



# COMUNE DI TERZIGNO (NA)



## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

**Testo definitivo con le modifiche e integrazioni come da verbale n.2 del  
19/10/2010 della Conferenza dei Servizi**

LEGGE 17.8.1942 N. 1150, ART.33  
L. R. CAMPANIA 22.12.2004 N. 16, ART.28 E 29

PROGETTISTI:

PROF. ARCH. LORETO COLOMBO (COORDINATORE)

DOTT. ING. SALVATORE LOSCO

DOTT. ING. ROSARIO MACCARRONE

COLLABORATORE PER L'INFORMATIZZAZIONE:  
DOTT. ARCH. GENNARO ESPOSITO

IL COMMISSARIO AD ACTA:  
DOTT. LUIGI GRAGNANIELLO



Responsabile Area Assetto del Territorio  
Ing. Giuseppe Sabini

DATA : NOVEMBRE 2010



con D.P.G.P. n° 685 del 21 DIC. 2010

**APPROVATO**

Napoli 1 GEN 2011

*[Handwritten signature]*  
Dirigente



# SOMMARIO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TITOLO PRIMO</b> .....   | <b>5</b>  |
| DISPOSIZIONI GENERALI .....   | 5         |
| <b>CAPITOLO I</b> .....   | <b>1</b>  |
| <b>NORME PRELIMINARI</b> .....  | <b>1</b>  |
| Art. 1 - Contenuto ed ambito del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale - RUEC .....   | 1         |
| Art. 2 - Sistema Informativo Territoriale - SIT .....   | 1         |
| Art. 3 - Definizioni .....  | 2         |
| Art. 4 - Interventi ammessi sugli edifici esistenti .....   | 2         |
| Art. 5 - Testo Unico per l'edilizia (DPR n 380/2001) .....  | 5         |
| <b>Art. 5 bis – Norme di tutela dei siti indiziati di interesse archeologico</b> .....  | <b>5</b>  |
| Art. 6 - Demolizione senza ricostruzione .....  | 5         |
| Art. 7 - Demolizione con ricostruzione .....  | 5         |
| Art. 8 - Opere soggette e non soggette a Permesso di Costruire .....  | 6         |
| Art. 9 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza .....  | 7         |
| Art. 10 - Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire e destinazione dei proventi .....                                | 7         |
| <b>CAPITOLO II</b> .....  | <b>8</b>  |
| <b>COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA</b> .....   | <b>8</b>  |
| Art. 11 - Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale .....   | 8         |
| Art. 12 - Attribuzioni della Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale .....  | 9         |
| Art. 13 - Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia - CUEC .....   | 9         |
| Art. 14 - Indennità .....   | 10        |
| Art. 15 - Esercizio della sub-delega per la tutela dei beni ambientali .....  | 10        |
| <b>CAPITOLO III</b> .....   | <b>12</b> |
| <b>RICHIESTA E ISTRUTTORIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DIA</b> .....  | <b>12</b> |
| Art. 16 - Certificato delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie .....   | 12        |
| Art. 17 - Modalità di richiesta degli interventi edilizi .....  | 12        |
| Art. 18 - Documentazione progettuale a corredo della domanda di Permesso di Costruire e della Denuncia di Inizio Attività ..... | 13        |
| Art. 19 - Presentazione e accettazione delle domande di Permesso o Denuncia di Inizio Attività .....                            | 15        |
| Art. 20 - Istruttoria preliminare della domanda .....   | 16        |
| Art. 21 - Progetti preliminari/definitivi .....   | 16        |
| Art. 22 - Sportello Unico per l'Edilizia - SUE .....  | 16        |
| Art. 23 - Registro degli atti autorizzativi delle attività edilizie .....   | 16        |
| Art. 24 - Sportello Unico per le Attività Produttive - SUAP .....   | 17        |
| <b>CAPITOLO IV</b> .....  | <b>18</b> |
| <b>RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DEI TITOLIABILITATIVI</b> .....  | <b>18</b> |
| Art. 25 - Rilascio del Permesso di Costruire .....  | 18        |
| Art. 26 - Efficacia e validità del Permesso di Costruire - Titolarità .....   | 18        |
| Art. 27 - Decadenza, rinnovo e revoca del Permesso di Costruire .....   | 19        |
| Art. 28 - Deroghe .....   | 19        |
| Art. 29 - Varianti al progetto assentito .....  | 19        |
| <b>CAPITOLO V</b> .....   | <b>20</b> |
| <b>ESECUZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E DELLE OPERE CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ</b> .....                                 | <b>20</b> |
| Art. 30 - Inizio dei lavori .....   | 20        |
| Art. 31 - Controllo sulla esecuzione dei lavori .....   | 20        |
| Art. 32 - Campionatura delle tinte e dei rivestimenti .....   | 21        |
| Art. 33 - Ultimazione dei lavori .....  | 21        |
| Art. 34 - Inadempienza alle disposizioni regolamentari .....  | 21        |
| Art. 35 - Dichiarazione di abitabilità e di agibilità .....   | 21        |
| Art. 36 - Dichiarazione di inabitabilità, inagibilità e sgombero .....  | 22        |
| <b>CAPITOLO VI</b> .....  | <b>23</b> |
| <b>PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA EDILIZIA CONVENZIONATA.</b>  |           |
| <b>APERTURA DI NUOVE STRADE</b> .....   | <b>23</b> |
| Art. 37 - Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata .....   | 23        |
| Art. 38 - Edilizia convenzionata .....  | 25        |
| Art. 39 - Apertura di strade private .....  | 26        |
| <b>CAPITOLO VII</b> .....   | <b>27</b> |
| <b>NORMATIVA URBANISTICA</b> .....  | <b>27</b> |
| Art. 40 - Validità delle norme urbanistiche .....   | 27        |
| <b>CAPITOLO VIII</b> .....  | <b>28</b> |
| <b>GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ</b> .....   | <b>28</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| Art. 41 - Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori .....                       | 28        |
| Art. 42 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri .....     | 28        |
| Art. 43 - Ponti e scale di servizio .....  | 29        |
| Art. 44 - Responsabilità degli esecutori di opere .....  | 29        |
| Art. 45 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico .....   | 29        |
| Art. 46 - Provvedimenti per le costruzioni pericolanti .....   | 29        |
| <b>TITOLO SECONDO .....</b>  | <b>30</b> |
| PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE .....  | 30        |
| <b>CAPITOLO I.....</b>   | <b>31</b> |
| <b>PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE .....</b>   | <b>31</b> |
| Art. 47 - Osservanza delle disposizioni vigenti.....   | 31        |
| Art. 48 - Salubrità del terreno .....  | 31        |
| Art. 49 - Isolamento dall'umidità.....   | 31        |
| Art. 50 - Isolamento termico.....  | 32        |
| Art. 51 - Isolamento fonico.....   | 32        |
| Art. 52 - Classificazione delle acque .....  | 32        |
| Art. 53 - Modalità di scarico delle acque.....   | 33        |
| Art. 54 - Rifornimento idrico.....   | 33        |
| Art. 55 - Impianto elettrico .....   | 33        |
| Art. 56 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi.....   | 33        |
| Art. 57 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni .....  | 33        |
| Art. 58 - Impianti speciali .....  | 34        |
| Art. 59 - Impianti per le lavorazioni insalubri .....  | 34        |
| <b>CAPITOLO II .....</b>   | <b>35</b> |
| <b>CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O L'AGIBILITÀ .....</b>                              | <b>35</b> |
| Art. 60 - Classificazione dei locali .....   | 35        |
| Art. 61 - Caratteristiche dei locali .....   | 36        |
| Art. 62 - Classificazione dei piani .....  | 38        |
| Art. 63 - Soppalchi .....  | 38        |
| Art. 64 - Piani terreni .....  | 39        |
| Art. 65 - Piani seminterrati .....   | 39        |
| Art. 66 - Piani interrati .....  | 39        |
| Art. 67 - Sottotetti.....  | 40        |
| Art. 68 - Locali integrativi per la residenza.....   | 40        |
| <b>CAPITOLO III.....</b>   | <b>41</b> |
| <b>PRESCRIZIONI VARIE.....</b>   | <b>41</b> |
| Art. 69 - Norme di buona costruzione.....  | 41        |
| Art. 70 - Zoccolature .....  | 41        |
| Art. 71 - Elementi aggettanti .....  | 41        |
| Art. 72 - Intercapedini.....   | 42        |
| Art. 73 - Coperture .....  | 42        |
| Art. 74 - Spazi scoperti interni agli edifici .....  | 42        |
| Art. 75 - Uso dei distacchi tra fabbricati.....  | 42        |
| Art. 76 - Manutenzione delle aree destinate all'uso pubblico .....                                   | 42        |
| Art. 77 - Uscita dalle autorimesse e rampe carrabili .....   | 42        |
| Art. 78 - Marciapiedi e porticati.....   | 43        |
| Art. 79 - Recinzioni.....  | 43        |
| Art. 80 - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua .....           | 44        |
| <b>CAPITOLO IV .....</b>   | <b>45</b> |
| <b>DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI DEI FABBRICATI ED ALL'ARREDO</b>                       |           |
| <b>URBANO.....</b>   | <b>45</b> |
| Art. 81 - Aspetto e manutenzione degli edifici.....  | 45        |
| Art. 82 - Tinteggiature e rivestimenti.....  | 45        |
| Art. 83 - Antenne per impianti di telecomunicazione.....   | 46        |
| Art. 84 - Decoro e arredo urbano .....   | 46        |
| Art. 85 - Mostre, vetrine e insegne.....   | 47        |
| Art. 86 - Tende aggettanti su spazi pubblici.....  | 49        |
| Art. 87 - Tabelle e numeri civici .....  | 49        |
| Art. 88 - Esecuzione di opere relative a edifici di interesse monumentale, storico o ambientale..... | 49        |
| Art. 89 - Rinvenimenti di opere di interesse artistico e storico .....                               | 50        |
| Art. 90 - Aree verdi e parchi.....   | 50        |
| Art. 91 - Parcheggi .....  | 50        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>CAPITOLO V</b> .....   | <b>52</b> |
| <b>DISCIPLINA DELLA COSTRUZIONE DELLE ABITAZIONI E DELLE ATTREZZATURE RURALI</b> .....  | <b>52</b> |
| Art. 92 - Norme edilizie.....   | 52        |
| Art. 93 - Norme igieniche.....  | 52        |
| Art. 94 - Impianto di riscaldamento ed acqua calda.....   | 53        |
| Art. 95 - Manutenzione delle abitazioni rurali.....   | 53        |
| Art. 96 - Collegamenti alla viabilità.....  | 53        |
| Art. 97 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti.....   | 53        |
| Art. 98 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità.....  | 54        |
| Art. 99 - Ispezioni dell'Ufficiale sanitario - Sanzioni.....  | 54        |
| Art. 100 - Stalle e concimaie.....  | 55        |
| Art. 101 - Interventi sugli edifici rurali a favore dell'agriturismo.....   | 55        |
| <b>TITOLO TERZO</b> .....   | <b>56</b> |
| TITOLI ABILITATIVI PARTICOLARI.....   | 56        |
| <b>CAPITOLO I</b> .....   | <b>57</b> |
| <b>DISCIPLINA DEGLI ALTRI TITOLI ABILITATIVI</b> .....  | <b>57</b> |
| Art. 102 - Edilizia alberghiera e impianti ricettivi.....   | 57        |
| Art. 103 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.....  | 57        |
| Art. 104 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture gonfiabili, tendoni o similari.....  | 57        |
| Art. 105 - Depositi di materiali su aree scoperte.....  | 58        |
| Art. 106 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.....  | 58        |
| Art. 107 - Trivellazione ed escavazione.....  | 58        |
| Art. 108 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico.....  | 59        |
| Art. 109 - Impianti di captazione dell'energia alternativa.....   | 60        |
| Art. 110 - Installazione di verande.....  | 60        |
| <b>CAPITOLO II</b> .....  | <b>61</b> |
| <b>DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE</b> .....  | <b>61</b> |
| Art. 111 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti.....  | 61        |
| Art. 112 - Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito.....                           | 61        |
| Art. 113 - Disposizioni transitorie.....  | 61        |
| Art. 114 - Norme abrogate.....  | 62        |
| Art. 115 - Entrata in vigore del presente Regolamento.....  | 62        |
| Art. 116 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.....  | 62        |
| <b>ALLEGATO A</b> .....   | <b>63</b> |
| PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE.....   | 63        |
| IN MATERIA ENERGETICO - AMBIENTALE.....   | 63        |
| Art. A - 1. Bioarchitettura e ingegneria naturalistica.....   | 63        |
| Art. A - 2. Tutela delle risorse idriche del sottosuolo.....  | 64        |
| Art. A - 3. Aerazione ed illuminazione.....   | 65        |
| Art. A - 4. Controllo del soleggiamento.....  | 65        |
| Art. A - 5. Superfici finestrate.....   | 66        |
| Art. A - 6. Comfort acustico.....   | 66        |
| Art. A - 7. Riscaldamento degli ambienti.....   | 67        |
| Art. A - 8 Isolamento dell'edificio e dei locali nelle parti controterra.....   | 67        |
| Art. A - 9. Umidità e condensa.....   | 68        |
| Art. A - 10. Impianti generatori di campi elettromagnetici.....   | 68        |
| Art. A - 11. Requisiti dei materiali.....   | 68        |
| <b>ALLEGATO B</b> .....   | <b>70</b> |
| NORME PER IL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E DEL CONSUMO ENERGETICO DA ILLUMINAZIONE ESTERNA PUBBLICA E PRIVATA.....                            | 70        |
| Art. B - 1. Finalità.....   | 70        |
| Art. B - 2. Definizioni.....  | 70        |
| Art. B - 3. Requisiti Tecnici dei Componenti e degli Impianti.....  | 70        |
| Art. B - 4. Ottimizzazione del progetto.....  | 71        |
| Art. B - 5. Impianti di illuminazione per la Valorizzazione del Centro Storico e degli edifici di carattere Monumentale, Architettonico e Ambientale..... | 71        |
| Art. B - 6. Regolatori di Flusso luminoso.....  | 72        |
| Art. B - 7. Progetto e adeguamento degli impianti di illuminazione.....   | 72        |
| Art. B - 8. Deroghe.....  | 73        |

|   |           |
|---|-----------|
| <i>Art. B - 9. Disposizioni Transitorie. Norme Provvisorie di Salvaguardia</i> .....  | 73        |
| <i>Art. B - 10. Sanzioni</i> .....  | 73        |
| <b>ALLEGATO C</b> .....   | <b>74</b> |
| <b>NORME IN MATERIA ENERGETICO AMBIENTALE PER IL RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA E L'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA.</b> .....  | <b>74</b> |
| <b>CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO, ATMOSFERICO, ELETTROMAGNETICO, IDRICO E LUMINOSO. EDILIZIA SOSTENIBILE</b> .....    | <b>74</b> |
| <i>Art. C - 1. Risparmio energetico degli edifici</i> .....   | 74        |
| <i>Art. C - 2. Norme per la progettazione degli impianti</i> .....  | 75        |
| <i>Art. C - 3. Verifiche e controlli</i> .....  | 76        |
| <i>Art. C - 4. Certificazione di conformità</i> .....   | 76        |
| <i>Art. C - 5. Miglioramento delle prestazioni energetiche. Involucro</i> .....   | 79        |
| Art. C - 5.1 - Orientamento dell'edificio .....   | 79        |
| Art. C - 5.2 - Controllo della radiazione solare.....   | 79        |
| Art. C - 5.3 - Controllo della trasmittanza e involucro.....  | 79        |
| <i>Art. C - 6. Miglioramento efficienza energetica impianti termici</i> .....   | 82        |
| Art. C - 6.1. Miglioramento dell'efficienza energetica degli impianti termici .....   | 82        |
| Art. C - 6.2. Impianti centralizzati per la produzione di calore .....  | 83        |
| <i>Art. C - 7. Miglioramento dell'efficienza degli impianti elettrici</i> .....   | 83        |
| Art. C - 7.1. Efficienza degli impianti elettrici .....   | 83        |
| <i>Art. C - 8. Impiego di fonti energetiche rinnovabili</i> .....   | 83        |
| Art. C - 8.1. Acqua calda sanitaria.....  | 84        |
| Art. C - 8.2. Energia elettrica .....   | 84        |
| <i>Art. C - 9. Miglioramento del benessere ambientale</i> .....   | 84        |
| Art. C - 9.1. Ventilazione e ricambi d'aria.....  | 84        |
| Art. C - 9.2. Isolamento acustico di facciata. Isolamento acustico delle partizioni interne .....                               | 84        |
| Art. C - 9.3. Isolamento acustico delle partizioni interne.....   | 85        |
| <i>Art. C - 10. Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa</i> .....   | 86        |
| Art. C - 10.1. Rifiuti solidi .....   | 86        |
| Art. C - 10.2. Antenne centralizzate, impianti di condizionamento .....   | 86        |
| <i>Art. C - 11. Riduzione dell'effetto gas radon</i> .....  | 86        |
| <i>Art. C - 12. Contenimento del consumo di acqua</i> .....   | 87        |
| Art. C - 12.1. Gestione delle acque piovane. Contenimento dei rifiuti liquidi. Contenimento dei consumi di acqua potabile ..... | 87        |
| Art. C - 12.2. Permeabilità delle aree esterne .....  | 88        |
| <i>Art. C - 13. Riduzione dell'effetto isola di calore negli spazi urbani</i> .....   | 88        |
| Art. C - 13.1. Qualità ambientale esterna.....  | 88        |
| Art. C - 13.2. Riduzione dell'effetto noto come <i>isola di calore</i> negli spazi urbani .....                                 | 89        |

**N.B. Le modifiche per effetto di prescrizioni della Conferenza di servizi sono riportate in rosso grassetto.**

*Titolo Primo*  
**Disposizioni generali**

## **CAPITOLO I**

### **NORME PRELIMINARI**

#### **Art. 1 - Contenuto ed ambito del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale - RUEC**

Ai sensi dell'art. 3 del DLgs n 267/2000, nonché dell'art. 4 del DPR n 380/2001, degli artt. 28 e 29 della LR n 16/2004 il presente **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)** è atto normativo dell'attività urbanistica ed edilizia nell'ambito del territorio comunale.

Ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie, anche temporanee, è disciplinata dal presente regolamento oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle prescrizioni degli elaborati grafici e delle **Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici generale (PUC)** ed attuativi (PUA) vigenti.

Leggi statali e regionali, entrate in vigore successivamente all'approvazione del presente regolamento, prevalgono sul medesimo.

Il RUEC, in conformità alle previsioni del PUC risultanti dalle cartografie e dalle **Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici (NTA)**, individua le modalità esecutive, le tipologie per trasformazioni, modificazioni e conservazione del patrimonio edilizio nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza degli immobili e delle pertinenze, e garantisce la tutela dei valori ambientali e architettonici, il decoro e l'igiene urbana, il rispetto delle norme in materia energetico- ambientale in conformità agli indirizzi regionali.

Il RUEC disciplina, altresì, le procedure amministrative, le norme comportamentali per il rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti sia della pubblica amministrazione che degli operatori pubblici e privati, definisce i metodi di verifica e di controllo necessari.

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che *le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali*, per quanto non specificamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

#### **Art. 2 - Sistema Informativo Territoriale - SIT**

Il controllo e la gestione del territorio avviene anche attraverso l'uso del Sistema Informativo Territoriale (SIT). Tale sistema, costituito dal complesso delle procedure GIS (Geographical Information System) – banche dati, è finalizzato alla consultazione e



all'elaborazione delle banche dati geografico – alfanumeriche relative al territorio di Terzigno nonché all'attività di supporto alle decisioni del Comune.

### **Art. 3 - Definizioni**

- 1) *Costruzione*. Ai fini del presente regolamento per “costruzione” si intende:
  - qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
  - qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, o di ufficio o di servizio in genere.
- 2) *Ricostruzione*. Per “ricostruzione” si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.
- 3) *Ampliamento*. Per “ampliamento” si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente a mezzo di uno spazio supplementare.
- 4) *Sopraelevazione*. Per “sopraelevazione” si intende l'estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.
- 5) *Edificio tradizionale*. Per edificio tradizionale si intende un immobile, comunque destinato, realizzato entro l'anno 1950 a prescindere dall'eventuale vincolo imposto ai sensi della L 1089/1939, del DLgs 490/1999 e del DLgs 42/2004.

Per le definizioni di “manutenzione ordinaria”, “manutenzione straordinaria”, “restauro e risanamento conservativo”, “ristrutturazione edilizia” “nuova costruzione” e “ristrutturazione urbanistica” si intendono qui integralmente riportate quelle contenute nelle Norme di Attuazione del PUC.

### **Art. 4 - Interventi ammessi sugli edifici esistenti**

Gli interventi sugli immobili esistenti, da realizzarsi direttamente o mediante strumenti urbanistici esecutivi a seconda dei casi previsti, sono i seguenti:

#### *1. Manutenzione ordinaria*

Consiste nell'esecuzione delle opere finalizzate al mantenimento in efficienza delle finiture e degli impianti e mediante eventuali integrazioni.

In particolare riguardano il singolo alloggio le seguenti opere:

- la tinteggiatura e la sostituzione di rivestimenti;
- la sostituzione di pavimenti;
- la riparazione o sostituzione di infissi interni ed esterni - questi ultimi solo se identici per materiale, forma e colore a quelli originari -;
- la riparazione e/o ammodernamento e/o sostituzione - con adeguamento alle normative vigenti - degli impianti igienico-sanitari e tecnologici.

Riguardano l'intero edificio le seguenti opere:

- il rinnovamento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
- la riparazione e/o sostituzione di infissi esterni, grondaie, pluviali, ringhiere e parapetti, canne fumarie e di ventilazione, recinzioni e cancelli;
- la riparazione e/o ammodernamento e/o sostituzione - con adeguamento alle normative vigenti - degli impianti tecnologici condominiali;
- la riparazione dei manti di copertura e dei tetti e, per le falde di questi ultimi, l'integrazione e/o sostituzione degli elementi in cotto;

- la reintegrazione e/o sostituzione delle opere di sistemazione esterna, come le pavimentazioni dei vestiboli, scale, logge, cortili e viali di accesso.

Per gli edifici tradizionali così come definiti al precedente articolo, gli interventi di manutenzione ordinaria devono garantire la conservazione:

- delle facciate nel loro originario complesso formale;
- delle finiture originarie con i materiali e le relative tecniche esecutive;
- della forma, delle dimensioni, dei materiali e delle tecnologie costruttive degli infissi esterni.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono assoggettati ad autorizzazione o a concessione edilizia.

## 2. *Manutenzione straordinaria*

Oltre all'esecuzione delle opere descritte nel precedente punto 1, secondo comma, consiste nel rinnovamento di componenti estese dell'edificio, anche per realizzare e/o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

In particolare, riguardano il singolo alloggio le seguenti opere:

- l'adeguamento, il rifacimento o la destinazione di locali esistenti, a servizi igienici o ad impianti tecnologici mancanti, senza che ciò comporti alterazioni delle sagome altimetriche e del volume complessivo dell'edificio; negli edifici tradizionali nessuna delle opere citate deve comportare modificazioni dell'impianto architettonico e/o strutturale;
- la demolizione e/o sostituzione, costruzione di tramezzature;
- l'apertura e chiusura di vani porta interni;
- il consolidamento, risanamento e coibentazione delle strutture verticali e orizzontali.

Oltre all'esecuzione delle opere descritte nel precedente punto 1, 3° comma, riguardano l'intero edificio le seguenti opere:

- il consolidamento e risanamento delle strutture verticali e orizzontali senza aumento del numero dei piani e del volume complessivo dell'edificio;
- il rifacimento dei manti di copertura, il consolidamento dei relativi elementi strutturali nonché la coibentazione termica con il mantenimento delle quote di colmo e di gronda;
- l'installazione di antenne trasmettenti o televisive di dimensioni rilevanti;
- la sostituzione estesa di infissi esterni non riparabili o, se nella zona omogenea A, dissonanti con i caratteri ambientali;
- la realizzazione di pavimentazioni ed altre sistemazioni degli spazi comuni;
- l'integrazione delle ringhiere metalliche di balconi e logge, degli sporti dei balconi;
- la realizzazione e/o lo spostamento di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari non tradizionali;
- la realizzazione di muri di sostegno e di contenimento;
- la dotazione dell'edificio di impianto ascensore, di impianto di riscaldamento centralizzato e di canna fumaria.

Per gli edifici tradizionali così come definiti al precedente articolo, gli interventi di manutenzione straordinaria devono garantire la conservazione:

- delle facciate nel loro originario complesso formale;
- delle finiture originarie con i materiali e le relative tecniche esecutive;
- della forma, delle dimensioni, dei materiali e delle tecnologie costruttive degli infissi esterni.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono assoggettati ad autorizzazione gratuita. Gli interventi su edifici soggetti a vincolo ex L n 1089/1939, ex DLgs n 490/1999 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali) ed ex DLgs n 42/2004

(Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) o comunque di interesse storico-architettonico-ambientale non fruiscono della procedura di silenzio-assenso.

### 3. *Restauro e risanamento conservativo*

Consiste in un complesso di opere finalizzate alla conservazione degli organismi edilizi tradizionali nel loro impianto tipologico e strutturale, nelle finiture e in ogni altro elemento costruttivo, assicurandone la funzionalità.

Comprende le seguenti opere:

- il consolidamento delle strutture con metodi non invasivi, rispettosi dei materiali tradizionali e degli schemi statici preesistenti;
- l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi alteranti;
- l'integrazione degli elementi costitutivi nel rispetto dei valori formali originari;
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari per le esigenze d'uso, purché queste siano compatibili con le caratteristiche dell'edificio.

Possono essere sottoposti a restauro e risanamento conservativo tutti gli edifici soggetti a vincolo ex legge n 1089/39, ex DLgs 29.10.1999 n 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali) ed ex DLgs 22.1.2004 n 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e gli edifici tradizionali così come definiti al precedente articolo.

Sono assoggettati a manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto del penultimo comma del punto 1 e dell'ultimo comma del punto 2 del presente articolo, nonché a restauro e risanamento conservativo gli edifici rurali costruiti prima del 1950.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono autorizzati con concessione edilizia gratuita.

### 4. *Ristrutturazione edilizia*

Consiste nell'insieme delle opere finalizzate alla trasformazione parziale o totale dell'organismo edilizio. Comprende pertanto la trasformazione strutturale, la ricostruzione parziale o totale nel rispetto degli allineamenti esterni preesistenti.

Le opere comprendono il ripristino, la sostituzione e/o l'eliminazione di elementi o parti costitutive dell'edificio, nonché la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti igienico sanitari e tecnologici.

L'altezza utile dei piani abitabili deve essere conforme alla legislazione vigente e al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

L'eventuale incremento di superficie utile già residenziale derivante dalla ristrutturazione edilizia di edifici con altezza interpiano superiore a quella minima consentita dal RUEC e dalla legislazione vigente deve essere destinato ad usi commerciali e terziari.

### 5. *Nuova costruzione*

Nella presente categoria ricade la realizzazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altri materiali, nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile per lo svolgimento di una qualunque attività.

Il tipo d'intervento comprende anche:

- a) gli ampliamenti e/o sopraelevazioni ammessi in rapporto ai parametri di edificabilità o alle previsioni dei piani urbanistici attuativi;
- b) la realizzazione su coperture piane di sottotetti;

c) l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di Permesso di Costruire.

#### 6. *Ristrutturazione urbanistica*

La ristrutturazione urbanistica è finalizzata alla trasformazione del tessuto urbanistico-edilizio mediante un nuovo impianto planoaltimetrico anche attraverso la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli edifici esistenti, la cui costruzione sia stata completata anche limitatamente alle parti strutturali e purché siano verificate le condizioni di cui al 1° comma del successivo art. 60, possono essere destinati, in tutto o in parte, ad usi commerciali, terziari e parasanitari ivi comprese le funzioni ricettive, assistenziali e riabilitative per anziani e disabili.

#### **Art. 5 - Testo Unico per l'edilizia (DPR n 380/2001)**

Per quanto non specificato nel precedente articolo in merito agli interventi edilizi, si rinvia all'art. 3 del T.U. in intestazione, che, in caso di dubbi interpretativi, prevale sullo stesso art. 4.

#### **Art. 5bis - Norme di tutela dei siti indiziati di interesse archeologico**

**In occasione di qualsivoglia intervento edilizio, soggetto a Denuncia di Inizio Attività o Permesso di costruire, interessante siti, solo indiziati di interesse archeologico oggetto negli ultimi tempi di ritrovamenti (contrada Scocozza; contrada Avini; località S. Pietro; collinetta alla Valloncelle di San Marco nella località Taverna a Mauro), è fatto obbligo di indagini geoarcheologiche preliminari con scavo assistito da condurre sotto la sorveglianza della Soprintendenza per i Beni Archeologici. Pertanto, con congruo anticipo rispetto all'inizio dei lavori, dovrà essere notizia alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, a mezzo di raccomandata A.R. a firma congiunta della ditta intestataria del Titolo edilizio e del Direttore dei Lavori.**

**Tutti i Piani urbanistici e i Titoli edilizi per nuove costruzioni, nonché le autorizzazioni per pozzi e cisterne, dovunque ubicati, devono contenere la formula: *con congruo anticipo rispetto all'inizio dei lavori di scavo, è fatto obbligo di inoltrare comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici che, con suo personale tecnico, provvederà al controllo delle attività di scavo.***

#### **Art. 6 - Demolizione senza ricostruzione**

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.

In questa categoria in particolare è compreso l'intervento di *adeguamento prospetti* che comporta l'eliminazione, totale o parziale, di balconi, verande, pensiline, ringhiere, rivestimenti, bancali, stipiti, ornate, coperture in materiali plastici o lamiera ecc., ritenuti incongrui con il decoro del contesto.

#### **Art. 7 - Demolizione con ricostruzione**

Gli interventi di demolizione con ricostruzione possono riguardare interi fabbricati o porzioni di essi, ivi inclusi quelli già demoliti per cause naturali o accidentali ed

obbligatoriamente anche tutte le eventuali costruzioni accessorie, superfetazioni, baracche e capannoni.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione possono contemplare anche il mutamento di destinazione d'uso se esplicitamente ammesso nella norma specifica di ZTO del PUC.

Nei casi di demolizione con ricostruzione e mutamento della destinazione d'uso non sono ammessi incrementi di volume rispetto a quello legittimamente preesistente, valgono comunque le altre prescrizioni di cui alle corrispondenti NTA per le varie ZTO del PUC compresa l'edilizia abusiva.

Si intende per volume preesistente quello fisicamente esistente perché realizzato in data anteriore al 1/9/1967 o, successivamente, in virtù di atto legittimo di Licenza o Concessione Edilizia da parte del Comune o di atto legittimo di sanatoria ai sensi delle LL nn 47/1985 724/1994 e 326/2003. In detta cubatura non sono computabili gli impianti, i volumi tecnici (esclusivamente quelli previsti dalla Circolare Ministeriale n 2474 del 31/01/1973) e le pertinenze, pertanto, sono da escludere dal calcolo delle superfici utili e, di conseguenza, anche dei volumi. In caso di crollo parziale per eventi non calamitosi, può essere riconosciuta la cubatura originaria, desumibile da atti e documentazioni certe o anche dal rilievo e dall'interpretazione tecnica incontrovertibile delle strutture superstiti.

È consentita la demolizione di un edificio con ricostruzione nelle ZTO individuate dal PUC secondo le modalità previste dalle rispettive NTA.

#### **Art. 8 - Opere soggette e non soggette a Permesso di Costruire**

Ai sensi del "TU delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (DPR n 380/2001) sono soggetti al rilascio del Permesso di Costruire:

- gli interventi di nuova costruzione;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, se compresi nelle zone A del piano urbanistico vigente, comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

Possono eseguirsi senza titolo abilitativo:

- gli interventi di manutenzione ordinaria;
- gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività (DIA):

- gli interventi non compresi tra quelli elencati nei precedenti commi;
- le varianti a Permessi di Costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino le destinazioni d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire.

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo parere o autorizzazione in conformità alla legislazione vigente e, in particolare, al DLgs n 490/1999 e al DLgs n 42/2004 smi.

### **Art. 9 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza**

Possono essere eseguite senza domanda preventiva le opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Comune e di presentare sollecitamente la richiesta di cui al successivo art. 17.

### **Art. 10 - Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire e destinazione dei proventi**

Il Permesso di Costruire comporta il pagamento, da parte del titolare, di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione del Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo la vigente legislazione.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione è determinata all'atto del rilascio del Permesso di Costruire ed è versata in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, entro tre anni e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

A garanzia del versamento, prima dell'inizio dei lavori, l'avente titolo deposita una fidejussione bancaria o assicurativa, concordata con il Comune, pari all'importo, o a quota-parte di esso, maggiorato della penalità prevista dalle leggi vigenti, sulla prima scadenza di ogni singola rata.

Tale fidejussione può essere ridotta nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, per gli oneri di urbanizzazione l'avente titolo può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione previste su suolo pubblico.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria o assicurativa unitamente all'atto con il quale si obbliga ad eseguire le suddette opere di urbanizzazione. Detta fidejussione può essere ridotta in corrispondenza delle fasi esecutive e ad avvenuto collaudo delle opere stesse.

Le riduzioni del contributo per il rilascio del Permesso di Costruire e gli esoneri dallo stesso sono stabiliti dall'art. 17 del DPR n 380/2001.

## CAPITOLO II

### COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

#### Art. 11 - Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale

La Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale, d'ora innanzi designata con la sigla CUEC, è l'organismo consultivo del Comune in materia edilizia e urbanistica. Essa esprime pareri **obbligatori ma non vincolanti** sulle materie di seguito specificate.

Il Presidente e i membri effettivi della CUEC sono **designati** dal Sindaco con proprio decreto, che ha la stessa pubblicità delle deliberazioni comunali. Alle riunioni della CUEC partecipano, quali membri consultivi e senza diritto di voto, il Dirigente tecnico comunale del settore edilizio e cinque esperti in materia edilizio-urbanistica, geologico-geotecnica, agraria, di recupero urbano, di sicurezza e igiene ambientale, di impatto ambientale, se convocati, di volta in volta, dal Presidente della CUEC, singolarmente o congiuntamente, su temi specialistici. Per l'esame di questioni inerenti l'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria, la CUEC è integrata dal veterinario comunale o da un suo delegato designato dal Consiglio Comunale nell'ambito di una terna di nomi proposta dall'Ordine dei Veterinari.

La CUEC è composta da:

- un esperto in diritto edilizio-urbanistico con funzione di Presidente;
- uno/due architetti;
- uno/due ingegneri;
- un geologo;
- un geometra o perito edile.

I membri suddetti vanno scelti tra terne di professionisti indicate dai rispettivi Ordini e Collegi, entro trenta giorni dalla richiesta del Comune, decorsi i quali il Sindaco provvede autonomamente.

Può essere nominato anche un Vice Presidente vicario, che sostituisce il Presidente in caso di impedimento temporaneo.

I membri della CUEC restano in carica per la durata del Consiglio Comunale e fino all'insediamento del nuovo Consiglio Comunale o del Commissario straordinario nel caso di scioglimento del Consiglio. Essi sono nominabili per non più di due volte consecutive, decadono dopo cinque assenze non giustificate e sono surrogati non oltre quindici giorni dalla dichiarazione di decadenza. Le medesime condizioni sono stabilite per i membri subentranti, nominati col medesimo criterio di quelli sostituiti. Per le incompatibilità valgono le disposizioni dello Statuto comunale in materia di nomine.

Il Comune, ai sensi, per gli effetti e con le modalità di cui all'art. 96 del TU sugli EE.LL. n. 267/2000, può sopprimere la Commissione Urbanistico-Edilizia.

## **Art. 12 - Attribuzioni della Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale**

Il parere della Commissione è dovuto per:

- i progetti comportanti il rilascio del Permesso di Costruire;
- i progetti che si attuano a mezzo di Permessi di Costruire urbanistici o di loro varianti - gli atti di annullamento di Permessi di Costruire edilizi o urbanistici, se esplicitamente richiesto dal Dirigente o dal Responsabile comunale del provvedimento;
- i progetti di opere pubbliche o d'interesse pubblico, ancorché autorizzati con determinazioni equivalenti a Permessi di Costruire edilizi o urbanistici;
- i nuovi Regolamenti Urbanistici Edilizi e loro varianti generali e parziali;
- gli strumenti urbanistici generali, di settore e attuativi e le loro varianti;

Il parere della CUEC è facoltativo per:

- i Permessi di Costruire di varianti in corso d'opera incidenti sui parametri urbanistici e edilizi non legittimabili con Denuncia di Inizio Attività;
- le eventuali interpretazioni delle norme del presente Regolamento, delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e delle Norme di Attuazione dei piani urbanistici attuativi e di riqualificazione urbano-ambientale;
- le valutazioni di compatibilità con gli strumenti urbanistici comunali o programmi di riqualificazione e recupero urbano e ambientale, di piani sovracomunali territoriali o di settore, di patti o intese di programma, su richiesta facoltativa dell'Amministrazione o del Dirigente dell'UTC.

## **Art. 13 - Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia - CUEC**

La CUEC, previa convocazione del Presidente, si riunisce nella sede del Comune per non meno di due volte al mese, per l'esame e l'espressione di pareri sulle istanze dei Permessi di Costruire istruiti dall'Ufficio Tecnico Comunale nonché sugli atti di natura edilizia e urbanistica rientranti nelle sue competenze.

Il parere va espresso e trasmesso agli uffici comunali competenti nel tempo assegnato da questi per il rispetto del prescritto periodo utile al rilascio del Permesso di Costruire.

Svolge le funzioni di Segretario della CUEC un funzionario comunale indicato dal Dirigente dell'UTC Il Segretario cura:

- le convocazioni della CUEC disposte dal Presidente;
- la redazione dei verbali e la loro tenuta e custodia;
- l'elenco delle pratiche edilizie da sottoporre al parere della CUEC in ordine cronologico, secondo il numero di protocollo di trasmissione delle stesse da parte dell'ufficio dello sportello unico per l'edilizia;
- la vidimazione degli atti amministrativi e tecnici trasmessi alla CUEC;
- la sollecita trasmissione dei pareri della CUEC all'ufficio dello sportello unico per l'edilizia o al Dirigente dell'UTC preposto al rilascio dei permessi di costruire, ovvero ad altri uffici comunali che abbiano richiesto pareri su atti programmatici in materie di competenza della CUEC;
- la sollecita trasmissione all'ufficio dello sportello unico per l'edilizia di richieste di integrazioni documentali o di chiarimenti da parte della CUEC;
- la verbalizzazione dei sopralluoghi che la CUEC decida di effettuare per l'acquisizione di elementi indispensabili per l'espressione di pareri.

Per un razionale svolgimento degli adempimenti suddetti, la CUEC può stabilire, nel rispetto del presente Regolamento e delle norme processuali amministrative, un proprio



codice di operatività che, se producente effetti con rilevanza esterna, deve essere opportunamente pubblicizzato.

L'esame dei progetti è preceduto da una sintetica illustrazione del Presidente o del membro relatore dallo stesso prescelto, sulla scorta delle relazioni istruttorie trasmesse dal Responsabile del Procedimento. L'espressione del parere viene assunta a maggioranza dai presenti, con prevalenza, in caso di parità, di quello del Presidente. Eventuali valutazioni contrarie al parere espresso dalla maggioranza vanno, se richieste dagli interessati, riportate nel processo verbale della seduta.

Non debbono essere presenti all'esame e alla formulazione di pareri su progetti i componenti della CUEC che ne hanno curato la redazione o abbiano interessi soggettivi alla realizzazione del progetto esaminato.

Gli autori dei progetti possono essere ascoltati, su richiesta loro o della CUEC, per fornire eventuali, necessari chiarimenti.

Per la validità delle riunioni della CUEC è necessaria la presenza della metà più uno dei membri della stessa e che tutti i membri siano venuti a conoscenza, anche per le vie brevi, dell'indispensabile convocazione da parte del Presidente. Le riunioni sono preventivamente concordate con cadenza temporale costante in sede di approvazione del citato codice di operatività.

#### **Art. 14 - Indennità**

Il compenso dei membri componenti della CUEC, per ciascuna seduta, è commisurato al gettone di presenza dei consiglieri comunali; quello del presidente è pari al doppio di quello spettante ai componenti.

#### **Art. 15 - Esercizio della sub-delega per la tutela dei beni ambientali**

Poiché il territorio comunale è dichiarato per la maggior parte di interesse pubblico ai sensi del DLgs n 42/2004 come modificato dal DLgs n 157/2006, i provvedimenti amministrativi relativi alle funzioni in materia di Beni Ambientali seguono la procedura prevista dalle leggi nazionali e regionali vigenti, sentito il parere espresso dalla Commissione Urbanistico Edilizia Integrata (CUEI).

La CUEI è integrata da cinque membri nominati dal Consiglio Comunale - con voto limitato - tra gli esperti in Beni Ambientali, Storia dell'Arte, Discipline Agricolo-forestali, Naturalistiche, Storiche, Pittoriche, Arti figurative e Legislazione dei Beni Culturali.

Per la nomina dei membri esperti, che non possono essere dipendenti o amministratori del Comune, ogni Consigliere può esprimere un solo nominativo.

**Il decreto sindacale** di nomina degli esperti deve riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto. Copia **del decreto sindacale** viene inoltrato, per conoscenza, al Presidente della Giunta Regionale.

Alla Commissione, così integrata, è attribuito il compito di esprimere parere in merito alle materie sub-delegate di cui all'art. 82 comma II - lettera b), d) ed f) del DPR n 616/1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali in attesa che la Regione provvederà a costituire le commissioni locali per il paesaggio previste dall'art. 148 del DLgs n 42/2004 s.m.i. (DLgs n 157/2006).

Le sedute della CUEI sono valide se presenti almeno tre dei componenti esperti; colui che tra i cinque esperti si assenti senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, viene

dichiarato decaduto dalla carica e viene sostituito dal Consiglio Comunale nella successiva riunione.

Se il Comune sopprime la Commissione Urbanistico-Edilizia col provvedimento di cui all'ultimo comma del precedente art. 6, ai sensi dell'art. 41, II comma, della LR n 16/2004, le funzioni consultive in materia paesistico-ambientale vengono esercitate da un organo collegiale costituito dal Dirigente dell'UTC, con funzioni di Presidente, e da quattro esperti designati dal Consiglio Comunale - con voto limitato - nelle discipline di cui al precedente II comma, in attesa che la Regione provvederà a costituire le commissioni locali per il paesaggio previste dall'art. 148 del DLgs n 42/2004 smi (DLgs n 157/2006).

### *CAPITOLO III*

## **RICHIESTA E ISTRUTTORIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DIA**

### **Art. 16 - Certificato delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie**

Il Comune rilascia, a domanda di chi abbia titolo al Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 4 L n 10/1977, entro trenta giorni dalla richiesta, un certificato con l'indicazione delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o l'edificio oggetto della richiesta.

**Il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001, deve essere rilasciato dal Dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.**

### **Art. 17 - Modalità di richiesta degli interventi edilizi**

Le domande per il rilascio dei Permessi di Costruire e le Denunce di Inizio Attività, da inoltrare, al Comune per l'esecuzione di interventi edilizi, vanno redatte secondo le modalità di cui al presente articolo, in conformità agli artt. 20 e 23 del DPR n 380/2001. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Gli elaborati progettuali allegati alle istanze vanno redatti e sottoscritti da professionisti abilitati e iscritti nei rispettivi Albi Professionali, quali: Architetti, Ingegneri, Geologi, Agronomi, Agronomi forestali, Geometri, Periti Edili, Periti, in rapporto alle prestazioni loro consentite.

Le imprese appaltatrici dei lavori, ove questi non siano eseguiti in economia, devono possedere i requisiti di legge per l'esercizio dell'attività nel settore edilizio.

### Permesso di Costruire

Può chieder il rilascio del Permesso di Costruire: a) il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per richiederlo; b) il titolare del diritto di superficie (nei limiti del contratto di costruzione); c) il proprietario di diritti reali sul bene; d) il titolare di diritti derivati da provvedimenti autorizzativi; e) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche se non proprietarie delle aree di intervento, in applicazione dell'art. 11 del DPR n 380/2001.

Sostituisce il titolare nella richiesta: il delegato, il procuratore o mandatario del proprietario, il curatore fallimentare, il commissario giudiziale, l'aggiudicatario di vendite fallimentari.

Il titolo di legittimazione della richiesta va attestato, ai sensi dell'art. 11, I comma, del DPR n 380/2001, con certificazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari, con copia autenticata del contratto d'acquisto; nelle more del rilascio del Permesso di Costruire, tale documentazione può essere sostituita da autocertificazione, nelle forme di legge, fermo restando l'obbligo di produrre i predetti titoli prima del rilascio del Permesso di Costruire, ove richiesti dal competente ufficio comunale.

La domanda di rilascio del Permesso di Costruire va inoltrata, in duplice copia all'Ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia, da parte del soggetto avente titolo. La domanda va controfirmata anche dai professionisti incaricati della progettazione e della direzione dei lavori. Nella domanda deve essere dichiarato l'oggetto del Permesso di Costruire, la condizione di legittimazione a produrre l'istanza, la destinazione d'uso dell'opera da realizzare con l'impegno a non modificarla se non nelle forme prescritte.

Denuncia di Inizio Attività (Art. 22, Capo III, del DPR n 380/2001).

La Denuncia di Inizio Attività (DIA), in duplice copia, va inoltrata all'Ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia dal soggetto titolare del bene o avente titolo a disporre di esso nelle forme di legge. La stessa va sottoscritta anche dal progettista e dal direttore dei lavori.

La data di inoltro è quella di acquisizione al protocollo del Comune.

### **Art. 18 - Documentazione progettuale a corredo della domanda di Permesso di Costruire e della Denuncia di Inizio Attività**

Alla domanda di Permesso di Costruire va allegata la seguente documentazione progettuale, con specificazione del numero e del tipo di elaborato:

Permesso di Costruire per le nuove costruzioni:

- a) estratto del vigente PUC e destinazione urbanistica dell'area di intervento, con l'indicazione degli eventuali vincoli;
- b) planimetria catastale;
- c) planimetria generale quotata dello stato dei luoghi in scala non inferiore a 1/500;
- d) planimetria di progetto con relative sistemazioni esterne, comprese le sistemazioni a verde e le aree di parcheggio, in scala non inferiore a 1/200, da cui risulti l'orientamento e il posizionamento dell'edificio, le quote delle sistemazioni del terreno (prima e dopo l'intervento) nonché la rappresentazione quotata degli edifici e delle urbanizzazioni al contorno;
- e) fotocomposizione prospettica dell'intervento nel contesto dell'ambiente urbano;
- f) piante quotate di ciascun piano con relative destinazioni d'uso; sezioni quotate da cui risulti l'altezza dell'edificio, l'altezza netta dei piani, delle intercapedini e di altri elementi costruttivi; prospetti quotati di tutte le facciate; detti elaborati vanno redatti in scala 1/50;
- g) piante quotate con rappresentazione schematica degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, in scala 1/50;
- h) eventuali altri elaborati progettuali, in scala opportuna, necessari per la completezza di rappresentazione dell'intervento;
- i) tabella sinottica dei parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento rapportati a quelli prescritti dal PUC, dal presente Regolamento e da altre eventuali norme a disciplina dell'intervento stesso;

- j) relazione tecnica sulle caratteristiche architettoniche e costruttive edilizie, con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi e all'inserimento dell'intervento nell'ambiente urbano, ai materiali da impiegarsi, ai sistemi costruttivi e agli impianti;
- k) autodichiarazione del progettista abilitato di conformità delle opere alle prescrizioni del PUC e del presente Regolamento, nonché alle norme in materia igienico-sanitaria e ambientale, nei limiti prescritti dall'art. 20, I comma, del DPR n 380/2001, di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche, di consumi energetici, ai sensi delle norme contenute nella Parte II del citato DPR n 380/2001;
- l) relazione geologica sulle caratteristiche dei terreni di fondazione;
- m) pareri o nulla-osta, ove necessari, degli enti e uffici competenti non comunali;
- n) indicazione completa delle generalità dei soggetti tecnici incaricati della redazione del progetto strutturale, della direzione dei lavori e del coordinamento della sicurezza, nonché dell'impresa esecutrice dei lavori;
- o) ricevuta di pagamento per gli oneri istruttori, prefissati dal Comune con specifico provvedimento.

La completezza della domanda e della documentazione tecnica e amministrativa viene preventivamente verificata, in via breve, dall'ufficio comunale ricevente; la data di presentazione dell'istanza del Permesso di Costruire è quella di acquisizione della stessa al protocollo del Comune.

#### Permesso di Costruire per interventi sull'edilizia esistente:

- a) per gli interventi di demolizione e ricostruzione con variazione della volumetria e della sagoma del fabbricato demolito, in aggiunta alla suddetta documentazione relativa alle nuove costruzioni, il progetto va integrato con elaborati dimostrativi dei nuovi sistemi costruttivi previsti, con schede prestazionali sui nuovi materiali da impiegare, con verifiche grafiche e descrittive della compatibilità dei caratteri formali dell'intervento edilizio con i caratteri architettonici del contesto urbano;
- b) per gli interventi di ristrutturazione totale e comunque sottoposti al permesso, se ricadenti in aree vincolate, la documentazione è identica a quella del precedente punto a) con l'integrazione di elaborati grafici e descrittivi sull'idoneità del sistema costruttivo previsto ad assicurare sia la sicurezza statica del fabbricato che la rigorosa conservazione delle sue preesistenti qualità formali.

#### Permesso di Costruire per interventi infrastrutturali:

Per gli interventi riguardanti opere infrastrutturali pubbliche e private, non comunali, la documentazione tecnica è costituita dal progetto esecutivo delle opere.

#### Permessi di Costruire urbanistici:

Possono presentare istanza per il rilascio di permessi di costruire urbanistici unitari degli interventi - dichiarando la disponibilità alla sottoscrizione di un patto convenzionale tra Comune e soggetto richiedente e sempre che abbiano i titoli relativi alla disponibilità dei beni previsti dalla legge - i privati singoli o consociati, le società private o miste pubblico-private, le società di riqualificazione urbana, che intendano procedere alla progettazione e all'esecuzione di progetti urbanistici relativi a Programmi Integrati di Intervento, Piani di Recupero e di Riqualificazione Urbana, di Piani di Lottizzazione e più in generale di Piani Urbanistici Attuativi, con salvezza delle norme di legge e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e a prescindere da intese preventive con il Comune.

All'istanza vanno allegati:

- a) relazione generale sulle caratteristiche urbanistico-edilizie e sulla fattibilità dell'intervento;
- b) relazione sui costi delle opere col piano finanziario dell'intervento;
- c) schema di convenzione contenente gli obblighi e le condizioni del Permesso Urbanistico;
- d) progetto dell'intervento, costituito almeno dai seguenti elaborati:
  - estratto del PUC relativo all'area di intervento;
  - planimetria catastale ed elenco delle ditte proprietarie, con eventuali diritti sui beni degli istanti;
  - stato di consistenza planovolumetrica dell'area;
  - indagini di compatibilità geologica, con sezioni quotate;
  - progetto planovolumetrico dell'intervento, dell'edificato di progetto e di quello al contorno;
  - planimetrie dell'intervento da cui risultino le quote esistenti e quelle di progetto, le superfici dei lotti, le superfici coperte, i volumi di progetto, le sistemazioni delle opere di urbanizzazione, dei parcheggi e del verde, i profili, i prospetti e le sezioni d'insieme dell'edificato esistente e di progetto, con la rappresentazione delle eventuali demolizioni e dei movimenti di terra necessari;
  - progetto di massima delle opere infrastrutturali e dei relativi servizi a rete, nonché dei raccordi e degli allacciamenti con la viabilità di contesto;
  - tipologie edilizie, costruttive e destinazioni d'uso;
  - fotomontaggi d'inquadramento dell'intervento nel contesto urbano con eventuale plastico;
  - verifica dei parametri urbanistici e impatto di tipo qualitativo sull'ambiente urbano.

#### Denuncia di Inizio Attività:

Alla DIA va allegata, **pena l'improcedibilità**, la seguente documentazione:

- a) autodichiarazione del denunciante del possesso dei requisiti a produrre la DIA;
- b) progetto delle opere previste completo di: relazione tecnico-descrittiva dell'intervento e delle previste tipologie costruttive; planimetria dell'area interessata; planimetria catastale; rappresentazione dello stato dei luoghi con documentazione fotografica a colori; elaborati grafici costituiti da piante, prospetti, sezioni (in scala 1/100 - 1/50), particolari costruttivi in scala idonea;
- c) dichiarazione del progettista di conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici vigenti e al presente Regolamento, nonché alle norme in materia di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale;
- d) comunicazione delle generalità dei soggetti tecnici incaricati della direzione lavori e del coordinamento della sicurezza del cantiere, nonché dell'impresa costruttrice;
- e) pareri o nulla osta di altri enti, se dovuti;
- f) ricevuta del versamento degli oneri istruttori, prefissati dal Comune con specifico provvedimento;
- g) il DURC (documento unico di regolarità contributiva) attestante l'assolvimento, da parte dell'impresa, degli obblighi legislativi e contrattuali nei confronti di INPS, INAIL e Cassa Edile.**

#### **Art. 19 - Presentazione e accettazione delle domande di Permesso o Denuncia di Inizio Attività**

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

- a) data di ricevimento della domanda;

- b) numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile, in qualunque momento, reperire la medesima.

#### **Art. 20 - Istruttoria preliminare della domanda**

Entro 60 giorni dall'accettazione della domanda il responsabile del procedimento compie l'istruttoria preliminare degli atti e degli elaborati presentati.

Lo stesso funzionario acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare e formula una motivata proposta per l'emissione del provvedimento. Il termine di cui al primo comma può essere interrotto una sola volta, nei primi 15 gg. dall'istanza se il responsabile del procedimento chiede all'interessato un'integrazione documentale; il termine di cui al primo comma decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

#### **Art. 21 - Progetti preliminari/definitivi**

È consentito, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di particolare impegno e/o complessità, sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia anche progetti preliminari/definitivi, allo scopo di ottenere il suo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

#### **Art. 22 - Sportello Unico per l'Edilizia - SUE**

L'ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia, costituito ai sensi dell'art. 5, I comma, del DPR n 380/2001 in materia di interventi edilizi, è deputato:

- a svolgere le funzioni di cui alle lett. a), b), c), d) ed e) dell'art. 5, II comma, del DPR citato, con riferimento a: ricezione delle domande di concessione e delle DIA; informazioni su procedimenti e svolgimento delle procedure delle pratiche edilizie; provvedimenti in ordine all'accesso ai documenti; rilascio di certificazioni attestative in materia urbanistico-edilizia; rapporti tra amministrazioni pubbliche e rapporti pubblico-privati;

- ad acquisire, anche con la promozione di conferenze di servizio, autorizzazioni, certificazioni e nulla osta di enti esterni necessari ai fini della realizzazione degli interventi edilizi e dell'utilizzazione dei manufatti edilizi ai sensi dell'art. 5, IV comma, del DPR n 380/2001.

#### **Art. 23 - Registro degli atti autorizzativi delle attività edilizie**

Al fine di avere un quadro conoscitivo completo e aggiornato delle attività edilizie legittimamente autorizzate e dello stato di manutenzione del patrimonio edilizio ricadente nel territorio comunale, gli estremi e i dati tecnici più significativi di tutti i relativi atti autorizzativi, espressi o taciti, accorpati per tipologia degli atti relativi all'ultimo decennio, vanno riportati in un apposito registro da aggiornarsi con cadenza almeno bimestrale, di libera consultazione.

Al fine di garantire un permanente controllo delle azioni di trasformazione del territorio comunale, gli atti abilitativi delle attività edilizie comportanti variazioni planovolumetriche e infrastrutturali, vanno graficizzati, su supporti informatici e con particolare campitura, sulle planimetrie in scala 1/1000 - 1/2000 riportanti lo stato dei luoghi e la distribuzione e

consistenza dell'edificato. Tale planimetria, aggiornata almeno semestralmente, è di libera consultazione.

#### **Art. 24 - Sportello Unico per le Attività Produttive - SUAP**

Il procedimento istruttorio sulle istanze di realizzazione, ampliamento, riattivazione, localizzazione e rilocalizzazione di impianti e complessi produttivi, comportanti anche il rilascio di permessi di costruire, viene effettuato in modo unitario dalla struttura operativa comunale denominata *sportello unico* e per esso dal Dirigente individuato quale Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 24 del DLgs n 112/1998 o dell'equivalente norma regionale.

I tempi per l'istruttoria e quelli utili per il rilascio di permessi di costruire per impianti produttivi sono, con salvezza di diversa sopravvenuta norma regionale al riguardo, i medesimi previsti in generale dal presente Regolamento per tali atti abilitativi e, comunque, devono rispettare le norme del DPR n 447/1998.

Decorsi, senza esito, i tempi utili previsti per il compimento del procedimento, il richiedente ha facoltà di realizzare l'opera, sempre che essa risulti, anche da autocertificazioni rese ai sensi del DPR n 447/1998, conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi e alle leggi vigenti, previa valutazione favorevole di impatto ambientale.

Ove non sussista la conformità dell'intervento alle previsioni degli strumenti urbanistici, il Comune, quale ente procedente, indirà, attraverso lo sportello unico, un'apposita conferenza di servizi; se la conferenza di servizi registra l'accordo sulla variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce variante di tale strumento, con salvezza della ratifica da parte dell'ente che, in precedenza, lo aveva approvato. Di conseguenza, si procederà al Permesso di Costruire per gli interventi in conformità ai precedenti articoli.



## *CAPITOLO IV*

# **RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DEI TITOLI ABILITATIVI**

### **Art. 25 - Rilascio del Permesso di Costruire**

Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederlo con le modalità, la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti ed in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

A seguito del parere espresso dalla Commissione Urbanistico-Edilizia, il Dirigente dell'UTC approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro i termini di legge.

Per i progetti approvati viene fatta analogo comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare presso il Comune la relativa concessione.

L'eventuale dissenso del Dirigente dell'UTC dal parere della Commissione Urbanistico-Edilizia deve essere motivato. In tal caso, sul Permesso di Costruire deve essere annotato il parere difforme della Commissione Urbanistico-Edilizia.

Il Permesso di Costruire viene notificato al richiedente corredato da una copia dei disegni approvati debitamente vistata dal Comune.

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

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

Il Permesso di Costruire può essere rilasciato anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto, purché egli compri, mediante atto notorio, di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari.

### **Art. 26 - Efficacia e validità del Permesso di Costruire - Titolarità**

Il rilascio del Permesso di Costruire fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi. Le opere approvate si intendono autorizzate nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia sia statali che regionali.

Il titolare del Permesso di Costruire, il progettista, il direttore dei lavori e la ditta appaltatrice sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge e dei regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dal permesso stesso.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune.

#### **Art. 27 - Decadenza, rinnovo e revoca del Permesso di Costruire**

Il Permesso di Costruire si intende decaduto se non siano stati iniziati i lavori entro 12 mesi dal suo rilascio.

Il termine di cui sopra può essere prorogato solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del titolare.

La durata complessiva del Permesso di Costruire non può essere superiore a tre anni dalla data del rilascio.

Una proroga per l'ultimazione dei lavori può essere concessa dal Dirigente dell'UTC, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive, ovvero per fatti estranei alla volontà del titolare che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può essere prevista nel provvedimento abilitativo del Dirigente dell'UTC, quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora, entro i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori di cui al primo e al terzo comma, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il titolare deve richiedere un nuovo Permesso di Costruire.

Nel caso di lavori non ultimati nei termini, il nuovo Permesso di Costruire riguarda esclusivamente la parte non realizzata.

Il Permesso di Costruire viene revocato quando sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o che alterino lo stato di fatto all'inizio dei lavori.

Il Permesso di Costruire cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

Il Permesso di Costruire è annullato quando:

- a) risulti in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- b) sussistano vizi sia nel procedimento di formazione dell'atto amministrativo che nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

#### **Art. 28 - Deroghe**

Il Dirigente dell'UTC, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può rilasciare Permessi di Costruire in deroga a norme del presente Regolamento limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico e nel rispetto delle leggi nazionali e regionali.

Non sono derogabili le norme urbanistiche relative agli indici volumetrici, alle altezze e alle distanze.

#### **Art. 29 - Varianti al progetto assentito**

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti per i quali viene seguita procedura analoga a quella relativa al progetto originario.

## *CAPITOLO V*

# **ESECUZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E DELLE OPERE CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

### **Art. 30 - Inizio dei lavori**

Prima dell'inizio dei lavori il titolare del Permesso di Costruire o il direttore dei lavori deve richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale:

- a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali.

Entro 15 giorni dalla data della richiesta di cui al comma precedente, l'UTC è tenuto all'adempimento delle richieste suddette.

In caso di inutile decorso del termine suddetto, il titolare o il direttore dei lavori deve diffidare l'UTC a compiere quanto richiesto entro e non oltre trenta giorni, trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.

Il titolare del Permesso di Costruire non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Dirigente dell'UTC :

- a) la data di effettivo inizio dei lavori;
- b) il nominativo e la residenza del costruttore;
- c) il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori;
- d) il nominativo, la qualifica e la residenza del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione delle opere ai sensi della L n 494/1996 smi, ove richiesto;
- e) il nominativo, la qualifica e la residenza del collaudatore statico in corso d'opera;
- f) gli estremi del deposito del progetto previsto dall'art. 2 della LR n 9/1983 smi.

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati all'UTC entro 8 giorni.

Qualora si renda necessaria l'occupazione di suolo pubblico, deve essere presentata specifica domanda al Dirigente con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere per ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

### **Art. 31 - Controllo sulla esecuzione dei lavori**

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente, il Comune esercita costante controllo sulla esecuzione dei lavori e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del presente Regolamento, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nel Permesso di Costruire, ovvero che siano state introdotte varianti, soggette per legge al preventivo titolo abilitativo.

Il Permesso di Costruire ed il relativo progetto approvato in originale o copia autentica ed ogni altro documento inerente la costruzione devono trovarsi nel cantiere, a disposizione degli impiegati ed agenti comunali preposti al controllo delle costruzioni, che devono avere libero accesso al cantiere stesso, fino all'ultimazione dei lavori.

#### **Art. 32 - Campionatura delle tinte e dei rivestimenti**

Devono essere depositati in cantiere i campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni eventualmente contenute nel progetto approvato e nel Permesso di Costruire.

#### **Art. 33 - Ultimazione dei lavori**

Il direttore dei lavori ovvero il titolare del Permesso di Costruire, ad ultimazione dei lavori, deve dare avviso al Comune dell'ultimazione degli stessi.

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio Attività, si intende la realizzazione completa di ogni parte del progetto.

#### **Art. 34 - Inadempienza alle disposizioni regolamentari**

La contravvenzione alle norme del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire ovvero nella Denuncia di Inizio Attività e, in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

Quando l'inosservanza si riferisca a costruzioni eseguite a cura dell'Amministrazione statale, il Sindaco ne informa il Ministro dei LL.PP.

#### **Art. 35 - Dichiarazione di abitabilità e di agibilità**

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso cui è destinata prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte del Dirigente dell'UTC.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale nonché i locali aperti al pubblico per spettacoli, manifestazioni, convegni e i musei; l'abitabilità riguarda le costruzioni o parti di esse destinate ad abitazioni, uffici, scuole, sale di lettura e/o ad usi analoghi.

Il titolare del titolo abilitativo deve richiedere al Dirigente dell'UTC, con apposita domanda, ad ultimazione dei lavori e ad avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità e/o abitabilità. contemporaneamente deve depositare presso l'UTC i seguenti documenti:

- copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto ai sensi della legislazione vigente;
- certificato di collaudo statico ai sensi della legislazione vigente;
- certificato della direzione lavori, ai sensi del DPR 380/2001, per il rilascio del certificato di agibilità, parere di competenza del Dipartimento Prevenzione dell'ASL laddove previsto;

- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla fogna comunale;
- certificato di collaudo o dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, ai sensi della legge n 46/1990, se necessario;
- dichiarazione congiunta, resa ai sensi del DPR n 412/1993, attestante la rispondenza dei lavori eseguiti alla relazione depositata ai sensi della L n 10/1991.

Il rilascio della dichiarazione di abitabilità o agibilità è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata regolare titolo abilitativo per i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni specificate nel Permesso di Costruire o DIA;
- d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto nel Permesso di Costruire o DIA;
- e) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia per gli utenti che per l'ambiente esterno ed interno;
- f) che siano state rispettate le norme antincendio ed in genere di sicurezza delle costruzioni;
- g) che siano state rispettate le norme per l'accessibilità e la fruibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie (eliminazione delle barriere architettoniche);
- h) che siano state rispettate le norme relative alla tutela delle acque dall'inquinamento
- i) che sia stato rilasciato il parere favorevole dell'ASL - Dipartimento di Prevenzione laddove previsto.

### **Art. 36 - Dichiarazione di inabitabilità, inagibilità e sgombero**

Il Dirigente dell'UTC, sentito il parere dell'ASL, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche ed ordinarne lo sgombero.

## *CAPITOLO VI*

# **PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA EDILIZIA CONVENZIONATA. APERTURA DI NUOVE STRADE**

### **Art. 37 - Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata**

Per i suoli e i fabbricati ricadenti nelle zone soggette a Piano Esecutivo Convenzionato, di recupero o di riqualificazione, chiunque intenda procedere agli interventi deve chiedere apposita titolo abilitativi all'Amministrazione Comunale. La richiesta deve essere corredata, oltre che dallo schema di convenzione di cui più innanzi, da un progetto, redatto esclusivamente da un Architetto o un Ingegnere, costituito dai seguenti elaborati:

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) planimetria dello stato esistente in scala non inferiore a 1/500, con l'indicazione delle proprietà confinanti, quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti, particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti e con tutti gli altri dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) inquadramento urbanistico nel rapporto almeno 1/2000, con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente e con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di lottizzazione nel rapporto almeno 1/500 indicante:
  - 1) i lotti definiti nella estensione e nei limiti con l'indicazione degli allineamenti;
  - 2) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio di massima dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni e delle recinzioni;
  - 3) la delimitazione delle aree riservate agli standard urbanistici e alle altre attrezzature pubbliche prescritte dalla legislazione vigente o dallo strumento urbanistico;
  - 4) l'indicazione, nelle aree destinate allo sport ed allo svago, di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
- e) le planovolumetrie di tutti i fabbricati, ivi compresi i volumi tecnici (per questi ultimi si intendono esclusivamente quelli previsti dalla Circolare Ministeriale n 2474 del 31/01/1973), con previsione di massima delle aree di attacco a terra, delle quote di tutti i solai e dell'ubicazione degli accessi; il tutto in rapporto non inferiore a 1/200;

- f) i profili altimetrici dei fabbricati prospettanti sulle strade e sui percorsi principali, con l'indicazione dell'eventuale alberatura e del sistema di illuminazione stradale; nella scala non inferiore a 1/500;
- g) i progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 della L n 847/1964 e cioè delle strade residenziali, degli spazi di sosta o di parcheggio, delle fognature, della rete idrica, delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas ove esistente, della pubblica illuminazione e degli spazi attrezzati a verde. Dovrà inoltre essere allegato lo schema della rete idrica antincendio con le relative bocche di erogazione adeguatamente proporzionata all'insediamento previsto. Per tutte le predette opere devono essere allegati particolari costruttivi in numero e scala tali da definire compiutamente le stesse in tutte le loro parti.

Tutti i servizi di cui al precedente punto g), devono essere proporzionati di norma per servire gli insediamenti previsti dal piano cui si riferiscono; tuttavia, ove l'Amministrazione Comunale ne ravvisasse l'opportunità, può richiedere all'interessato di proporzionare alcune opere, ed in particolare le reti idriche, fognarie, elettriche, di illuminazione pubblica e di gas ove esistente, in modo che a queste, in prosieguo, possano allacciarsi altri rami a servizio di nuovi insediamenti che non possano diversamente essere collegati alle reti comunali principali;

- h) una relazione generale dettagliata illustrante, anche a mezzo di grafici, tutto il piano e in particolare:
  - 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
  - 2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
  - 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura ed alle coperture;
  - 4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, che dovranno precisare le distanze dei fabbricati dal confine stradale, dagli edifici esistenti o di progetto e dai confini interni; le altezze massime; le dimensioni degli accessori; i particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati di recinzioni, di illuminazioni, di sistemazioni esterne e simili; l'indice di fabbricabilità medio del complesso e di ogni singolo lotto (per le aree di nuova urbanizzazione); il numero degli abitanti, dei vani e degli appartamenti per ogni singolo edificio; la superficie dei piani di ogni fabbricato eventualmente destinata ad attività artigianali, commerciali o terziarie; la superficie ed i volumi di eventuali servizi di interesse collettivo compresi in fabbricati a destinazione residenziale; ogni altro dato che evidenzia la rispondenza del piano di lottizzazione alle leggi ed ai regolamenti vigenti;
- i) gli elaborati geologici specifici in conformità alla vigente legislazione.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in cinque copie.

Ai fini della progettazione, ad ogni abitante corrispondono mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vpp), eventualmente maggiorati di 5 mq (20 mc vpp) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze.

La convenzione, da trasciversi nei registri immobiliari a cura del proprietario, deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'art. 4 della citata L n 847/1964, nonché la

cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo punto 2; quest'ultima cessione deve essere totalmente o parzialmente sostituita dal pagamento all'Amministrazione Comunale di una somma corrispondente al valore delle aree stesse in tutti i casi in cui la cessione medesima dia luogo, a giudizio dell'Amministrazione, ad inconvenienti di sorta;

- 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche delle lottizzazioni;
- 3) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente punto 2);
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e nelle forme di legge. La procedura per il rilascio del titolo abilitativo comprende le seguenti fasi successive:

- 1) presentazione della domanda da parte del proprietario o dei proprietari interessati, accompagnata dal progetto e dallo schema di convenzione redatti come specificato;
- 2) approvazione del progetto e dello schema di convenzione con delibera del Consiglio Comunale previo parere favorevole della Commissione Urbanistico-Edilizia;
- 3) stipula della convenzione e trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura del proprietario;
- 4) rilascio del titolo abilitativo, che, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può anche essere assentito prima della stipula della convenzione quando ricorrano tutti i presupposti indicati, subordinando però la sua efficacia alla stipula della convenzione stessa ed alla sua successiva trascrizione.

Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli se da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

### **Art. 38 - Edilizia convenzionata**

Per gli interventi di edilizia abitativa sugli edifici esistenti, il contributo di urbanizzazione dovuto per il rilascio del permesso, viene commisurato alla sola quota di incidenza degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare, a mezzo di stipula di una convenzione ovvero della firma di un atto unilaterale di obbligo da trascriversi a cura del Comune ed a spese del titolare del permesso nei Registri Immobiliari, si impegni ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione preventivamente concordati con il Comune ai sensi degli artt. 7 ed 8 della L n 10/1977.

Nella convenzione può essere prevista l'esecuzione diretta da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione - in tutto o in parte - a scomputo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso, nella convenzione - o nell'atto unilaterale d'obbligo - devono essere descritte le opere di urbanizzazione da eseguirsi e devono essere prefissati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere stesse.

Pertanto, da parte del titolare del permesso, può precisarsi che al medesimo è conferita la facoltà della richiesta di effettuazione dell'intervento diretto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione; spetta all'Amministrazione il potere discrezionale di accogliere o meno la richiesta.



Il Comune può determinare con suo provvedimento, con convenzione o con atto unilaterale d'obbligo regolarmente trascritto nei Registri Immobiliari:

- le caratteristiche tecniche e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzare;
- i termini, i controlli, le garanzie di terzi - fidejussorie o reali - per l'adempimento degli impegni assunti dal concessionario;
- le penalità per il ritardo o la mancata esecuzione, nonché le garanzie per il pagamento delle penalità.

I criteri ed i parametri della convenzione-tipo e degli atti di obbligo sono fissati nelle tabelle parametriche approvate dal Comune.

La determinazione dei prezzi di cessione avviene sulla base del costo delle aree, del costo dei lavori e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e quelle relative agli oneri di preammortamento e di finanziamento.

Vanno inoltre precisati nella convenzione:

- la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- il periodo di validità della convenzione, che non può essere superiore a 30 e inferiore a 20 anni.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di gestione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

### **Art. 39 - Apertura di strade private**

Quando uno o più proprietari intendano realizzare una strada privata aperta al traffico veicolare, devono presentare al Comune il relativo progetto ed ottenerne l'approvazione dalla quale risulti l'obbligo a loro carico di provvedere convenientemente alla sistemazione, allo scolo delle acque, alla pavimentazione, alla manutenzione, alla illuminazione ed alla pulizia della strada stessa nei modi prescritti, salvo le disposizioni di legge relative ai consorzi per le strade vicinali.

Le case e le costruzioni lungo le strade private aperte al pubblico passaggio sono soggette alle disposizioni del presente Regolamento, come se prospettassero su una via pubblica.

## *CAPITOLO VII*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **Art. 40 - Validità delle norme urbanistiche**

Ai fini dell'assetto urbanistico, della regolamentazione dell'attività edilizia e delle destinazioni d'uso ammissibili degli immobili, l'intero territorio è suddiviso in zone omogenee regolate da normativa specifica in aggiunta a quanto prescritto in generale nel presente Regolamento.

Tale normativa, contenuta nelle Norme di Attuazione del PUC, consta degli indici, dei parametri e delle norme generali e particolari; essa forma parte integrante del presente Regolamento e ne sostituisce ogni disposizione diversa o in contrasto con essa.

## *CAPITOLO VIII*

# **GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ**

Gli obblighi di cui al presente capitolo vanno rispettati per i titoli abilitativi relativi ad opere che interessano l'esterno delle costruzioni e/o l'occupazione di suolo pubblico.

### **Art. 41 - Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori**

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm 60x80, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- 1) il nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calculatore delle strutture, del collaudatore in corso d'opera, del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori;
- 2) la denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
- 3) gli estremi del titolo abilitativo.

I cantieri devono essere organizzati nel rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

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

Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza e mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale; le recinzioni devono essere dotate di porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

I cantieri devono, inoltre, essere dotati di servizi igienici provvisori.

### **Art. 42 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri**

È vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere.

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

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

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici.

#### **Art. 43 - Ponti e scale di servizio**

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sul suolo pubblico senza la relativa autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Dirigente dell'UTC potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi a sbalzo ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

#### **Art. 44 - Responsabilità degli esecutori di opere**

L'intestatario del titolo abilitativo, il costruttore, il coordinatore per la sicurezza dell'esecuzione dei lavori ed il direttore dei lavori - ciascuno in relazione alle sue competenze -, devono adottare tutti i mezzi e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere derivanti dall'esecuzione delle opere.

#### **Art. 45 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico**

Dopo il completamento dei lavori, il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, delle barriere e delle recinzioni, restituendo il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

#### **Art. 46 - Provvedimenti per le costruzioni pericolanti**

Nel caso che una costruzione o parte di essa possa crollare o possa rappresentare pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune ed agli altri Enti competenti e, nei casi di estrema urgenza, di provvedere ad un immediato puntellamento.

Il Sindaco sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti per salvaguardare la pubblica incolumità, assegnando un termine per l'esecuzione dei lavori.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate e dopo l'intimazione ad eseguire i lavori, il Sindaco provvede, a carico del proprietario o dei proprietari inadempienti, all'esecuzione dei lavori occorrenti a tutela dell'incolumità pubblica ed eventualmente allo sgombero ed alla demolizione della costruzione o di parte di essa, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

***Titolo Secondo***  
**Prescrizioni Igienico-Sanitarie e Costruttive**

## *CAPITOLO I*

### **PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE**

#### **Art. 47 - Osservanza delle disposizioni vigenti**

La progettazione e la costruzione dell'edilizia abitativa deve rispettare le disposizioni di legge statali e regionali nonché le prescrizioni di cui ai successivi articoli del presente Regolamento.

#### **Art. 48 - Salubrità del terreno**

È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno edificabile è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere realizzato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso, è obbligatoria l'adozione di provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.

#### **Art. 49 - Isolamento dall'umidità**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali, classificati come A1 e S1 nel successivo articolo 60, devono avere, a sistemazione avvenuta, e indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati come A2, sempre nel successivo articolo 60, è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio areato dello spessore minimo di 30 cm, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

Comunque, il solaio deve essere realizzato ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature di scarico; ciò deve risultare da una relazione da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire o DIA.

Il Comune può concedere fasce di terreno pubblico per la realizzazione di intercapedini, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere da altri usi. Le griglie di aerazione

eventualmente aperte sul marciapiede devono essere resistenti al passaggio degli automezzi ed avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art. 72.

Tutte le murature devono essere isolate da strati impermeabili continui posti al disotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o al pianoterra, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

Le coperture piane, anche parziali, devono essere impermeabilizzate mediante manti continui, prodotti e posti in opera secondo sperimentate tecnologie.

#### **Art. 50 - Isolamento termico**

Tutte le costruzioni e le parti di queste comprendenti locali appartenenti, secondo il successivo art. 60, alle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo del Permesso di Costruire, il committente deve depositare presso il competente ufficio comunale, insieme al progetto, una documentazione firmata dal committente e dal progettista, allegata al progetto esecutivo, che dimostri la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico alla normativa vigente.

Nel caso di varianti e/o modifiche sostanziali al progetto originario il committente deve depositare la documentazione contestualmente alla presentazione del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che, anche con l'introduzione delle modifiche, sono rispettate le norme.

#### **Art. 51 - Isolamento fonico**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel successivo art. 60 come A1, A2, S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei e adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione, nonché la loro messa in opera, devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra con particolare riferimento ai rumori provocati dal calpestio, dagli impianti o da apparecchi comunque installati nel fabbricato, dai rumori provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni e dal traffico veicolare, facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei Lavori Pubblici o da altri competenti organi pubblici.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db per frequenze fra 100 e 3000 Hz misurate con metodi normalizzati.

Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.

È opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

In ogni caso occorre il rispetto delle linee guida del Piano di Zonizzazione Acustica.

#### **Art. 52 - Classificazione delle acque**

In base alla legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- Acque provenienti da utilizzazioni per usi civili;
- Acque provenienti da utilizzazioni per usi industriali;
- Acque meteoriche provenienti da insediamenti di ogni tipo.

Gli scarichi degli insediamenti civili sono quelli definiti dalla L n 690/1976.

#### **Art. 53 - Modalità di scarico delle acque**

Gli scarichi nelle fognature comunali degli insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, nel rispetto del Regolamento per il servizio della fognatura urbana, approvato con apposita delibera consiliare.

Ai limiti di accettabilità, alle Norme e alle prescrizioni di tale Regolamento sono soggetti anche gli scarichi provenienti da utilizzazioni per usi industriali e le acque meteoriche.

Lo smaltimento dei liquami provenienti dagli insediamenti residenziali distanti oltre 200 metri dalla fognatura pubblica deve avvenire in conformità all'Allegato 5 della Delibera del Ministero dei LL. PP. del 4/2/1977 e alla L n 319/1976, nonché del DLgs n 152/1999.

#### **Art. 54 - Rifornamento idrico**

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art. 60, come A1, A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'ASL competente per territorio e l'uso deve essere consentito dallo stesso Ufficio.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte; per i locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

#### **Art. 55 - Impianto elettrico**

Qualunque costruzione che contenga locali classificati come A ed S nel successivo art. 60 deve essere dotata di impianto elettrico conforme alla legislazione e ai regolamenti vigenti.

In particolare, tutte le unità immobiliari devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti, ai sensi delle leggi vigenti.

#### **Art. 56 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi**

Il deposito temporaneo dei rifiuti urbani interni, ingombranti e non, compresi quelli oggetto di raccolta differenziata, è soggetto alle norme ed alle prescrizioni regolamentari contenute nel Regolamento dei servizi di smaltimento dei rifiuti urbani adottato ai sensi del DLgs n 22/1997.

#### **Art. 57 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni**



Tutti i locali classificati, nel successivo art. 60, come A1 e destinati a cucine e i locali classificati come A2 c) e destinati a cucine collettive devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato; ovvero, di un impianto di aspirazione forzata.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutte le emissioni in atmosfera di qualsiasi sostanza solida, liquida o gassosa che possa produrre inquinamento atmosferico devono essere adeguate alle norme fissate dal DPR n 203/1988 ed alle successive modificazioni ed integrazioni emanate sia a livello nazionale che regionale.

#### **Art. 58 - Impianti speciali**

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione comunale, su parere dell'ASL, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A ed S.

Alla domanda di permesso deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio del permesso o nel caso di DIA sarà presentato il progetto esecutivo dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio della dichiarazione di abitabilità e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dal responsabile dell'ASL o da un tecnico abilitato.

Per tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo agli organi competenti.

#### **Art. 59 - Impianti per le lavorazioni insalubri**

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri secondo la vigente legislazione, ed iscritti nella prima classe (vedi TU delle leggi sanitarie e DM Sanità 5/9/1994), non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree in cui tali attività sono consentite e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti da eventuali locali abitabili.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri ed iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono collocarsi anche nelle zone residenziali, a condizione che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'ASL, atte ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

## *CAPITOLO II*

# **CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O L'AGIBILITÀ**

### **Art. 60 - Classificazione dei locali**

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

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in tre categorie: A1 A2 ed A3.

La categoria A1 comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monostanza;

La categoria A2 comprende:

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

La categoria A3 comprende:

- a) uffici;
- b) studi professionali e gabinetti medici.

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

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

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;

- f) cantine, lavanderie e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con destinazioni d'uso similari.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegno;
- b) ripostigli o magazzini di superficie inferiore a 5 mq;
- c) vani scala colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione comunale sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia.

### **Art. 61 - Caratteristiche dei locali**

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

#### **A) Altezze minime**

##### **1) Locali di categoria A1**

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente articolo non deve essere inferiore a m 2,70.

##### **2) Locali di categoria A2**

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente articolo 58 non deve essere inferiore a m 3,00; per i locali di cui ai punti a), b) ed e) ubicati al piano ammezzato o primo la detta altezza minima può ridursi a m 2.70, salvo prescrizioni di leggi o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria A2, nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 200, l'altezza minima utile interna deve essere di almeno m 4,00, salvo il rispetto della normativa di prevenzione incendi. Se i locali sono dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata, detta altezza minima può ridursi a m 3,20, salvo il rispetto della normativa di prevenzione incendi.

##### **3) Locali di categoria A3**

L'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m 2.70, ad eccezione dei locali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento.

##### **4) Locali di categoria S**

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a), g) e d), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. L'altezza minima dei locali destinata ad autorimessa di solo posteggio è regolata dalle norme vigenti in materia di prevenzione incendi.

#### **B) Superfici minime caratteristiche**

##### **1) Locali di categoria A1 - punti a) e b).**

I locali A1 devono avere di norma una superficie minima non inferiore a mq 9,00. I locali di categoria A1 adibiti a camera da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5 con il lato minimo non inferiore a m 1,70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15 mc, che si aprono su altro

locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 26 mc, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

L'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 30; l'alloggio per due persone deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 45.

2) Locali di categoria A2.

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

3) Locali di categoria S.

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A ma da un disimpegno interposto, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti. Per gli altri l'accesso è consentito dai locali cui, nella distribuzione dell'unità immobiliare, sono specificamente attribuiti, con esclusione sempre di accesso diretto da stanze di soggiorno o pranzo e cucine.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti apparecchi igienici: lavabo, vasca da bagno o doccia, vaso, bidet.

Tutti gli apparecchi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A3 e A2 punti a), c) e d) nel precedente articolo, devono essere forniti dei locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali ed al personale che ne usufruisce.

La superficie minima della latrina è di mq 1,20 e la larghezza minima di m 0,90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Negli edifici di uso pubblico con più di un locale di categoria S1, almeno uno di questi deve avere le dimensioni minime di m 1,80 x m 1,80 al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime m 1,80 x m 1,80.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente articolo devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione.

Tutti i locali rientranti nella categoria A, ad eccezione dei servizi igienici, che possono essere dotati di estrattore, devono fruire di aerazione ed illuminazione naturale diretta proveniente da spazi liberi e adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque non inferiore a mq 1,60 nel caso in cui il locale sia provvisto di una sola finestra.

I locali di categoria A2 ed A3 devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni particolari dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S, con l'eccezione delle centrali termiche e dei locali classificati S2 lett. g) nel precedente articolo, possono ricevere aria e luce anche da spazi equiparabili a cavedi.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura verso l'esterno per il ricambio dell'aria; in alternativa, possono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica, in tale ultimo caso va applicato l'art. 18 della L n 166/1975.

L'illuminazione e la ventilazione diretta non sono obbligatori per i locali di categoria S3.

#### D) Riscaldamento.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

### **Art. 62 - Classificazione dei piani**

Sono piani abitabili quelli in cui predominano i locali di categoria A1, A2, A3 ed S1.

Sono piani non computabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 ed S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate parti di locali di categoria A1, A2 ed A3, collegati a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che non eccedano di 1/10 della superficie del piano.

### **Art. 63 - Soppalchi**

Sono ammessi i soppalchi, cioè i solai intermedi, nei locali di categoria A ed S, a condizione che l'altezza minima della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai limiti prescritti per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio

1. La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi) costituisce intervento di manutenzione straordinaria:

a) quando tra le due strutture orizzontali preesistenti e il soppalco sussistano le altezze minime interne di cui all'art. 43, comma 2, lettera b della Legge n 457/78. Nel caso in cui il soppalco copre fino a un massimo del 75% della superficie utile dell'ambiente sottostante, l'altezza minima interna tra il soppalco e la struttura orizzontale superiore non può essere maggiore di 2,40 m per tutte le destinazioni;

b) quando la superficie dei soppalchi non sia superiore complessivamente a un terzo del totale della Su dell'unità immobiliare;

c) nel caso di soppalchi che possono intersecare vani finestra o balconi di prospetti esterni, va osservata una distanza non inferiore a 1,00 m tra la parete finestrata e la proiezione sul piano orizzontale del soppalco.

2. La realizzazione di soppalchi con altezze inferiori a 2,40 m tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente, è consentita solo come deposito.

3. Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da strutture voltate, l'altezza interna all'intradosso va misurata al valore medio tra piano di imposta e la max misura all'intradosso della volta.

4. Nel caso in cui la realizzazione di soppalchi determina un aumento di unità immobiliari, il relativo intervento rientra nella tipologia della ristrutturazione edilizia.

5. Per le destinazioni d'uso non residenziali le condizioni di cui al comma 1 sono riferite all'art. 6 del DPR 19/03/56 come modificato dal DLgs n 626/94, dalla Legge n 236/95 e dal DLgs n 242/96.

6. La superficie dei soppalchi:

- a) non costituisce aumento della Su nel caso di cui al comma 1;
- b) non costituisce aumento della Snr o Sa nel caso di cui al comma 2;
- c) costituisce aumento della Su nel caso di cui al comma 4.

#### **Art. 64 - Piani terreni**

I piani terreni destinati ad abitazione, se privi di sottostante seminterrato, devono essere rialzati almeno di 30 cm rispetto alla quota delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei. La parte rialzata, nella misura minima di cm 30 e non oltre cm 100, non va computata ai fini volumetrici.

#### **Art. 65 - Piani seminterrati**

Nelle nuove costruzioni i locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazione.

Ai fini dell'abitabilità sono fatti salvi, i casi di locali già oggetto di titolo abilitativo anche in deroga alle norme del presente Regolamento.

#### **Art. 66 - Piani interrati**

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al disotto del livello delle più basse sistemazioni esterne dell'edificio rispetto alla quota 0,00 stabilita in contraddittorio con l'UTC.

L'accesso ai piani interrati può avvenire anche dall'esterno del fabbricato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A1.

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria A2, A3, S1, S2, con esclusione del punto g), ed S3, a condizione che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, e delle norme di prevenzione incendi, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Tali locali, se di categoria A2 ed A3 devono essere computati ai fini del rispetto degli indici urbanistici.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

### **Art. 67 - Sottotetti**

La realizzazione e l'uso dei sottotetti sono disciplinati dalla LR n 15/2000 con le restrizioni di cui alla LR n 21/2003. Pertanto i sottotetti realizzabili non sono destinabili ad abitazione.

E' ammessa la realizzazione dei tetti a falde sugli edifici a copertura piana. La pendenza minima delle falde deve essere di 30°.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire mediante lucernari e/o asole ricavate nelle falde del tetto stesso. La loro dimensione non può superare mq 0,80; ciascun lucernario deve illuminare 30 mq di superficie del sottotetto.

Sono vietati gli abbaini.

### **Art. 68 - Locali integrativi per la residenza**

Tutti gli edifici residenziali costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala, possono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e al livello dell'ingresso principale.

Gli edifici residenziali con un numero di unità immobiliari superiore a 6, possono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.). Detti locali devono avere una superficie netta minima di 20 mq; tale superficie deve essere aumentata di mq 1,5 per ogni unità immobiliare oltre le 6. Devono inoltre avere un'altezza minima netta di m 2,70 e il rapporto minimo di illuminazione ed aerazione come stabilito per i locali di categoria A1; devono essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno. Detti locali possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o nel sottotetto.

Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie complessiva e del volume dell'edificio e, pertanto, per i relativi volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione.

L'accesso ai sopraddetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere utilizzati anche da persone anziane o con ridotte od impedite capacità motorie.

## **CAPITOLO III**

### **PRESCRIZIONI VARIE**

#### **Art. 69 - Norme di buona costruzione**

In tutti gli edifici devono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni in generale, nonché per la sicurezza degli impianti tecnologici.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

#### **Art. 70 - Zoccolature**

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono giustificare in proposito circostanziate richieste, da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, di speciali rivestimenti e zoccolature.

#### **Art. 71 - Elementi aggettanti**

Nessun aggetto maggiore di 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di m 4,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, tende o persiane. Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi, la quota minima suddetta si riduce a m 2,50.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai m 8,00, se edificate o edificabili su entrambi i lati, e ai m 6,00, se edificate o edificabili su un solo lato.

La realizzazione di tali aggetti è consentita solo alla quota minima di m 3,20 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, la quota minima è di m 4,50.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m 1,20 e devono, comunque, essere arretrati di cm 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.



I balconi non devono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada e del distacco, con un massimo di m. 1,50.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

#### **Art. 72 - Intercapedini**

Le intercapedini dei locali interrati o seminterrati devono essere dotate di cunetta per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non minore di 1/5 dell'altezza con il minimo di m 0,50.

#### **Art. 73 - Coperture**

Le coperture, i loro aggetti ed i volumi tecnici realizzati sopra di esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali ai prospetti, alle coperture stesse ed all'edificio nel suo insieme.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, alla rete fognaria.

#### **Art. 74 - Spazi scoperti interni agli edifici**

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

#### **Art. 75 - Uso dei distacchi tra fabbricati**

I distacchi esistenti tra i fabbricati possono essere utilizzati solo per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista un'efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno e un adeguato smaltimento delle acque.

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m 2,20.

#### **Art. 76 - Manutenzione delle aree destinate all'uso pubblico**

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione o acquisizione.

#### **Art. 77 - Uscita dalle autorimesse e rampe carrabili**

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata ed il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 3,00.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata la buona visibilità al conducente del veicolo (anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici devono avere pendenza non superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque, e devono essere fornite di corrimano, almeno da un lato, all'altezza di m 0,90.

#### **Art. 78 - Marciapiedi e porticati**

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati, anche se privati, devono essere lastricati con materiale scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale. È prescritta la realizzazione di parapetti, o comunque di ripari, per gli spazi, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici con un dislivello superiore a m 0,30.

#### **Art. 79 - Recinzioni**

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze e aperte al pubblico passaggio, devono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere un aspetto intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità come richiesto, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la fermata di un autoveicolo, in entrata o in uscita, dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità.

Tutte le aree destinate all'edificazione e ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenze degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni anche mediante l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

In tutti i tipi di intervento nelle zone edificate, i muri di contenimento o di recinzione devono essere realizzati, per l'intera altezza della muratura, in pietra da taglio ovvero in calcestruzzo armato rivestito in pietra o ad intonaco liscio.

Le recinzioni, quando non completamente in muratura, possono essere sormontate da ringhiere in profilato di ferro tondo o a quadrello - con esclusione dei tubolari di qualsiasi sezione e delle reti elettrosaldate - dipinti nei colori nero opaco, grigio, bianco, verde scuro, marrone.

Nelle aree esterne ai centri edificati, agricole, a bosco e incolte le recinzioni devono essere eseguite in muratura di pietra a vista anche con l'inserimento di cancellate metalliche senza impiego di cemento a vista. L'altezza delle recinzioni non può superare i 2,5 metri.

Tutte le aree libere di proprietà privata quando si trovino nelle condizioni del presente articolo dovranno essere sistemate e mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino, orto, frutteto ovvero altra coltura, secondo le caratteristiche della zona su cui sorgono; esse dovranno essere sistemate in maniera tale da assicurarne il convogliamento delle acque.

**Art. 80 - Casette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua**

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per la corrispondenza, giornali e riviste, poste ad altezza massima di m 1,40 dal pavimento.

I contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie avendo cura che queste ultime siano armonicamente inserite nei prospetti, secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

## *CAPITOLO IV*

### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI DEI FABBRICATI ED ALL'ARREDO URBANO**

#### **Art. 81 - Aspetto e manutenzione degli edifici**

Le costruzioni pubbliche e private e le aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e nelle opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le relative finiture devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli idonei alla buona conservazione nel tempo.

Sulle pareti come sopra definite è vietato sistemare a vista tubi di scarico, canne di ventilazione, o canalizzazione in genere, ad eccezione delle discese pluviali se realizzate in rame.

I cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un termine utile, decorso il quale fa eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

#### **Art. 82 - Tinteggiature e rivestimenti**

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, prima di dar luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, devono eseguirsi campioni sul posto, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel titolo abilitativo. Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Comune può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, ed in caso di inadempienza, può far eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

### **Art. 83 - Antenne per impianti di telecomunicazione**

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

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso che ciò non fosse possibile, in appositi incassi.

È comunque facoltà del Comune richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle antenne a servizio dei singoli alloggi.

Sono vietate le antenne satellitari installate sui balconi degli edifici; esse possono essere collocate solo sulle coperture; negli edifici con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio-televisivi è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Per gli elettrodotti gli impianti radio-elettrici, compresi gli impianti per telefonia mobile, i radar e gli impianti per radio-diffusione si fa riferimento alla L n 36/2001 (legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici) che all'art.8 comma 6 dà facoltà ai comuni di adottare un regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e alle LLRR nn 13-14/2001.

Le disposizioni del presente regolamento si applicano a tutti gli impianti di telecomunicazione e radiotelevisivi disciplinati dal DM n 381/1998.

Il Comune provvede al rilascio dell'autorizzazione all'installazione o alla modifica, anche solo radioelettrica, degli impianti di telefonia mobile e di quelli radiotelevisivi.

#### **5. Interventi soggetti a Permesso di Costruire:**

- a) Nuovi impianti emittenti campi elettromagnetici installati a fini della trasmissione di segnale per telefonia cellulare (srb), ivi compresi gli impianti mobili;
- b) Nuovi impianti radiotelevisivi;
- c) Le modifiche sugli impianti esistenti radiotelevisivi o per telefonia cellulare emittenti campi elettromagnetici installati a fini della trasmissione di segnale per telefonia cellulare (stazioni radio base-srb), che riguardino oltre ai sistemi radianti, il posizionamento delle antenne sul traliccio (quota e azimuth);

#### **6. Interventi soggetti a DIA:**

- a) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino alterazioni alla consistenza e alle forme dello stesso;
- b) Interventi di sostituzione di parti delle strutture portanti (tralicci, pali, ecc.) e di componenti tecnologiche deteriorate degli impianti, purché eseguiti con elementi aventi le stesse caratteristiche e prestazioni;
- c) Sostituzione completa o parziale di impianti portanti che comportino variazioni delle forme e dell'aspetto che possono produrre effetti sul decoro urbano ed anche sul territorio aperto;
- d) Interventi di soppressione e rimozione degli impianti e bonifica del sito.

### **Art. 84 - Decoro e arredo urbano**

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche), le serrande, le applicazioni pubblicitarie, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche (quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc.) devono essere realizzate in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e devono essere autorizzate dal Comune.

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

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

In caso di riparazione e modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o di altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a loro spese e sotto la loro responsabilità.

Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome della via o della piazza.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici e targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

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

#### **Art. 85 - Mostre, vetrine e insegne**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata ad autorizzazione da parte del Dirigente dell'UTC

Gli interessati devono allegare alla domanda un disegno, firmato da un tecnico abilitato, da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione dei materiali, dei colori da impiegare e dei particolari costruttivi. Deve inoltre dimostrarsi, con schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico, urbano e/o paesistico.

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

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

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

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

È consentito apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari ai due terzi della larghezza del marciapiede e comunque non superiore a m 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m 3,50 dal marciapiede. Tale tipo di insegne è vietato in assenza del marciapiede e su facciate di edifici tradizionali indicati nel PUC. Le suddette installazioni devono essere effettuate nel rispetto delle norme del codice della strada.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati devono eseguire la rimozione e la ricollocazione, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e sotto la loro responsabilità.

Ove gli interessati non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non siano tenute pulite ed in buono stato o quando, per sopravvenute necessità tecniche, se ne renda necessaria la rimozione.

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

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose (collocati o meno a ridosso delle costruzioni), visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possano ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, nonché le sorgenti luminose che producano abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o agli ambienti di valore storico e/o artistico, ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma soltanto di indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità.

Sono vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possano ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche.

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

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio ai sensi delle LL nn 1497/1939 e 431/1985 o di cose di interesse storico ed artistico ai sensi della L n 1089/1939 modificata e integrata dalla L n 490/1999 e dal DLgs n.42/2004, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione da parte del richiedente del nulla-osta ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.

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

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi alle disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare dell'autorizzazione, entro il termine stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada nonché dal Sindaco.

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

Chiunque collochi cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione, ovvero violi le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente. Le mostre, vetrine ed insegne in genere devono in ogni caso rispettare le norme del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico deliberate dal Consiglio Comunale.

#### **Art. 86 - Tende aggettanti su spazi pubblici**

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede. Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può superare i due terzi dell'ampiezza del marciapiede.

Le tende e i loro meccanismi non possono essere collocate ad altezza inferiore a m 2,50 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche di tela o le frange, che scendano al di sotto di m 2,50 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazioni omogenei.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti, nel caso di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o di costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata, previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente. Le tende aggettanti su spazio pubblico devono inoltre rispettare le norme del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico deliberato dal Consiglio Comunale.

#### **Art. 87 - Tabelle e numeri civici**

Le tabelle stradali e i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso vale per le altre segnalazioni stradali e di servizio di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare, previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non debbano essere ricostruiti, o di soppressione di porte esterne, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi soppressi.

#### **Art. 88 - Esecuzione di opere relative a edifici di interesse monumentale, storico o ambientale**

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno od interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della L n 1089/1939 modificata e integrata dalla L n 490/1999 e successivamente dal DLgs n 42/2004 s.m.i., prima dell'approvazione del Comune, è richiesto il nulla-osta della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce tanto alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile quanto a suoi elementi quali: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di insiemi di interesse storico o ambientale, possono essere concesse e/o autorizzate con



particolari prescrizioni imposte sia dal Capo dell'UTC, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, che dalle Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce ed il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla competente Soprintendenza.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Capo dell'UTC può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o di effettuare tutti i rilievi e/o calchi che ritenga opportuni.

#### **Art. 89 - Rinvenimenti di opere di interesse artistico e storico**

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

#### **Art. 90 - Aree verdi e parchi**

Nelle aree verdi e giardini privati va privilegiata la conservazione del tipo di vegetazione e in particolare gli alberi di alto e medio fusto; è fatto obbligo di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

#### **Art. 91 - Parcheggi**

Per spazi di parcheggio si intendono quelli necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli da assoggettare a ristrutturazione edilizia totale a destinazione prevalentemente residenziale devono riservarsi spazi coperti o scoperti per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione; per quelli la cui destinazione è prevalentemente commerciale e direzionale deve essere riservata a parcheggio una superficie non inferiore ad 1 mq per 2 mq di superficie lorda di pavimento della parte commerciale e direzionale. I proprietari di immobili possono realizzare parcheggi in applicazione della L n 122/1989 e LR n 19/2001 e smi.

*Parcheggi in superficie:* in generale la realizzazione di aree dedicate alla sosta dei veicoli deve ispirarsi alla necessità di attenuazione dell'inquinamento visivo che tali aree, soprattutto se estese, comporta.

In ogni area di parcheggio vanno previste adeguate zone alberate e arbustive a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta, comunque nella misura non inferiore al 20% del totale di ogni area. Dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni, assicurando un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato. Le griglie di raccolta delle

acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra. Va assicurata una continua manutenzione sia al fine di regolare il deflusso delle acque, sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti. Non è consentita la realizzazione di costruzioni o volumi ad eccezione di un chiosco per l'eventuale guardiania, di dimensioni non superiori a 4,00 mq.

*Parcheggi nel sottosuolo:* per la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo va posta particolare attenzione nei confronti dell'equilibrio geologico e tettonico, della tutela dei corpi idrici, dell'interferenza con i sottoservizi e dell'uso della superficie. Per i parcheggi privati pertinenziali non è comunque possibile realizzare parcheggi con oltre due piani interrati (di altezza di piano netta di 2,40 m) e per un numero superiore a 80 posti auto.

Per le superfici soprastanti i parcheggi interrati, fatte salve le destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici, sarà predisposto un progetto di forte valenza ambientale che restituisca l'area alla migliore qualità urbana.

In particolare sarà ricostituito, laddove possibile, uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a 100 cm, per la piantumazioni di arbusti e piante tappezzanti. Le zone non interessate dalla realizzazione delle opere nel sottosuolo saranno piantumate con essenze arboree che contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli. Per le pavimentazioni e lo smaltimento delle acque valgono le prescrizioni per i parcheggi in superficie, con particolare attenzione al sistema di drenaggio e di convogliamento della parte delle acque meteoriche non direttamente assorbita: il progetto dovrà garantire un adeguato smaltimento differenziato e cadenzato in modo da evitare, in caso di forti piogge, l'eccessivo carico sulla rete fognaria o l'accumulo ed il ristagno.

Le opere interrate destinate a parcheggio saranno realizzate nel rispetto della normativa vigente sulla sicurezza, sull'inquinamento dell'aria e sul superamento delle barriere architettoniche.

In particolare, tutte le opere accessorie emergenti dal sottosuolo (muretti di protezione, ingressi, rampe, torrini, canne di ventilazione, scale di sicurezza, montauto, ascensori, ...), dovranno ispirarsi a criteri di minimo impatto ambientale, attraverso la più opportuna scelta progettuale di forma, materiali e colori.

## *CAPITOLO V*

# **DISCIPLINA DELLA COSTRUZIONE DELLE ABITAZIONI E DELLE ATTREZZATURE RURALI**

### **Art. 92 - Norme edilizie**

Le costruzioni rurali destinate ad abitazione devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola in luogo asciutto.

Si applicano alle abitazioni rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Il pavimento del pianterreno destinato ad uso abitativo deve essere sopraelevato di almeno m 0,30 rispetto al piano di campagna o a quello del cortile.

Attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m 1,20. Le pendenze del suolo circostante la casa, quelle dell'aia, dei cortili e degli orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano defluire rapidamente, e senza ristagni.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 61.

### **Art. 93 - Norme igieniche**

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, quest'ultimo costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso, e provvisto di pompa o almeno di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzate in materiale impermeabile; il fondo deve essere realizzato in modo da consentire il facile espurgo. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire a mezzo di pompa. Nell'impossibilità di allacciamento all'acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'Ufficio competente e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente art. 54.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1, dotato dei seguenti impianti igienici: lavabo, vasca da bagno o doccia, vaso e bidet accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, areato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art. 53.

Lo smaltimento dei liquami deve avvenire in conformità all'Allegato 5 della Delibera del Ministero dei LL.PP. del 4/2/1977 e alla L n 319/1976.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

È vietato adibire locali di abitazione alla raccolta o lavorazione dei prodotti del fondo.

Tutti i locali destinati all'agricoltura e alla zootecnia devono avere un'altezza utile di m 2,80 e devono essere separati dalle abitazioni.

#### **Art. 94 - Impianto di riscaldamento ed acqua calda**

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda possono preferibilmente essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).

L'amministrazione comunale, anche ai sensi della legislazione vigente, incentiva tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli in transito.

#### **Art. 95 - Manutenzione delle abitazioni rurali**

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente articolo 81, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

#### **Art. 96 - Collegamenti alla viabilità**

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strada, anche non asfaltata al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dei mezzi di soccorso.

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

#### **Art. 97 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti**

Per la ristrutturazione o la manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni per le nuove abitazioni fissate dal presente Regolamento.

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

- 1) attorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 1,00 pavimentato in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque piovane deve essere effettuato mediante cunetta impermeabile e quello delle acque nere e luride come stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art. 53;
- 3) sono proibiti i solai senza protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante ed un pavimento di laterizio pressato o in marmette o altro materiale idoneo;
- 4) devono essere aboliti le stalle e i ricoveri per il bestiame realizzati al di sotto delle abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, possono essere utilizzati come depositi, magazzini o altro;
- 5) al di sotto del pavimento del piano terreno destinato ad abitazione deve realizzarsi un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm 20, con sovrastante strato impermeabilizzante. Detto vespaio può essere anche realizzato superiormente al pavimento preesistente, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m 2,70.  
Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati in modo tale da non consentire un'agevole ed accurata pulizia;
- 6) tutti i locali devono essere intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
- 7) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra per l'aerazione e l'illuminazione diretta dall'esterno;
- 8) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono presentare requisiti di sicurezza. È vietato l'uso di scale estensibili, snodabili e a pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;
- 9) i tetti devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare lo stillicidio interno. In assenza di camera d'aria, è obbligatoria la sua costruzione nel caso che l'Ufficiale sanitario riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;
- 10) per gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e le stalle e in generale per la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

#### **Art. 98 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità**

L'adeguamento delle condizioni igieniche e sanitarie, degli accessi, delle stalle e della manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti deve essere effettuato entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

#### **Art. 99 - Ispezioni dell'Ufficiale sanitario - Sanzioni**

Il Comune può disporre ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risulti inabitabile, il Dirigente può ordinare lo sgombero a norma della legislazione vigente.

#### **Art. 100 - Stalle e concimaie**

Nelle nuove costruzioni rurali, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno 20 metri e devono essere realizzati in volumi separati dalle abitazioni.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e ai regolamenti statali e regionali vigenti e con dimensioni e caratteristiche idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve essere realizzato con materiale impermeabile e munito di scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alle concimaie con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m 10,00 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m 2,00 dal pavimento. Le concimaie saranno costruite in conformità alle prescrizioni legislative e ai regolamenti statali e regionali vigenti e dovranno distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 metri.

Il Sindaco può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100 da qualunque abitazione e non meno di m 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

#### **Art. 101 - Interventi sugli edifici rurali a favore dell'agriturismo**

Nelle zone agricole nelle quali, per effetto del PUC, sono previste attività agrituristiche, gli interventi sull'edilizia rurale devono essere realizzati nel rispetto delle finalità e con le modalità di cui alla vigente legislazione e normativa statale e regionale per gli esercizi ricettivi e le aziende agrituristiche.

## ***Titolo Terzo***

### **Titoli abilitativi Particolari**

## *CAPITOLO I*

### **DISCIPLINA DEGLI ALTRI TITOLI ABILITATIVI**

#### **Art. 102 - Edilizia alberghiera e impianti ricettivi**

Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi, nonché delle caratteristiche costruttive, gli edifici destinati alla funzione ricettiva devono essere classificati secondo le modalità e con i requisiti fissati dagli artt. 2, 3 e 4 della LR n 15/1984 e dal relativo allegato.

Gli alberghi, le pensioni e i motel esistenti devono essere adeguati alle caratteristiche di ricettività e alla dotazione di impianti per essi fissata dalla citata LR n 15/1984.

Gli esercizi per il trattamento di “camera e colazione” da autorizzare o esistenti devono essere conformi alle caratteristiche edilizie e funzionali stabilite dalla LR n 5/2001.

#### **Art. 103 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili**

L’installazione e lo spostamento di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc., è assentita da parte del Capo dell’UTC, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

Il titolo è rilasciato, a tempo determinato, sentito il parere dell’ASL; è subordinato alla sottoscrizione da parte dell’interessato di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese, a semplice richiesta dell’Amministrazione, e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, con garanzia fidejussoria per l’eventuale rimozione dell’opera da parte del Comune.

Il Capo dell’UTC può, in ogni caso, subordinare il titolo abilitativo all’osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia.

#### **Art. 104 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture gonfiabili, tendoni o similari**

L’installazione di tendoni e similari e di strutture gonfiabili prive di struttura portante può essere assentita su aree tali da non provocare impedimenti al normale traffico viario.

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



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

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

Le strutture di cui al presente articolo, quando richiedano l'allacciamento ai pubblici servizi, devono essere munite di Permesso di Costruire, salvo quelle destinate ad attività regolamentate da norme specifiche.

#### **Art. 105 - Depositi di materiali su aree scoperte**

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

Sono ammessi nelle zone produttive a condizione che non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone a condizione che siano adeguatamente recintati in modo da mascherarli alla vista dalle strade e/o da spazi pubblici.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi gli impianti di demolizione di auto e i relativi depositi; l'installazione di detti impianti è consentita unicamente all'interno delle zone industriali ed artigianali.

#### **Art. 106 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico**

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previo assenso del Dirigente dell'UTC, il quale può accordarla qualora l'occupazione stessa sia necessaria e non contrastante con il decoro cittadino e non sia dannosa per l'igiene e la pubblica incolumità.

Il Dirigente dell'UTC, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può anche consentire la realizzazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

È vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o ristrutturare condutture nel sottosuolo, costruire o ristrutturare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifico assenso del Dirigente dell'UTC, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il richiedente è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché le opere pubbliche non subiscano danni e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

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

#### **Art. 107 - Trivellazione ed escavazione**

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per l'emungimento di falde acquifere è soggetta ad autorizzazione da parte del Dirigente dell'UTC, subordinatamente all'ottenimento di eventuali assensi o nulla-osta degli altri enti territoriali competenti.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico e agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico.

L'autorizzazione non può essere concessa nelle zone servite da acquedotto nonché entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nell'autorizzazione possono prescriversi disposizioni circa la quantità massima d'acqua emungibile e i criteri di misurazione e valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici con i quali procedere all'emungimento ed all'eventuale installazione di apparecchiature, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e dei regolamenti.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- 1) permettere l'attingimento di acque per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
- 2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo di quello vigente per le utenze domestiche.

#### **Art. 108 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico**

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta Denuncia di Inizio Attività del Dirigente dell'UTC, subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere realizzati e mantenuti opportuni ponti e passerelle senza alcuna alterazione della sezione della strada e del piano viabile.

Le acque meteoriche saranno convogliate nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluiscano sul piano viabile.

La DIA non è assentibile se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio alla circolazione e se la costruzione e lo spostamento avvenga in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

### **Art. 109 - Impianti di captazione dell'energia alternativa**

I pannelli per la captazione dell'energia solare, nel caso di edifici con copertura a tetto, devono disporsi seguendo il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

### **Art. 110 - Installazione di verande**

L'installazione di verande su balconi possono essere accolte quando sussistono i seguenti requisiti:

- a) riguardino fronti secondari, ovvero prospettanti su strade di non rilevante importanza e siano comunque tali da non alterare in misura significativa l'assetto architettonico dell'edificio ovvero del suo intorno urbano in special modo allorché il fronte, anche se secondario, prospetti su emergenze storiche;
- b) il progetto deve comunque riguardare l'intera verticale e l'istanza deve essere prodotta dall'amministratore o da uno o più condomini debitamente autorizzati;
- c) il volume ulteriormente costituito dalle verande, attese le caratteristiche di precarietà e di utilità tecnologiche delle stesse, non viene computato ai fini delle volumetrie massime insediabili.

Anche in assenza dei tre requisiti di cui innanzi le richieste potranno essere accolte nell'interesse del riequilibrio architettonico di una facciata dei fabbricati nella quale si siano già verificati interventi analoghi, o con condono edilizio o con regolari titoli abilitativi.

La presente norma è applicabile solo agli edifici già esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

## *CAPITOLO II*

### **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

#### **Art. 111 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti**

Fermo restando l'obbligo delle migliorie igieniche di cui al precedente articolo, gli edifici esistenti che non rispondano, in tutto o in parte, alle altre prescrizioni del presente Regolamento, devono adeguarsi con le opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro.

Il Dirigente dell'UTC, per motivi di pubblico interesse, può, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali, anche se eseguite in conformità alle norme vigenti all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari e salvo il recupero volumetrico per la ricostruzione nei modi e nei termini del presente Regolamento e delle Norme di attuazione del PUC.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali giardini, sedili esterni, paracarri, servizi igienici, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione delle opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

#### **Art. 112 - Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito**

Coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito senza assenso del Comune, devono, entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento, chiedere, a sanatoria, il rilascio del prescritto titolo abilitativo.

#### **Art. 113 - Disposizioni transitorie**

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti a tutte le disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base a titoli abilitativi precedentemente ottenuti possono essere ultimati entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti.

Entro 3 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutti i titoli abilitativi relativi all'occupazione di suolo pubblico assentiti in base alle precedenti disposizioni.

**Art. 114 - Norme abrogate**

Tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme del presente Regolamento sono abrogate dalla data della sua entrata in vigore.

**Art. 115 - Entrata in vigore del presente Regolamento**

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione ai sensi dell'art. 29 della LR n 16/2004. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento si intende abrogato il precedente Regolamento Edilizio.

**Art. 116 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**

Il DPR n 380/2001 *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* e la LR n 19/2001 prevalgono sugli articoli del presente Regolamento che siano in contrasto con essi.

## ALLEGATO A

### **PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE IN MATERIA ENERGETICO - AMBIENTALE**

#### **Art. A - 1. Bioarchitettura e ingegneria naturalistica**

Il Comune promuove e sostiene i metodi di progettazione e realizzazione dell'organismo edilizio finalizzati agli interventi di architettura bioecologica al fine di perseguire il più alto livello di salubrità ambientale, sia con riguardo ai suoi occupanti, che al sito in cui l'organismo edilizio ricade. A tale scopo, la progettazione dovrà garantire il corretto inserimento dell'edificazione nel contesto ambientale con l'equilibrato utilizzo dei seguenti criteri:

- riconoscimento delle caratteristiche fisico-ambientali del luogo come contesto antropizzato, dei suoi caratteri morfologici, percettivi e fruitivi, cui il progetto deve adeguatamente relazionarsi;
- prefigurazione e valutazione del progetto sia rispetto alla trasformazione indotta sul territorio che rispetto alla fruibilità intrinseca dell'intervento, con particolare riguardo alla compatibilità con gli aspetti bio-climatici;
- utilizzo di materiali bio-compatibili (vernici esenti da piombo, materiali isolanti e di rifinitura naturali quali il sughero, il gesso, ecc.) e tecniche costruttive ed impiantistiche che, perseguendo obiettivi di risparmio energetico, salvaguardino il benessere degli occupanti e, nel contempo, riducano al minimo le possibili emissioni inquinanti in atmosfera;
- verifica dell'eventuale esistenza in zona di significativi campi elettromagnetici, finalizzata alla migliore localizzazione delle funzioni all'interno dell'edificio;
- utilizzo di tecniche integrative - attive e passive - per la produzione di calore e/o energia basate su fonti di energia rinnovabili (pannelli solari, pannelli fotovoltaici, serre solari), per ridurre il fabbisogno di utilizzo di tecniche tradizionali;
- utilizzo di macchine per la produzione del calore e della climatizzazione di base che comportino le minori emissioni inquinanti in atmosfera, nonché la loro

adeguata collocazione nell'ambito dell'organismo edilizio;

- realizzazione di spazi verdi, adeguatamente interrelati funzionalmente con gli edifici ed attrezzati con strutture realizzate con materiali il più possibile naturali e concepiti non solo come elemento di arredo urbano, ma soprattutto come manufatti in armonia con l'ambiente.

Per gli interventi di sistemazione del suolo e dei pendii, di consolidamento dei versanti, di realizzazione di percorsi ecc., sarà privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica di cui al Regolamento approvato con delibera della G.R.C. n. 3417 del 12.07.2002 e le *Opere Tipo* contenute negli interventi di mitigazione del Piano stralcio del Bacino del Sarno .

#### **Art. A - 2. Tutela delle risorse idriche del sottosuolo**

Ogni trasformazione soggetta a provvedimento abilitativo riguardante immobili comprendenti aree scoperte adibite alla produzione e/o allo stoccaggio di qualsiasi materiale che possa provocare perdite di liquidi inquinanti deve osservare le seguenti disposizioni:

- le superfici scoperte devono essere adeguatamente impermeabilizzate e dotate di vasche per la raccolta dei liquidi ed il conseguente pre-trattamento qualora sia possibile l'immissione in fogna in conformità alla vigente normativa;
- nella realizzazione di serbatoi o simili destinati a contenere o convogliare sostanze potenzialmente inquinanti, oltre ad osservare le specifiche normative vigenti, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare l'accidentale fuoriuscita delle sostanze, quali l'approntamento di bacini di contenimento a tenuta stagna, sistemi di evacuazione di emergenza ecc.

Ai fini del risparmio delle risorse idriche, la progettazione delle nuove edificazioni deve prevedere, per ogni unità immobiliare, il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione (L. n. 36/94), e l'uso di sistemi di parzializzazione dei serbatoi di accumulo degli scarichi ad uso dei servizi igienici.

Fermo il rispetto normativo della vigente legislazione, per l'irrigazione delle aree a verde può utilizzarsi acqua emunta dalla falda più superficiale. È consentito recuperare, per tale utilizzo, le acque meteoriche.

Per gli usi non destinati al consumo, quali il lavaggio di aree esterne, l'irrigazione, ecc. Il Comune di Terzigno promuove il riutilizzo, all'interno degli immobili, delle acque meteoriche e di prima falda.

Nella progettazione dei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni, in relazione alla morfologia degli ambienti ed alle loro componenti strutturali e di finitura, va evitato che possibili concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo possano alterare il benessere

ambientale e costituire rischio per la salute delle persone.

Conseguentemente, vanno previste soluzioni e materiali idonei a conseguire le migliori condizioni di salubrità tecnicamente raggiungibili.

### **Art. A - 3. Aerazione ed illuminazione**

Nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, tutti i locali, con esclusione di quelli per i servizi igienici, disimpegni, corridoi, ripostigli e vani scala, devono fruire di aerazione ed illuminazione diretta.

Per ciascun locale l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/6 della superficie del pavimento.

I locali per servizi igienici non forniti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica per il ricambio d'aria.

Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere munito di impianto di aspirazione forzata in apposita canna di estrazione.

Il locale ingresso, con accesso da scala di uso comune, è considerato aerato direttamente.

Nelle unità immobiliari a destinazione commerciale, terziaria o produttiva, per ciascun locale ove è prevista la permanenza di persone, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/6 della superficie del pavimento. Ad integrazione o in sostituzione dell'aerazione/illuminazione naturale, nel rispetto delle vigenti norme specifiche, è ammesso il condizionamento, la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale con sistemi adeguati alla destinazione d'uso e giudicati idonei dalla competente ASL.

### **Art. A - 4. Controllo del soleggiamento**

Nella redazione di progetti di nuovi edifici, in relazione all'orientamento, devono essere adottate soluzioni atte a garantire un controllo del soleggiamento, sia per la stagione estiva che per quella invernale.

Allo scopo sono preferite schermature di tipo naturale (alberi a foglia caduca) ovvero artificiali, fisse o mobili, tali che non ostacolino il soleggiamento delle coperture dotate di pannelli solari e/o fotovoltaici.

In alternativa, il controllo può essere ottenuto anche con la formazione di aggetti sovrastanti le superfici finestate e/o con un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

Al fine di assicurare un equilibrato livello di soleggiamento, le unità immobiliari delle nuove abitazioni non possono avere affacci esclusivamente verso Nord, intendendosi per *affaccio verso Nord* quello in cui l'angolo formato dal filo della facciata ospitante le finestrate e la direttrice Est-Ovest sia inferiore a 30°.



### **Art. A - 5. Superfici finestrate**

Nelle abitazioni le superfici finestrate o comunque traslucide delle pareti perimetrali e delle coperture, esclusi i locali accessori, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento parziale o totale, anche con opportuni tendaggi.

Nei luoghi di lavoro le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi in cui l'attività e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare diretto lo richiedano, devono essere dotate di dispositivi per il loro oscuramento parziale o totale.

I serramenti devono garantire i requisiti di isolamento termico e prevedere l'utilizzo di doppi vetri con intercapedine contenente gas a bassa conduttività.

Resta inteso che tutte le superfici finestrate devono essere tali da consentire la pulizia, anche per la parte esterna, nel rispetto dei requisiti di sicurezza.

Ai fini del corretto rapporto aerante deve essere considerata la reale superficie apribile contemporaneamente.

### **Art. A - 6. Comfort acustico**

Gli edifici debbono essere realizzati in maniera da evitare che gli occupanti possano essere disturbati da rumori provenienti da ambienti esterni e/o confinanti, che oltrepassino i livelli stabiliti dalla vigente normativa.

Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione debbono adottarsi tecnologie e materiali atti a contenere:

- la rumorosità proveniente dall'esterno;
- la rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti o sovrapposti;
- rumori da calpestio;
- la rumorosità causata da impianti in dotazione all'edificio;
- la rumorosità causata da attività contigue.

Allo scopo, gli accorgimenti per l'isolamento debbono riguardare le pareti esterne ed interne, il pavimento, gli infissi e le tubazioni. La separazione tra unità abitative o tra locali aventi diversa destinazione deve essere sempre realizzata con doppia parete, dotata di intercapedine avente requisiti di fono-assorbimento ed appoggi isolanti. Nel caso menzionato, di locali adibiti a funzioni differenti ricadenti nello stesso immobile, i predetti accorgimenti debbono soddisfare i requisiti di isolamento acustico riferiti alla singola tipologia. Le pareti comuni debbono soddisfare i valori più cautelativi.

Impianti e macchinari in genere dotati di organi in movimento situati all'interno dell'edificio, fatto salvo il rispetto della normativa sismica, debbono avere:

- se disposti in locali interrati o seminterrati, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
- se disposti su solaio ai livelli superiori, supporti, sostegni o ancoraggi collegati alla struttura con dispositivi antivibranti.

L' ASL può richiedere copia della previsione di impatto acustico o di clima acustico dell'insediamento di progetto.

Ai fini della disciplina delle attività rumorose, il Comune deve dotarsi di apposito Regolamento e delle relative norme di attuazione.

#### **Art. A - 7. Riscaldamento degli ambienti**

I locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa, delle persone, devono essere serviti da impianti di riscaldamento con elementi omogeneamente distribuiti in relazione all'uso dei singoli locali, dotati di controllo termostatico della temperatura per ogni singolo elemento radiante.

L'impianto di riscaldamento deve comunque garantire la possibilità di ottenere, anche nei mesi invernali, una temperatura dell'aria interna pari a 18° C. Nei servizi si deve poter raggiungere la temperatura minima di 20° C.

L'impianto di riscaldamento, qualunque sia il suo combustibile, deve essere rispondente alle norme vigenti di buona tecnica ed osservare le vigenti norme di sicurezza. Va privilegiato l'uso di caldaie a condensazione e l'utilizzo di pannelli radianti.

#### **Art. A - 8 Isolamento dell'edificio e dei locali nelle parti controterra**

Tutti gli edifici, nuovi ovvero oggetto di ristrutturazione comportante la totale ricostruzione, devono essere isolati dall'umidità proveniente dal suolo e da quella derivante dagli agenti atmosferici.

Per tutte le costruzioni, insistenti su qualsiasi terreno, devono essere adottate le soluzioni tecniche necessarie per evitare che l'umidità ascendente dal sottosuolo raggiunga le fondazioni e/o le strutture sovrastanti.

In tutti i locali agibili, a qualsiasi quota essi siano situati rispetto al livello del terreno circostante e salvo casi particolari in fabbricati a destinazione non residenziale, il piano di calpestio deve essere isolato dal terreno tramite solaio distaccato dallo stesso, mediante intercapedine aerata.

Per i locali non agibili, situati a livello del terreno, seminterrati e interrati, è consentito che il piano di calpestio venga isolato dal terreno tramite vespaio aerato.

Nel caso in cui un intervento edilizio comprenda la realizzazione di rilevati, questi ultimi non possono essere formati utilizzando terreno o altro materiale inquinato.

Nel caso che i locali agibili risultino parzialmente interrati, gli stessi, per la parte interrata, devono essere dotati di intercapedine aerata. Tale intercapedine deve essere dotata di una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali e di larghezza pari ad un terzo della sua altezza. Tale norma non si applica agli edifici residenziali, nei quali i locali destinati alla permanenza di persone dovranno risultare al di sopra della quota del terreno circostante.

Le griglie di aerazione delle intercapedini che risultino collocate sui marciapiedi debbono essere resistenti al sovraccarico eventualmente indotto da un automezzo, secondo le prescrizioni dei VVF.

Per gli edifici prospicienti rilievi e terrapieni sostenuti da muri, devono essere previste soluzioni e accorgimenti atti a consentire l'allontanamento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente provenienti da infiltrazioni.

Tutte le murature a contatto con il terreno debbono essere adeguatamente isolate ed impermeabilizzate.

Terrazze, giardini pensili e coperture piane interessanti tutto l'edificio o parte di esso, debbono essere impermeabilizzati e coibentati con materiali a strati continui a manti multipli o equivalenti, al fine di consentire il deflusso delle acque meteoriche evitandone il ristagno con le conseguenti possibili infiltrazioni.

#### **Art. A - 9. Umidità e condensa**

Le pareti esterne dei locali devono essere sufficientemente permeabili, in modo che nelle condizioni di occupazione e di uso non presentino tracce di condensazione e/o di umidità.

#### **Art. A - 10. Impianti generatori di campi elettromagnetici**

Ai fini della corretta collocazione e dell'esercizio delle stazioni radio-base per la telefonia mobile e per gli impianti di tele-radiocomunicazione il Comune di Terzigno deve dotarsi di *Regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio degli impianti di teleradiocomunicazione.*

#### **Art. A - 11. Requisiti dei materiali**

I materiali impiegati devono soddisfare i requisiti di sicurezza in caso di incendio; non devono emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per la salute.

Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinanti o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario. È invece favorito il riutilizzo di materiali da costruzione, purchè idonei, già presenti sul sito a seguito di demolizioni o ristrutturazioni.

Nelle nuove costruzioni deve essere favorito l'utilizzo di materiali naturali, prodotti con basso consumo energetico, locali, di facile manutenzione e riciclabili senza danni permanenti

par l'ambiente.

Per le opere di urbanizzazione, il Comune indica, in sede di progettazione, le caratteristiche e i requisiti dei materiali da impiegarsi in relazione agli usi destinati.

## **ALLEGATO B**

### **NORME PER IL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E DEL CONSUMO ENERGETICO DA ILLUMINAZIONE ESTERNA PUBBLICA E PRIVATA**

#### **Art. B - 1. Finalità**

La presente disciplina ha come finalità:

1. la riduzione dei consumi di energia elettrica negli impianti di illuminazione esterna e la prevenzione dell'inquinamento ottico e luminoso derivante dall'uso degli impianti di illuminazione esterna di ogni tipo, ivi compresi quelli di carattere pubblicitario;
2. l'uniformità dei criteri di progettazione per il miglioramento della qualità luminosa degli impianti per la sicurezza della circolazione stradale e per la valorizzazione del centro urbano e dei beni culturali e architettonici.

#### **Art. B - 2. Definizioni**

- a) inquinamento luminoso: consiste nell'emissione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste;
- b) inquinamento ottico: consiste nell'emissione diretta o indiretta di luce verso oggetti e soggetti, naturali o manufatti dell'uomo, che non è necessario illuminare;
- c) **Piano Illuminotecnico Comunale (PIC)**: è il piano che programma la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna nonché l'adeguamento delle installazioni esistenti sul territorio di competenza alle norme della L.R. 12/2002.

#### **Art. B - 3. Requisiti Tecnici dei Componenti e degli Impianti**

I componenti degli impianti devono avere i seguenti requisiti:

1. efficienza luminosa nominale delle lampade: almeno 90 lm/w;
2. rendimento degli alimentatori delle lampade a scarica: almeno 90 %;
3. rendimento ottico degli apparecchi di illuminazione: almeno 90 %;

4. per l'illuminazione degli impianti sportivi e per l'illuminazione monumentale è consentito l'uso di lampade agli alogenuri; è altresì consentito l'uso di lampade elettroniche a basso consumo per piccoli impianti - con al massimo 10 punti luce -; è vietato l'uso di lampade al mercurio e ai vapori di sodio;

5. impianti di tipo stradale con impiego di armature stradali: emissione massima 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a oltre 90°;

6. per il progetto di illuminazione di strade con traffico motorizzato si applicano i valori minimi riportati dalla norma UNI 10439/1995 recante disposizioni sui requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato.

#### **Art. B – 4. Ottimizzazione del progetto**

Per una data combinazione lampada/apparecchio di illuminazione, i parametri geometrici degli impianti di illuminazione stradale sono scelti in modo che l'interdistanza tra i centri luminosi risulti la massima possibile.

Il piano di manutenzione degli impianti di illuminazione esterna è scelto in modo da minimizzare i consumi energetici.

#### **Art. B – 5. Impianti di illuminazione per la Valorizzazione del Centro Storico e degli edifici di carattere Monumentale, Architettonico e Ambientale**

1. Gli impianti devono essere idonei alla corretta valorizzazione dei beni culturali e del centro storico e le caratteristiche delle lampade devono armonizzarsi con i colori degli ambienti e dei beni culturali esistenti;

2. gli impianti e i loro componenti devono avere requisiti minimi estetici comuni: gli apparecchi di illuminazione e gli altri componenti (sorgenti, pali, cavi) non devono dar luogo ad inquinamento visivo: il loro disegno deve essere compatibile con l'ambiente; non devono essere installati su o in prossimità dei manufatti artistici e non devono essere in numero eccessivo;

3. per gli impianti di carattere ornamentale e di arredo urbano con lanterne, lampare o corpi illuminanti simili dotati di ottica interna, è consentita un'emissione massima di 10 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a oltre 90°;

4. per gli impianti ornamentali e di arredo urbano con ottiche aperte di ogni altro tipo è consentita una emissione massima di 35 cd/klm a 90°, 5 cd/klm fino a 100°, 0 cd/klm oltre 100°;

5. per gli impianti di facciate di edifici pubblici o privati, a carattere monumentale o di valore architettonico e/o ambientale, l'impianto deve essere progettato in modo che il flusso luminoso diretto verso l'emisfero superiore non superi il 10%, per le sagome irregolari, e il 5%, per le sagome regolari, di quello fuoriuscente dai corpi illuminanti, con luminanza media

mantenuta delle superfici di 1 cd/mq, se i dintorni sono bui, e 2 cd/mq, se i dintorni sono illuminati; in tali zone deve essere assicurata, negli orari previsti, una riduzione complessiva della potenza impegnata non inferiore al 50%;

6. per gli impianti di illuminazione di facciate di edifici che non hanno carattere monumentale l'impianto deve essere progettato in modo da contenere rigorosamente l'emissione del flusso luminoso entro il perimetro dell'edificio e con luminanza media delle superfici di 1 cd/mq.

#### **Art. B - 6. Regolatori di Flusso luminoso**

Tutti gli impianti di illuminazione esterna devono essere muniti di dispositivi di regolazione del flusso luminoso per la riduzione dei consumi energetici di almeno il 30% dopo le ore 23 - dopo le ore 24 nel periodo di ora legale -; il rendimento di tali dispositivi non deve essere inferiore al 97%.

Per gli impianti di illuminazione delle strade extraurbane e di quelle urbane di classe da A a D, come indicate dalla norma UNI 10439/1995, devono essere adottati dispositivi idonei alla riduzione automatica dei livelli di illuminamento/luminanza ai valori minimi mantenuti di progetto.

Per le aree a traffico prevalentemente pedonale si applicano i dispositivi di cui al precedente comma 1.

Per le insegne pubblicitarie di non specifico e indispensabile uso notturno, lo spegnimento è fissato alle ore 24; per quelle di esercizi commerciali od altro genere di attività che si svolgono dopo tale orario, lo spegnimento è fissato all'orario di chiusura degli stessi; in caso di insegne non dotate di luce interna, è vietata l'illuminazione dal basso verso l'alto.

#### **Art. B - 7. Progetto e adeguamento degli impianti di illuminazione**

Le strutture degli impianti di illuminazione pubblici e privati soggette ad obsolescenza devono essere obbligatoriamente sostituite con altre rispondenti ai requisiti del presente Regolamento.

Per la realizzazione di nuovi impianti di illuminazione per esterni, il rifacimento di quelli esistenti o la sostituzione parziale di apparecchi di illuminazione, ivi comprese le insegne pubblicitarie, anche al fine dell'adeguamento degli impianti alle norme della L.R. 12/2002, all'atto della Denuncia di Inizio Attività (DIA) i soggetti interessati devono predisporre ed inviare all'ufficio preposto apposito progetto redatto da professionista abilitato.

Dal progetto deve risultare la rispondenza dell'impianto ai requisiti della L.R. 12/2002.

In sede di predisposizione del PIC (Piano Illuminotecnico Comunale) il Comune individua i beni culturali, architettonici e ambientali da valorizzare d'intesa con la competente Soprintendenza per i Beni Architettonici, Ambientali e per il Paesaggio.

### **Art. B - 8. Deroghe**

Non sono soggetti alle presenti prescrizioni:

1. le strutture, militari e civili, limitatamente agli impianti ed ai dispositivi di segnalazione strettamente necessari a garantirne la sicurezza;
2. gli impianti di illuminazione sotto tettoie, portici, sottopassi, gallerie e strutture similari con effetto schermante;
3. gli impianti per le manifestazioni all'aperto e itineranti con carattere di temporaneità e provvisorietà che abbiano ottenuto le prescritte autorizzazioni, per un limite massimo di tre giorni al mese;
4. gli impianti con massimo cinque punti-luce e con emissione non superiore a 1.200 lumen per punto, purché il flusso diretto verso l'emisfero superiore non ecceda il 20% di quello nominale prodotto dalle lampade;
5. le strutture in cui siano esercitate attività relative all'ordine pubblico ed all'amministrazione della giustizia, limitatamente agli impianti necessari a garantire la sicurezza;
6. per gli impianti di cui al punto 3 è vietato l'impiego di giostre e fasci luminosi e di illuminazione dal basso verso l'alto.

Le richieste di deroga per le manifestazioni di cui al comma sono presentate all'Ufficio Tecnico Comunale interessato. In caso di mancata risposta si applica il criterio del silenzio assenso.

### **Art. B - 9. Disposizioni Transitorie. Norme Provvisorie di Salvaguardia**

In assenza del Piano Illuminotecnico Comunale, ai fini della protezione contro l'inquinamento luminoso, il territorio comunale è suddiviso in zone secondo la classificazione della norma UNI 10819/1999.

### **Art. B - 10. Sanzioni**

L'installazione o la modifica degli impianti di illuminazione esterna in violazione delle relative norme tecniche, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa da € 250,00 a € 2500,00 per impianti fino a 30 punti-luce; da € 1000,00 a € 5000,00 per impianti oltre i 30 punti-luce; di € 1500,00 se la violazione riguarda l'impiego di giostre luminose o fasci laser.

Nel caso la violazione accertata riguardi l'impiego di giostre luminose o fasci laser, è disposto, altresì, il fermo immediato e il sequestro dell'impianto. I gestori degli impianti oggetto di sanzione provvedono alla messa a norma secondo le presenti disposizioni entro 90 giorni dalla irrogazione della sanzione.



## ALLEGATO C

### **NORME IN MATERIA ENERGETICO AMBIENTALE PER IL RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA E L'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA.**

### **CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO, ATMOSFERICO, ELETTROMAGNETICO, IDRICO E LUMINOSO. EDILIZIA SOSTENIBILE**

#### **Art. C - 1. Risparmio energetico degli edifici**

I nuovi edifici devono essere realizzati in conformità alle vigenti norme regolanti i requisiti di contenimento energetico e comfort termoigrometrico. Conseguentemente, i materiali adottati nella costruzione devono essere idonei al perseguimento di tali obiettivi ed avere pertanto caratteristiche bio-compatibili, riciclabili o riutilizzabili.

Gli impianti dei nuovi edifici e, per quanto possibile, quelli degli edifici ristrutturati, debbono essere realizzati con criteri che consentano la facile ispezionabilità e quindi i minori oneri di manutenzione.

Sia per il riscaldamento invernale che per la climatizzazione estiva, in tutti gli edifici ed impianti di nuova costruzione e negli edifici ed impianti oggetto di ristrutturazione - salvo verifica di compatibilità urbanistica o di eventuali limiti imposti dall'esistenza di vincoli storico-artistici, ambientali e paesistici - devono essere previste soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili, quali:

- l'utilizzo ottimale di materiali, componenti e sistemi per raggiungere adeguati livelli di isolamento termico e di inerzia termica dell'involucro dell'edificio;
- il controllo della radiazione solare incidente sulle superfici trasparenti, anche con l'utilizzo di schermature o frangisole;
- l'aumento dell'efficienza energetica degli impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria;
- la riduzione delle dispersioni dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e dell'acqua o dell'aria utilizzate come fluidi termovettori per il

riscaldamento ed il raffrescamento;

- provvedimenti per ridurre i consumi ed aumentare l'efficienza dell'impianto di riscaldamento, come l'adozione di sistemi centralizzati progettati e realizzati in modo tale da consentire la termoregolazione e la contabilizzazione del calore per ogni singola utenza;
- l'utilizzo di lampade ad alta efficienza energetica e di sistemi di regolazione automatica degli impianti di illuminazione interna ed esterna;
- l'utilizzo di sistemi di controllo, gestione e contabilizzazione degli impianti di riscaldamento, ventilazione e raffrescamento in grado di adattare l'impianto alle diverse condizioni di carico e alle differenti esigenze di comfort degli occupanti;
- l'impiego di collettori solari termici e di sistemi fotovoltaici;
- la realizzazione di impianti a pompa di calore con scambiatori di calore;
- impianti di teleriscaldamento e cogenerazione.

In particolare, deve essere privilegiato, rispetto alla realizzazione di impianti tradizionali, l'impiego di collettori solari termici e di sistemi fotovoltaici.

#### **Art. C - 2. Norme per la progettazione degli impianti**

Per la progettazione degli impianti devono essere osservate le norme vigenti in materia, regolate dalla legge 9.1.1991 n. 10, dal D.P.R. 412/93 e ss.mm.ii., dal D. Lgs. N. 192 del 19.8.2005 integrato dal D. Lgs. N. 311 del 29.12.2006.

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione, la relazione descrittiva del progetto deve essere corredata dalla documentazione progettuale degli impianti prevista dalle citate leggi. In particolare, per quanto attiene agli interventi regolati dal D. Lgs. 192/05, la progettazione deve contenere la descrizione dei dispositivi tecnologici eventualmente previsti per conseguire gli obiettivi di benessere fisiologico, nonchè i provvedimenti adottati per il risparmio energetico, esteso anche alla futura gestione dell'immobile.

Fino all'emanazione ed entrata in vigore dell'apposito Decreto disciplinante le modalità di compilazione della prevista Relazione Tecnica, nella *Relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni* per il contenimento di energia degli edifici e relativi impianti termici, il progettista dovrà inserire i calcoli e le verifiche secondo l'allegato E del D.Lgs. 192/05. La stessa dovrà essere depositata in doppia copia, dal proprietario dell'edificio o da chi ne ha titolo, presso gli uffici comunali, all'atto della denuncia dell'inizio dei lavori. Tale relazione progettuale deve essere integrata con l'*Attestazione di verifica sull'applicazione della norma*, a tal fine redatta dal *Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia* del Comune.

Una copia della descritta documentazione viene acquisita agli atti del Comune ai fini dei

controlli e delle verifiche.

La seconda copia viene restituita dal Comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito e deve essere consegnata, a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere), al Direttore dei Lavori ovvero, in mancanza di questi, all'esecutore dei lavori. Il Direttore (ovvero l'esecutore dei lavori) è responsabile della conservazione della documentazione in cantiere.

Nel caso in cui la predetta Relazione di rispondenza alle prescrizioni per il contenimento dell'energia non sia stata presentata al Comune prima dell'inizio dei lavori, il Responsabile del competente ufficio comunale, a ciò incaricato dal Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato effettuato il suddetto adempimento.

### **Art. C - 3. Verifiche e controlli**

Il Comune, tramite il competente ufficio, procede ad accertamenti ed ispezioni volti a verificare la conformità alla documentazione progettuale. Detti accertamenti ed ispezioni avvengono in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

Il Comune effettua le operazioni di controllo anche su richiesta del committente, dell'acquirente o del conduttore dell'immobile. Il costo degli accertamenti ed ispezioni è posto a carico dei richiedenti.

### **Art. C - 4. Certificazione di conformità**

La conformità delle opere realizzate al progetto e alla relazione tecnica deve essere asseverata dal Direttore dei lavori nei modi di legge e presentata al Comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. Il Comune dichiara irricevibile la dichiarazione di fine lavori se la stessa non è accompagnata dalla predetta asseverazione. In relazione al collaudo degli impianti sono fatti salvi gli obblighi indotti dalla legge 5.3.1990 n. 46 e del D.M. 37 del 21.1.2008.

Laddove occorrente per legge, il rilascio dell'agibilità per l'immobile interessato dai lavori resta subordinato alla presentazione del certificato di conformità.

Gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti, assoggettati agli interventi di cui all'art. 3, comma 2, lett. a) del D. Lgs 192/05 smi debbono essere dotati, al termine della costruzione medesima ed a cura del costruttore, di un *Attestato di Certificazione Energetica* redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4, comma 1, dello stesso Decreto. L'attestato comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e i valori di riferimento che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli

interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui superficie utile supera i 1000 mq, l'Attestato di Certificazione Energetica è affisso nello stesso edificio a cui si riferisce, in luogo facilmente visibile per il pubblico.

L'attestato ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto.

Considerato che, allo stato, il competente Ministero non ha ancora emanato le linee guida per la certificazione energetica degli edifici previste dall'art. 6, comma 9, del predetto D. Lgs. 192/05, al momento della loro definizione, l'Attestato di Certificazione Energetica deve essere redatto ed acquisito a corredo della documentazione tecnica degli immobili già prodotta, utilizzando tecniche di calcolo conformi alla normativa vigente.

Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'art. 1 della L. 10/91 in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla *manutenzione straordinaria* di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 (Testo Unico sull'Edilizia).

L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli annessi spazi liberi privati, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

Il Comune, in conformità agli indirizzi della Direttiva europea 2002/91, a quelli nazionali di cui al D. Lgs. 192/05 s.m.i., in rapporto alle caratteristiche fisiche e morfologiche del territorio privilegia, quale fonte di energia rinnovabile, quella *solare fotovoltaica*.

Conseguentemente, fatti salvi i provvedimenti nazionali e regionali in via di emanazione – con particolare riguardo al Piano Energetico Ambientale Regionale (P.E.A.R.) – nella progettazione di nuovi edifici, ovvero nella ristrutturazione di quelli esistenti:

- è consentito realizzare coperture che impieghino pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, per potenze non inferiori a 3 Kw per autoconsumo o immissione in rete. Al di sotto del solaio di copertura possono essere collocate eventuali attrezzature e/o macchinari necessari al funzionamento di detti impianti, in apposito ambiente avente le caratteristiche di locale tecnico, delle dimensioni minime necessarie;
- è consentito realizzare coperture che impieghino pannelli solari per la produzione di acqua calda, per potenze non inferiori a 3 Kw per autoconsumo o immissione nella rete condominiale. Al di sotto del solaio di copertura possono essere collocate eventuali attrezzature e/o macchinari necessari al funzionamento di detti impianti, in apposito ambiente, avente le caratteristiche di locale tecnico, delle

dimensioni minime necessarie;

- nelle aree destinate a parcheggio, qualora sia assentibile la realizzazione di coperture degli stalli, queste possono ospitare pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, o solari per la produzione di acqua calda.

Le descritte disposizioni si intendono applicabili laddove non contrastino con particolari norme urbanistiche o con eventuali limiti imposti dall'esistenza di vincoli storico-artistici, ambientali e paesistici, fermo restando che il Comune stabilirà con apposita regolamentazione incentivi anche di natura fiscale in favore di coloro che utilizzeranno le fonti rinnovabili di energia richiamate in epigrafe.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi. In tali casi, infatti, il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica, sempre che lo stesso maggiore spessore sia dovuto all'applicazione di materiale coibente e isolante. Tali criteri valgono anche per le altezze massime e per le distanze dai confini, dalle strade e tra gli edifici, ferme restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale. Ugualmente, non sono computati nel calcolo dei volumi e dei rapporti di copertura le *serre solari* come di seguito definite.

Si definiscono *serre solari* gli spazi ottenuti mediante la chiusura di logge o terrazze con vetrata trasparente, quando detti spazi chiusi siano realizzati unicamente per conseguire il risparmio energetico e siano conformi alle seguenti caratteristiche:

- la serra solare costituisce un locale tecnico funzionale al contenimento energetico globale dell'edificio (o unità immobiliare) che la contiene, e in quanto tale non possiede caratteristiche di abitabilità atte a consentire la presenza continuativa di persone. Pertanto, la finalità del risparmio energetico deve essere attestata nella relazione tecnica, che deve indicare il guadagno energetico conseguente alla sua realizzazione;
- la serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o amovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
- in ogni caso, la superficie lorda della serra solare non può eccedere il 10% della Superficie lorda;
- la realizzazione di serre solari - in quanto volumi tecnici - è ammissibile in

ogni parte del territorio comunale purché le stesse risultino conformi alle prescrizioni del presente Regolamento e non in contrasto con le norme del P.U.C. ovvero con eventuali vincoli storici-artistici, ambientali e paesistici.

## **Art. C - 5. Miglioramento delle prestazioni energetiche. Involucro**

### Art. C - 5.1 - Orientamento dell'edificio

Al fine di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, in quanto le superfici che godono di maggior soleggiamento invernale, con orientamento Sud Sud-Est Sud-Ovest, possono essere più facilmente protette in estate con opportune schermature, tenendo conto della maggiore altezza del sole sull'orizzonte, gli edifici nuovi - quando non sussistano impedimenti documentabili - devono essere orientati con l'asse longitudinale principale in direzione Est - Ovest con una tolleranza massima di 45°; le distanze con gli edifici contigui, all'interno del lotto, dovranno garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali, coincidenti con il solstizio di inverno.

L'aspetto architettonico degli edifici deve essere caratterizzato da ampie finestre vetrate sul lato sud (la superficie ottimale delle vetrate sul lato sud è dell'ordine del 40% della superficie complessiva) e da aperture di dimensione ridotta sul lato nord. Inoltre, gli spazi abitativi con maggiori esigenze di riscaldamento e di illuminazione devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.

Possono essere concesse deroghe in relazione alla disposizione del lotto, alla presenza di ombre portate generate da elementi naturali e/o artificiali e in presenza di soluzioni alternative che dimostrino, con dettagliate relazioni tecniche, vantaggi energetici.

### Art. C - 5.2 - Controllo della radiazione solare

Al fine di ridurre il carico termico dovuto all'irraggiamento solare nel periodo estivo, per gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni, le superfici vetrate devono avere un elevato coefficiente di trasmissione luminosa e devono nello stesso tempo rispettare le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. A questo scopo può essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica) senza effetto specchiante.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi, come aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

### Art. C - 5.3 - Controllo della trasmittanza e involucro

Al fine di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, per gli

edifici nuovi e per gli ampliamenti è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di **trasmissione termica U** come di seguito riportati; in presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmissione indicati nelle tabelle seguenti, deve essere di tipo ventilato o equivalente. È consentito, quando dimostrato con opportuna relazione che ne verifichi la necessità, l'eventuale incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà. Nel caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si applicano le indicazioni previste all'art. 3, comma 2 del D.Lgs 192/2005 smi.

In merito al fabbisogno annuo di energia primaria, le Tabelle seguenti indicano i valori limite per la climatizzazione invernale espressi in Kwh/anno per mq di superficie utile dell'edificio.

| Zona Climatica                            |                        |                        |                        |                        |                         |                         |                         |                         |                      |       |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|-------|
| Rapporto<br>Forma<br>dell'edificio<br>S/V | A                      | B                      |                        | C                      |                         | D                       |                         | E                       |                      | F     |
|   | fino<br>a<br>600<br>GG | fino<br>a<br>601<br>GG | fino<br>a<br>900<br>GG | fino<br>a<br>901<br>GG | fino<br>a<br>1400<br>GG | fino<br>a<br>1401<br>GG | fino<br>a<br>2100<br>GG | fino<br>a<br>2101<br>GG | fino a<br>3000<br>GG | Oltre |
| < 0,2                                     | 9,5                    | 9,5                    | 14                     | 14                     | 23                      | 23                      | 37                      | 37                      | 52                   | 52    |
| > 0,9                                     | 41                     | 41                     | 55                     | 55                     | 78                      | 78                      | 100                     | 100                     | 133                  | 133   |

**Tabella B - 1**

I valori limite della trasmissione termica U delle strutture verticali opache espressa in W/mqK

sono riportati in Tabella B - 2.

| <b>Zona<br/>climatica</b> | <b>U<br/>(W/mqK)</b> |
|---------------------------|----------------------|
| A                         | 0,72                 |
| B                         | 0,54                 |
| C                         | 0,46                 |
| D                         | 0,40                 |
| E                         | 0,37                 |
| F                         | 0,35                 |

**Tabella B - 2:** Trasmittanza termica delle strutture verticali opache

I valori limite della trasmittanza termica U delle strutture orizzontali opache di copertura espressa in W/mqK sono riportati in Tabella B-3.

| <b>Zona<br/>climatica</b> | <b>U<br/>(W/mqK)</b> |
|---------------------------|----------------------|
| A                         | 0,42                 |
| B                         | 0,42                 |
| C                         | 0,42                 |
| D                         | 0,35                 |
| E                         | 0,32                 |
| F                         | 0,31                 |

**Tabella B - 3:** Trasmittanza termica delle strutture orizzontali opache di copertura



I valori limite della trasmittanza termica U delle strutture orizzontali opache di pavimento espressa in W/mqK sono riportati in Tabella B - 4.

| <b>Zona climatica</b> | <b>U (W/mqK)</b> |
|-----------------------|------------------|
| A                     | 0,74             |
| B                     | 0,55             |
| C                     | 0,49             |
| D                     | 0,41             |
| E                     | 0,38             |
| F                     | 0,36             |

**Tabella B - 4:** Trasmittanza termica delle strutture orizzontali opache di pavimento

I valori limite della trasmittanza termica U delle chiusure trasparenti comprensive degli infissi espressa in W/mqK sono riportati in Tabella B - 5.

| <b>Zona climatica</b> | <b>U (W/mqK)</b> |
|-----------------------|------------------|
| A                     | 5,0              |
| B                     | 3,6              |
| C                     | 3,0              |
| D                     | 2,8              |
| E                     | 2,5              |
| F                     | 2,2              |

**Tabella B - 5:** Trasmittanza termica delle chiusure trasparenti

## **Art. C - 6. Miglioramento efficienza energetica impianti termici**

### Art. C - 6.1. Miglioramento dell'efficienza energetica degli impianti termici

Al fine di ridurre i consumi energetici, per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedano la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di

produzione di calore ad alto rendimento.

I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II al D.P.R. 15.11.1996 n. 660, e devono essere certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.

È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.

#### Art. C - 6.2. Impianti centralizzati per la produzione di calore

Al fine di ridurre i consumi energetici, per gli edifici nuovi con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative o di volume maggiore di 1.000 mc e per gli interventi che prevedano la sostituzione della caldaia, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedano un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.

### **Art. C - 7. Miglioramento dell'efficienza degli impianti elettrici**

#### Art. C - 7.1. Efficienza degli impianti elettrici

Al fine di garantire all'utenza una buona illuminazione artificiale negli ambienti interni comuni, per qualità e quantità, e di ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente e livelli di illuminamento adeguati, è necessario scegliere e disporre le sorgenti luminose in modo corretto.

È obbligatorio, per gli edifici pubblici e del terziario e per le sole parti comuni degli edifici residenziali:

- a) l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica;
- b) verificare che garantiscano buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica ;
- c) l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.

### **Art. C - 8. Impiego di fonti energetiche rinnovabili**

#### Art. C - 8.1. Acqua calda sanitaria

Al fine di ridurre i consumi energetici per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego dell'energia solare, per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici. I collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposti a vincolo. Il locale tecnico deve essere realizzato con dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per mq di superficie disponibile per l'impianto solare.

#### Art. C - 8.2. Energia elettrica

Al fine di diminuire i consumi annuali di energia elettrica dell'edificio vanno impiegati generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile come pannelli fotovoltaici. Ove sussistano le condizioni, è consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

A decorrere dal 1° gennaio 2009, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali di superficie non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

### **Art. C - 9. Miglioramento del benessere ambientale**

#### Art. C - 9.1. Ventilazione e ricambi d'aria

Al fine di garantire un'accettabile qualità dell'aria interna attraverso l'aerazione naturale degli ambienti che sfrutti le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi senza gravare sui consumi energetici per la climatizzazione, si devono prevedere soluzioni efficaci come:

- a) l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale;
- b) l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.

#### Art. C - 9.2. Isolamento acustico di facciata. Isolamento acustico delle partizioni interne

Al fine di ridurre al minimo la trasmissione negli ambienti interni del rumore aereo

proveniente dall'ambiente esterno e di minimizzare la trasmissione del rumore tra unità abitative adiacenti, è auspicabile:

a) per l'isolamento acustico di facciata, posizionare l'edificio, se possibile, alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.); devono essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si deve prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni;

b) per ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante e assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.

Le strategie progettuali da applicare riguardano i seguenti aspetti:

a) *posizionamento ed orientamento dell'edificio*: se possibile, l'edificio va posizionato alla massima distanza dalla fonte di rumore e avvantaggiarsi dell'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.);

b) *elementi involucro esterno*: devono essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente. Le pareti opache devono essere doppie con spessore differente, con all'interno materiale naturale fonoassorbente. Per i serramenti, generalmente l'elemento acustico più debole dell'involucro, vanno impiegati vetri stratificati o vetrocamera con lastre di spessore differente e telai a bassa permeabilità all'aria;

c) *distribuzione degli ambienti interni*: una distribuzione ottimale degli ambienti interni minimizza la necessità di isolamento acustico delle partizioni interne. Le aree che richiedono maggiore protezione sonora (ad esempio camere da letto) devono essere collocate il più lontano possibile dagli ambienti adiacenti più rumorosi (ad esempio cucine, bagni). E' preferibile, quando necessario, porre le aree critiche lungo le pareti di confine e disporre in modo adiacente gli ambienti con la stessa destinazione d'uso o compatibili.

#### Art. C - 9.3. Isolamento acustico delle partizioni interne

Al fine di evitare la propagazione del rumore è necessario: adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante (divisori monolitici di massa elevata, divisori multistrato con alternanza di strati massivi e di strati fonoassorbenti, divisori leggeri ad elevato fonoisolamento); assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale (*flanking transmission*). Nelle strutture in calcestruzzo i tramezzi di separazione possono coincidere con il modulo strutturale, riducendo la trasmissione del suono attraverso le connessioni strutturali; in alternativa, si possono

adottare supporti resilienti per i tramezzi o pavimenti galleggianti per ciascuna unità abitativa.

## **Art. C – 10. Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa**

### Art. C - 10.1. Rifiuti solidi

Al fine di favorire, attraverso una corretta differenziazione, il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile, devono essere previsti appositi locali al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali possono anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, in deroga al divieto di incremento volumetrico (**SLP** massima).

Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare, con l'ausilio di apposite attrezzature (*composter*), la produzione casalinga di compost che consentano di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

### Art. C - 10.2. Antenne centralizzate, impianti di condizionamento

Per il miglioramento della qualità ambientale ed abitativa, nelle nuove costruzioni e negli interventi di manutenzione straordinaria estesi all'intero edificio costituito da più unità immobiliari, è obbligatoria l'installazione di un'unica antenna centralizzata; questa, ove possibile, va collocata sulla falda opposta a quella prospiciente la strada pubblica. Sono vietate le discese, non confinate in cavidotti, delle antenne mediante cavi esterni.

Sono vietate le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità condensanti compressori) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti sugli spazi di verde pubblico. L'installazione può essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei prospetti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti sugli spazi pubblici.

## **Art. C - 11. Riduzione dell'effetto gas radon**

Al fine di controllare la migrazione del gas radon dai terreni agli ambienti interni, è obbligatorio, per gli edifici nuovi inseriti in aree ad alto rischio radon, ventilare adeguatamente gli ambienti interrati e realizzare membrane (cavedi) di separazione ben sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.

## **Art. C - 12. Contenimento del consumo di acqua**

### Art. C - 12.1. Gestione delle acque piovane. Contenimento dei rifiuti liquidi. Contenimento dei consumi di acqua potabile

Al fine di razionalizzare l'impiego delle risorse idriche favorendo il riutilizzo, sia ad uso pubblico che privato, delle acque meteoriche, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.

Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

La progettazione deve prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dagli spazi chiusi ed aperti, onde consentirne l'impiego per usi compatibili, tenendo conto anche delle eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio.

Sono da considerarsi usi compatibili quelli di seguito esemplificati:

#### **1) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:**

- a) annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
- b) lavaggio delle aree pavimentate;
- c) usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

#### **2) Usi compatibili interni agli organismi edilizi.:**

- a) alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
- b) alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
- c) distribuzione idrica per piani interrati a scopi non potabili e lavaggio auto;
- d) usi tecnologici per sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

Si devono osservare le seguenti prescrizioni per la raccolta delle acque meteoriche:

1. **Comparti di nuova edificazione:** per l'urbanizzazione dei nuovi comparti edificatori, i piani attuativi devono prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La capacità delle cisterne dipende dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non deve essere inferiore a 50 l/mq;

2. **Comparti già edificati:** l'acqua proveniente dalle coperture deve essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, da predisporre in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei

conseguenti punti di presa.

Per le nuove edificazioni e per gli interventi riguardanti gli impianti, al fine di contenere i consumi di acqua potabile, deve prevedersi l'impiego di sistemi per la riduzione dei consumi, come aeratori per i rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto, etc.

#### Art. C - 12.2. Permeabilità delle aree esterne

Al fine di aumentare la capacità drenante, favorendo la riserva d'acqua e il risparmio dei costi per l'irrigazione, la riduzione dell'impatto ambientale delle superfici carrabili-calpestabili e l'inerbimento, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia che interessino anche le aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere soluzioni che consentano un rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito almeno fino al 50%.

È definita **Superficie Permeabile** ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m, pedonali ma non carrabili purché inghiaciati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale e industriale, ferme restando le quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle NTA del PUC, la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

In assenza di specifiche prescrizioni del PUC la percentuale minima di superficie permeabile non deve risultare in nessun caso inferiore al 50% della superficie libera esterna.

L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un'alta capacità drenante, di aerazione e compattezza, consentendo la calpestabilità / carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere, e l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

### **Art. C – 13. Riduzione dell'effetto *isola di calore* negli spazi urbani**

#### Art. C - 13.1. Qualità ambientale esterna

Al fine di garantire che gli spazi esterni abbiano condizioni di comfort termico accettabile

durante l'intero anno, va verificata la capacità di riflettere la radiazione solare delle superfici orizzontali dell'edificio e delle pavimentazioni esterne. Le superfici con cui l'utente può entrare in contatto devono infatti presentare scarsa attitudine al surriscaldamento e limitare l'irraggiamento nello spettro dell'infrarosso in quanto influenzano la temperatura e la qualità dell'aria nei pressi della costruzione. Il microclima locale può essere ottimizzato attraverso la scelta della tipologia delle superfici pavimentate e l'opportuna collocazione di specie vegetali.

Art. C - 13.2. Riduzione dell'effetto noto come *isola di calore* negli spazi urbani

Nella valutazione delle caratteristiche microclimatiche e ambientali degli spazi aperti adiacenti agli edifici, i materiali di pavimentazione e rivestimento, nonché quelli costituenti gli elementi di arredo e vegetali, rivestono un ruolo fondamentale e la loro scelta richiede lo stesso grado di attenzione delle altre parti dell'edificio. Tali superfici, insieme alle cortine murarie che le delimitano, influiscono in modo determinante sul benessere termico degli utenti degli spazi stessi, oltre a rappresentare una valenza dal punto di vista estetico e funzionale.

La principale variabile connotante il grado di interazione termica di tali materiali con l'ambiente esterno è la temperatura superficiale, influenzata dalle condizioni di irraggiamento delle superfici e dal coefficiente di emissività (spettro di lunghezze d'onda dell'infrarosso); quest'ultimo è funzione del tipo di materiale, del colore, del trattamento e delle condizioni d'usura della superficie.

In fase di progettazione deve essere verificata la capacità delle superfici orizzontali dell'edificio e delle pavimentazioni esterne di riflettere la radiazione solare. Le superfici con cui l'utente può entrare in contatto devono pertanto presentare scarsa attitudine al surriscaldamento e limitare l'irraggiamento nello spettro dell'infrarosso in quanto influenzano la temperatura e la qualità dell'aria nei pressi della costruzione. Il microclima locale può essere ottimizzato attraverso la scelta della tipologia delle superfici pavimentate e l'opportuna collocazione di specie vegetali tenendo conto dei seguenti valori:

Materiali e relativi Coefficienti di riflessione:

Acqua: 0,07

Asfalto: 0,10

Boschi: 0,07

Boschi in autunno, campi con messi mature, piante: 0,26

Cemento: 0,22

Erba secca: 0,20

Erba verde: 0,26

Foglie morte: 0,30

Strade in terra (scure): 0,04



Superfici esterne chiare di edifici: 0,60

Superfici esterne di edifici scure (mattoni rossi, intonaci scuri): 0,27

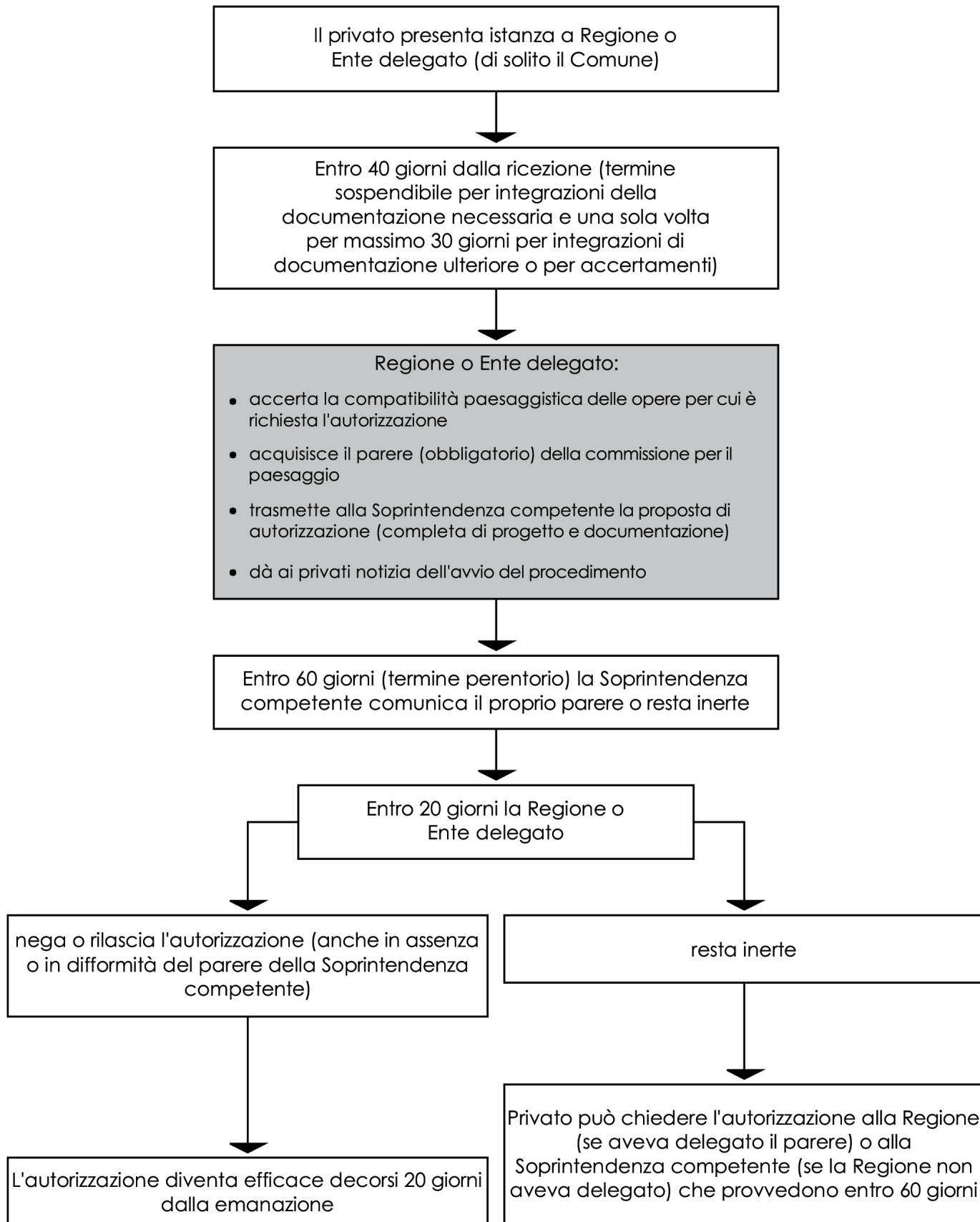
Superfici realizzate con pietre: 0,20

Terreni di varia natura, argilla: 0,14

Tetti con superficie di bitume e pietrisco: 0,13.

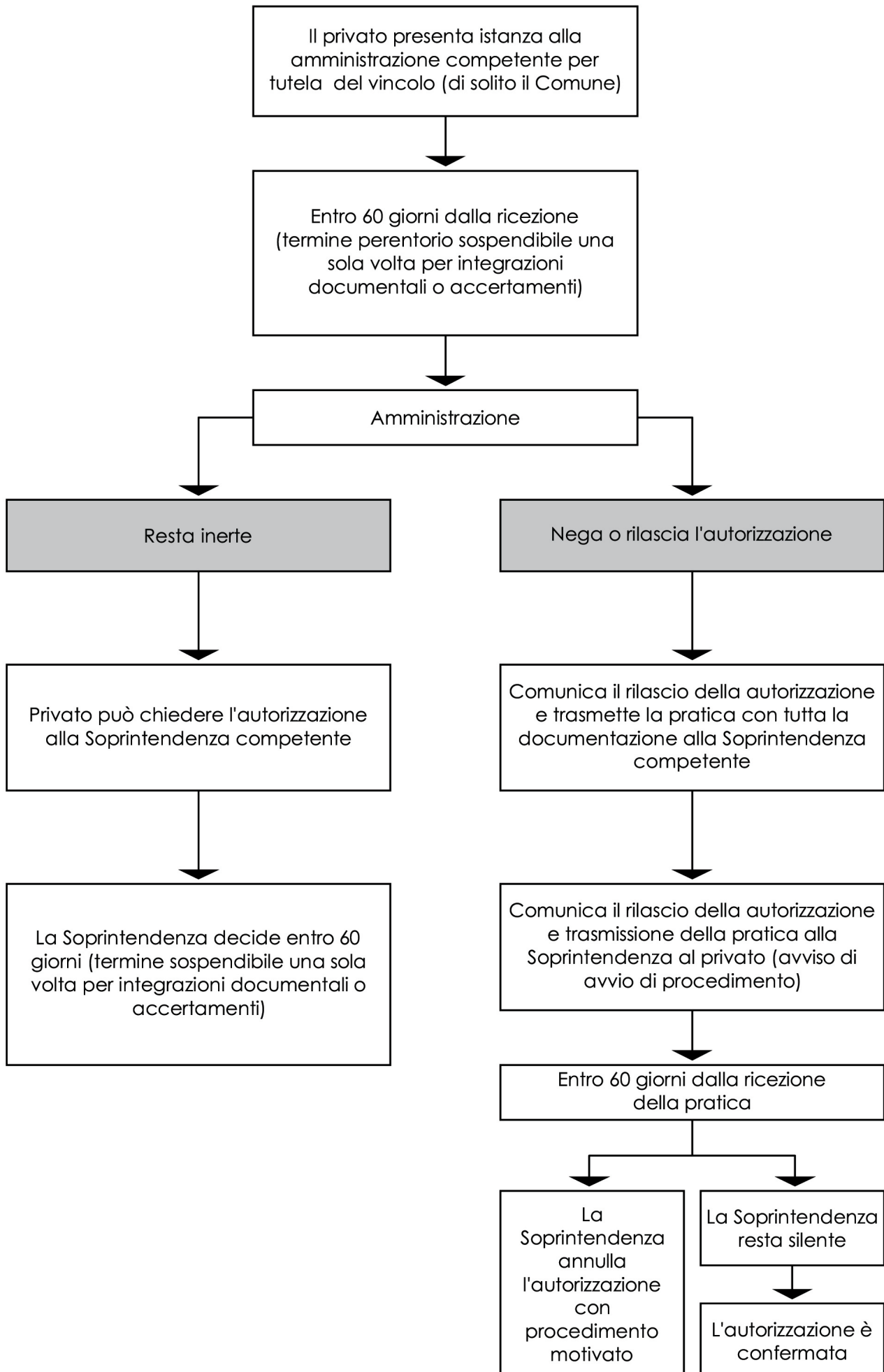
# IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE A REGIME

( Si applica dalla data di approvazione dei piani urbanistici locali che recepiscono quelli regionali)



# IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE NEL REGIME TRANSITORIO

( Dal 1° Maggio 2004 fino all'adeguamento dei piani regionali e comunali)





# ITER DI APPROVAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

