sicurezza degli impianti</b>		
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)

	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)
<b>D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni</b>	
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151)
	DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008 , n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi)
<b>D.7 Demolizione o rimozione dell'amianto</b>	
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256
	DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)
<b>D.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici</b>	
	DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia)
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione

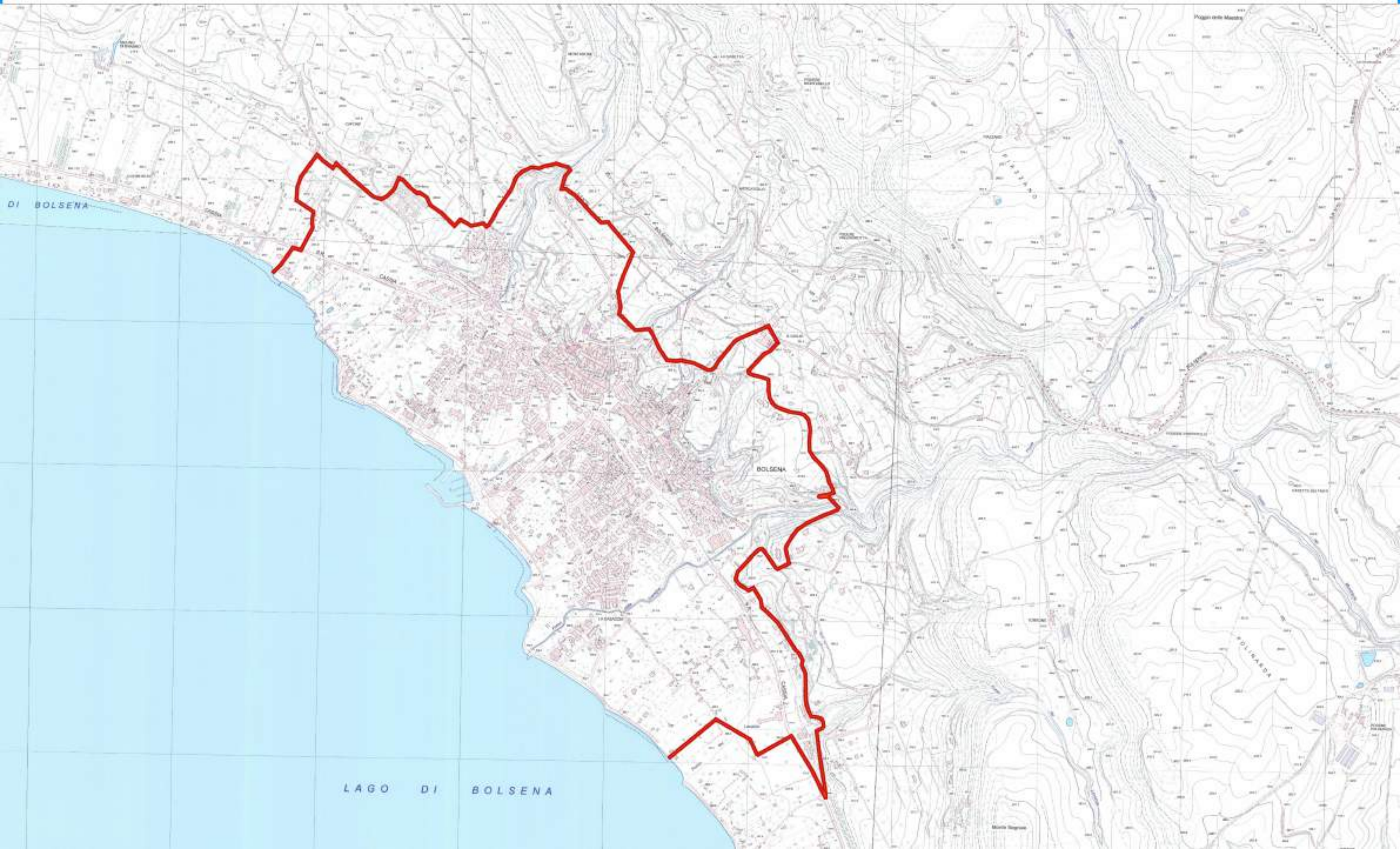
		dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192)
	L.R.	Legge Regione Lazio 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia)
<b>D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici</b>		
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)
		LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4
	L.R.	Legge Regione Lazio 03 Agosto 2001, n. 18 (Disposizioni in materia di inquinamento acustico per la pianificazione ed il risanamento del territorio - modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14)
	L.R.	Legge Regione Lazio 18 Luglio 2012, n. 9 (Modifiche alla legge regionale 10 novembre 1997, n. 41, Realizzazione di aviosuperfici e campi di volo)
<b>D.10 Produzione di materiali da scavo</b>		
		DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98., in particolare articoli art. 41 e 41-bis
		DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo)
<b>D.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)</b>		
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)
<b>D.12 Prevenzione inquinamento luminoso</b>		
<b>E.</b>	<b>REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI</b>	
	<b>E.1 Strutture commerciali</b>	
	L.R.	Legge Regione Lazio 18 novembre 1999, n. 33 "Disciplina relativa al settore commercio"
	L.R.	Legge Regione Lazio 29 maggio 1997, n. 13 "Consorzi per le aree ed i nuclei di sviluppo industriale"
	<b>E.2 Strutture ricettive</b>	
	L.R.	Legge Regione Lazio 6 agosto 2007, n. 13 (Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo)) Artt. 46-55
	L.R.	Legge Regione Lazio 10 agosto 2016, n. 12 "Disposizioni per la semplificazione, la compatibilità e lo sviluppo della Regione", Art. 20 (Disposizioni in materia urbanistica), commi 9 e 10 e 11
	L.R.	Legge Regione Lazio 13 agosto 2011, n. 14 (Disciplina delle strutture turistiche ricettive all'aria aperta. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 2007, n. 13 (Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 "Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo" e successive modifiche) e successive modifiche)
	R.R.L.	Regolamento Regione Lazio 7 agosto 2015, n. 8 (Nuova disciplina delle strutture ricettive extralberghiere)

<b>E.3 Strutture per l'agriturismo</b>	
	LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo 5
L.R.	Legge Regione Lazio 2 novembre 2006, n. 14 "Norme in materia di agriturismo e turismo rurale"
<b>E.4 Impianti di distribuzione del carburante</b>	
L.R.	Legge Regione Lazio 2 aprile 2001, n. 8 "Nuove norme in materia di impianti di distribuzione di carburanti"
<b>E.5 Sale cinematografiche</b>	
L.R.	Legge Regione Lazio 13 aprile 2012 n. 2 Interventi regionali per lo sviluppo del cinema e dell'audiovisivo.
R.R.L.	Regolamento Regione Lazio 17 dicembre 2007 n. 16 Regolamento regionale di attuazione ed integrazione dell'articolo 60 della legge regionale 28 aprile 2006, n. 4 (Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2006 - art. 11, L.R. 20 novembre 2001, n. 25) e successive modifiche, relativo all'autorizzazione all'esercizio cinematografico.
<b>E.6 Scuole e servizi educativi</b>	
	DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)
	DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150 (criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)
<b>E.7 Associazioni di promozione sociale</b>	
<b>E.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande</b>	
	DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30.
	REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull'igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004
	ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 aprile 2010 n. 59 (Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 852/2004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari")
L.R.	Legge Regione Lazio 29 novembre 2006, n. 21 (Disciplina dello svolgimento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande. Modifiche alle leggi regionali 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo) e 18 novembre 1999, n. 33 (Disciplina relativa al settore del commercio) e successive modifiche)
<b>E.9 Impianti sportivi</b>	
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005
	DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva)
	DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003 N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)
L.R.	Legge Regione Lazio 31 dicembre 2016, n. 17 (Legge di Stabilità regionale 2017) Art. 3, commi 26 e 27
L.R.	Legge Regione Lazio 10 agosto 2016, n. 12 (Disposizioni per la semplificazione, la competitività e lo sviluppo della regione). Art. 20, commi 12-14
<b>E.10 Strutture Termali</b>	
<b>E.11 Strutture Sanitarie</b>	
	DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo 8-ter (Autorizzazioni alla

		realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997 (Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private)
	<b>E.12 Strutture veterinarie</b>	
	<b>E.13 Strutture per il trattamento dei rifiuti</b>	
	DGRL	Deliberazione di Giunta Regionale 26 gennaio 2012, n. 34 (Approvazione delle Prime linee guida per la gestione della filiera di riciclaggio, recupero e smaltimento dei rifiuti inerti nella Regione Lazio)



# **DELIMITAZIONE DEL CENTRO URBANO**



La Circolare regionale 45/REC del 3 dicembre 1999 interviene sul tema dei sottotetti, precisando le condizioni da rispettare perché i locali compresi sotto le falde del tetto possano essere esclusi dal calcolo del volume:

- Le falde del tetto non possono avere una pendenza maggiore del 35%;
- L'intradosso delle falde deve intersecare la facciata ad una quota inferiore all'estradosso dell'ultimo solaio piano;
- Il punto di intersezione tra le due falde, misurato all'intradosso, non deve essere più alto di m.2,20 rispetto all'ultimo solaio piano;
- Il locale sottotetto non deve avere aperture sui muri verticali, né alcuna forma di abbaino, ma eventualmente solo prese d'aria e di luce con lucernari ricavati attraverso asole sulle falde.

Tali condizioni sono esplicitate graficamente nella figura allegata.



L'ILLUMINAZIONE E/O L'AERAZIONE DEI SOTTOTETTI DEVE ESSERE EFFETTUATA ESCLUSIVAMENTE MEDIANTE ASOLE RICAVATE NELLE FALDE DEL TETTO

Dal testo e dalla figura si può anche ricavare che il sottotetto escluso dal computo del volume deve avere almeno due falde e che tutte le falde devono intersecare le facciate a quota non inferiore al piano dell'ultimo solaio.

È evidente che sono ammessi anche sottotetti con caratteristiche differenti, a condizione che siano inclusi nel volume urbanistico ammissibile.

La definizione di una condizione di totale esclusione dal volume urbanistico fa sì che il venir meno di tale condizione, per difformità in fase esecutiva, deve essere valutato in funzione della classificazione della variante ai sensi dell'articolo 17 della L.R. 15/2008. In particolare la legge regionale prevede che l'incremento del volume superiore al 2% costituisce variazione essenziale.

I locali sottotetto così definiti non possono quindi avere condizioni di abitabilità ma, se accessibili, possono essere utilizzati solo quali soffitte e locali tecnici.

Nel caso di destinazione a soffitta (assimilabile a locale cantina o deposito), occorre verificare il rispetto del rapporto tra superfici accessorie e superfici utili. La circolare 45/REC limita tale rapporto al 100%, in modo che il totale delle superfici accessorie non possa essere maggiore della superficie utile dell'unità immobiliare principale.

Nel caso di destinazione a locali tecnici, questi devono essere dimensionati e motivati dal progetto degli impianti.