



COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO

## REC

Aggiornato con il recepimento del Regolamento Edilizio Tipo di cui alla  
Delibera di Giunta Regionale n. 287 del 23/05/2017

I RESPONSABILI DELL'AREA TECNICA  
Ing. Paolo Carrafiello  
Ing. Angelina Vicinanza

SINDACO  
Dott. Alessandro Chiola

CONSULENTE  
arch. Carlo Cuomo

REC

*Aggiornato con il recepimento del regolamento edilizio tipo di cui alla Delibera di G.R. n. 287 del 23/05/2017*

*Revisione giugno 2021*



## Sommario

TITOLO I – DEFINIZIONI UNIFORMI E DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE .....	7
Capo I – Quadro delle definizioni uniformi (allegato B – Del. G.R. n. 287/2017) .....	7
Capo II – Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (allegato C – Del. G.R. n. 287/2017) .....	12
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA .....	24
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI .....	24
Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi .....	24
1. <i>La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione edilizia comunale integrata (CECI), e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente</i> .....	24
2. <i>Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati</i> .....	25
3. <i>Le modalità di coordinamento con il SUAP</i> .....	29
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi .....	29
4. <i>Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati</i> .....	29
5. <i>Certificato di destinazione urbanistica</i> .....	30
6. <i>Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi</i> .....	30
7. <i>Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità</i> .....	30
8. <i>Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni</i> ...	31
9. <i>Pareri preventivi</i> .....	32
10. <i>Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia</i> .....	32
11. <i>Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio</i> .....	33
12. <i>Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti</i> .....	33
13. <i>Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili</i> .....	33
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI .....	33
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori .....	33
14. <i>Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.</i> .....	33
15. <i>Comunicazioni di fine lavori</i> .....	34
16. <i>Occupazione di suolo pubblico</i> .....	34



<b>17. Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.....</b>	<b>34</b>
<b>Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori .....</b>	<b>34</b>
<b>18. Principi generali dell'esecuzione dei lavori .....</b>	<b>34</b>
<b>19. Punti fissi di linea e di livello .....</b>	<b>35</b>
<b>20. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....</b>	<b>35</b>
<b>21. Cartelli di cantiere.....</b>	<b>37</b>
<b>22. Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....</b>	<b>37</b>
<b>23. Misure di cantiere e eventuali tolleranze .....</b>	<b>38</b>
<b>24. Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera .....</b>	<b>38</b>
<b>25. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....</b>	<b>38</b>
<b>26. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori .....</b>	<b>39</b>
<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI .....</b>	<b>39</b>
<b>Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio .....</b>	<b>39</b>
<b>27. Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici .....</b>	<b>39</b>
<b>28. Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo .....</b>	<b>47</b>
<b>29. Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale ....</b>	<b>54</b>
<b>30. Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.....</b>	<b>55</b>
<b>31. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon .....</b>	<b>55</b>
<b>32. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.....</b>	<b>55</b>
<b>33. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita") a norma della L.R. n.31/2017. ....</b>	<b>58</b>
<b>34. Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa .....</b>	<b>59</b>
<b>Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico .....</b>	<b>59</b>
<b>35. Strade .....</b>	<b>59</b>
<b>36. Portici ad uso pubblico.....</b>	<b>63</b>



<b>37. Piste ciclabili</b> .....	63
<b>38. Aree per parcheggio</b> .....	63
<b>39. Piazze e aree pedonalizzate</b> .....	64
<b>40. Passaggi pedonali e marciapiedi</b> .....	64
<b>41. Passi carrai ed uscite per autorimesse</b> .....	65
<b>42. Chioschi/dehors su suolo pubblico</b> .....	66
<b>43. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato</b> .....	66
<b>44. Recinzioni</b> .....	66
<b>45. Numerazione civica</b> .....	66
<b>Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente</b> .....	66
<b>46. Aree verdi</b> .....	66
<b>47. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale</b> .....	67
<b>48. Orti urbani</b> .....	67
<b>49. Parchi e percorsi in territorio rurale</b> .....	68
<b>50. Sentieri</b> .....	69
<b>51. Tutela del suolo e del sottosuolo</b> .....	69
<b>Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche</b> .....	69
<b>52. Approvvigionamento idrico</b> .....	69
<b>53. Depurazione e smaltimento delle acque</b> .....	70
<b>54. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati</b> .....	70
<b>55. Distribuzione dell'energia elettrica</b> .....	70
<b>56. Distribuzione del gas</b> .....	71
<b>57. Ricarica dei veicoli elettrici</b> .....	71
<b>58. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento</b> .....	72
<b>59. Telecomunicazioni</b> .....	72
<b>Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico</b> .....	74
<b>60. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi</b> .....	74
<b>61. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio</b> .....	75
<b>62. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali</b> .....	75
<b>63. Allineamenti</b> .....	76
<b>64. Piano del colore</b> .....	76



65. Coperture degli edifici.....	77
66. Illuminazione pubblica.....	77
67. Griglie ed intercapedini .....	78
68. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.....	78
69. Serramenti esterni degli edifici.....	79
70. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe. ....	79
71. Cartelloni pubblicitari. ....	79
72. Muri di cinta.....	79
73. Beni culturali e edifici storici.....	80
74. Cimiteri monumentali e storici .....	80
75. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....	80
Capo VI Elementi costruttivi.....	81
76. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche.....	81
77. Serre bioclimatiche .....	82
78. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici .....	82
79. Coperture, canali di gronda e pluviali.....	82
80. Strade, passaggi privati e cortili.....	82
81. Cavedi, pozzi luce e chiostrine .....	83
82. Intercapedini e griglie di aerazione.....	83
83. Recinzioni .....	83
84. Materiali, tecniche costruttive degli edifici .....	84
85. Disposizioni relative alle aree di pertinenza .....	84
86. Piscina.....	84
87. Altre opere di corredo agli edifici .....	85
<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....</b>	<b>85</b>
88. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio .....	85
89. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	85
90. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari .....	86
<b>TITOLO V -NORME TRANSITORIE.....</b>	<b>86</b>
91. Aggiornamento del regolamento edilizio .....	86
92. Disposizioni transitorie .....	86



<b>PARTE TERZA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA URBANISTICA</b> .....	86
<b>(requisiti tecnici integrativi e complementari per mantenere inalterata la gestione e la capacità edificatoria del PUC vigente. Da valere fino alla revisione e/o aggiornamento del PUC)</b> .....	86
<b>Capo I Definizioni</b> .....	86
<b>93. Rapporto di copertura proprio (Rcp)</b> .....	86
<b>94. Volume urbanistico</b> .....	86
<b>95. Volume Tecnico</b> .....	87
<b>96. Standard urbanistici</b> .....	87
<b>97. Monetizzazione degli standard urbanistici</b> .....	87
<b>98. Densità arborea (Dal)</b> .....	88
<b>Capo II Distanze</b> .....	88
<b>99. Distanza del fabbricato dal confine di proprietà</b> .....	88
<b>100. Distanza tra fabbricati</b> .....	89
<b>101. Distanza del fabbricato dalla strada fuori dal centro abitato</b> .....	89
<b>102. Distanza del fabbricato dalle strade all'interno del centro abitato</b> .....	89
<b>103. Categorie Funzionali</b> .....	90
<b>Capo IV Cambio di destinazione d'uso, mutamento d'uso e frazionamenti</b> .....	95
<b>104. Cambio di destinazione d'uso e mutamento d'uso</b> .....	95
<b>105. Frazionamento senza cambio di destinazione d'uso</b> .....	95
<b>Capo V Piani Urbanistici Attuativi</b> .....	96
<b>106. Generalità</b> .....	96
<b>107. Contenuto dei PUA</b> .....	96
<b>108. Procedimento di formazione dei PUA</b> .....	97
<b>109. Formazione del PUA di iniziativa privata - valutazione preliminare</b> .....	97
<b>110. Convenzione</b> .....	98
<b>111. Procedimento per l'approvazione del PUA di iniziativa privata</b> .....	98
<b>112. Definizione del comparto edificatorio</b> .....	99
<b>113. Determinazione dei diritti edificatori propri DEP</b> .....	99



## **PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **TITOLO I – DEFINIZIONI UNIFORMI E DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE**

#### **Capo I – Quadro delle definizioni uniformi (allegato B – Del. G.R. n. 287/2017)**

---

##### **1 Superficie territoriale ST**

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

---

##### **2 Superficie fondiaria SF**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

---

##### **3 Indice di edificabilità territoriale IT**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

---

##### **4 Indice di edificabilità fondiaria IF**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

---

##### **5 Carico urbanistico CU**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

---

##### **6 Dotazioni Territoriali DT**

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

---

##### **7 Sedime**

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

---

##### **8 Superficie coperta SC**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

---

##### **9 Superficie permeabile SP**

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

---

##### **10 Indice di permeabilità IPT/IPF**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).



---

### **11 Indice di copertura IC**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

---

### **12 Superficie totale ST**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

---

### **13 Superficie lorda SL**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

---

### **14 Superficie utile SU**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

---

### **15 Superficie accessoria SA**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria, ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
  - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
  - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
  - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
  - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
  - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
  - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
  - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
- 

### **16 Superficie complessiva SC**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).

---

### **17 Superficie calpestabile**

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

---

### **18 Sagoma**

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

---



---

**19 Volume totale o volumetria complessiva**

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

---

**20 Piano fuori terra**

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

---

**21 Piano seminterrato**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

---

**22 Piano interrato**

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

---

**23 Sottotetto**

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

---

**24 Soppalco**

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

---

**25 Numero dei piani**

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

---

**26 Altezza lorda**

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

---

**27 Altezza del fronte**

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

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

**28 Altezza dell'edificio**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

---



### **29 Altezza utile**

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

---

### **30 Distanze**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

---

### **31 Volume tecnico**

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

---

### **32 Edificio**

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

---

### **33 Edificio Unifamiliare**

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

---

### **34 Pertinenza**

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

---

### **35 Balcone**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

---

### **36 Ballatoio**

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

---

### **37 Loggia/Loggiato**

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

---

### **38 Pensilina**

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti



verticali di sostegno.

---

**39 Portico/Porticato**

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

---

**40 Terrazza**

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

---

**41 Tettoia**

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

---

**42 Veranda**

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.



Capo II – Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (allegato C – Del. G.R. n. 287/2017)

#### **A. DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E DI AGIBILITA'**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

##### **A.1 Edilizia residenziale**

##### **A.2 Edilizia non residenziale**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35)

##### **A.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili)

DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE)

##### **A.4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali**

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99

DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 – “Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica)



## **B. REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **B.1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini**

DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967).

CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907

D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1.

LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies

LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con DPR 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9

DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE)

### **B.2 Rispetti (*stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo*)**

#### **B.2.1 Fasce di rispetto stradali**

DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) in particolare articoli 26, 27 e 28

DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967

DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967) in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare

#### **B.2.2 Rispetti ferroviari (*tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia*)**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia,



sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60

### **B.2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi**

REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione) in particolare articoli 714 e 715

### **B.2.4 Rispetto cimiteriale**

REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie) in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n.166

DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria) in particolare articolo 57

### **B.2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (*e altre acque pubbliche*)**

REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f)

### **B.2.6 Fascia di rispetto acquedotti (*aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano*)**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale) In particolare articoli 94, 134 e 163

### **B.2.7. Fascia di rispetto dei depuratori**

DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento) in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4

### **B.2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici**

LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio



2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)

DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)

### **B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti**

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8) (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti: - le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008).

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8)

### **B.2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo**

REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione) in particolare articolo 55

### **B.3 Servitù militari**

DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare) in particolare il Libro II, Titolo VI, articolo 320 e ss. (Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI (Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa)

DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)

### **B.4 Accessi stradali**

DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) In particolare articolo 22

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) In particolare articoli 44, 45 e 46

DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)



### **B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante**

DECRETO LEGISLATIVO 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)

### **B.6 Siti contaminati**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parte Quarta Titolo V "Bonifica di siti contaminati"

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 25 ottobre 1999, n.471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni)

## **C. VINCOLI E TUTELE**

### **C.1 Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico)**

DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I

### **C.2 Beni paesaggistici**

DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio) - abrogato dall'art. 19 del D.P.R. n.31/2017

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzativa semplificata)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)

DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)

### **C.3 Vincolo idrogeologico**

REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani)



REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 326 , concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.)

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) In particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5

#### **C.4 Vincolo idraulico**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) In particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5

REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98

REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificamento e loro pertinenze)

DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59) in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)

#### **C.5 Aree naturali protette**

LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette)

#### **C.6 Siti della Rete natura 2000**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000)

#### **C.7 Interventi soggetti a Valutazione di Impatto Ambientale**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parti Prima e Seconda

### **D. NORMATIVA TECNICA**

#### **D.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)**

DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione)

REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie in particolare articoli 218 e 344)



DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articoli 63, 65, Allegato IV e Allegato XIII

#### **D.2 Sicurezza statica e normativa antisismica**

ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) In particolare Allegato 1 (Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone) Allegato A (classificazione sismica dei comuni italiani)

DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni) - *Sostituito dalle nuove Norme Tecniche approvate con DM 17.01.2018*

DECRETO 17 gennaio 2018 - Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni».

CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985)

#### **D.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura Metallica**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)

#### **D.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) In particolare Parte II, Capo III

LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24

LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – legge finanziaria 1986) in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo

DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)



DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n.4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)

#### **D.5 Sicurezza degli impianti**

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)

#### **D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151)

DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)



DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008 , n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi)

#### **D.7 Demolizione o rimozione dell'amianto**

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256

DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)

#### **D.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici**

DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia) *abrogato e sostituito dal DM 26 giugno 2015*

DECRETO INTERMINISTERIALE 26 giugno 2015 - Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192)

#### **D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici**

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli



ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)

LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4

#### **D.10 Produzione di materiali da scavo**

DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98. In particolare articoli art. 41 e 41-bis

DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale) In particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo)

#### **D.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)**

DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale) In particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)

#### **D.12 Prevenzione inquinamento luminoso**

### **E. REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI**

#### **E.1 Strutture commerciali**

#### **E.2 Strutture ricettive**

#### **E.3 Strutture per l'agriturismo**

LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo) in particolare articolo 5

#### **E.4 Impianti di distribuzione del carburante**

#### **E.5 Sale cinematografiche**

#### **E.6 Scuole e servizi educativi**

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative



all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)

CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150 (Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)

#### **E.7 Associazioni di promozione sociale**

#### **E.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande**

DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande) in particolare articoli 28 e 30.

REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull'igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004

ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 aprile 2010 n. 59 (Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 852/2004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari")

#### **E.9 Impianti sportivi**

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva)

DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003 N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)

#### **E.10 Strutture termali**

#### **E.11 Strutture sanitarie**

DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421) in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo 8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997 (Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali,



tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private)

## E.12 Strutture veterinarie

Capo III – Tavola di corrispondenza tra gli acronimi del Quadro delle definizioni uniformi e gli acronimi delle NTA allegate al PUC vigente (da valere fino alla revisione generale del PUC)

Acronimo – Quadro delle definizioni uniformi	VOCE	Acronimo – NTA
ST	Superficie Territoriale	St
SF	Superficie Fondiaria	Sf
IT	Indice di Edificabilità Territoriale	Iep
IF	Indice di Edificabilità Fondiaria	If
CU	Carico Urbanistico	Cu
DT	Dotazioni Territoriali	-----
SC	Superficie Coperta	Sc
SP	Superficie Permeabile	Sp
IPT/IPF	Indice di Permeabilità (Territoriale/Fondiaria)	-----
IC	Indice di Copertura	Rc
ST	Superficie Totale	-----
SL	Superficie Lorda	Slp
SU	Superficie Utile	Sua
SA	Superficie Accessoria	Snr
SC	Superficie Complessiva	Sco



## PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

### TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

#### Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

##### **1. La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione edilizia comunale integrata (CECI), e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente**

###### Lo sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

Lo Sportello Unico per l'Edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità. Resta comunque ferma la competenza dello Sportello unico per le attività produttive (SUAP) definita dal regolamento di cui al D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160.

Il SUE provvede in particolare:

- alla ricezione delle segnalazioni di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 23, 33 e del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- a fornire informazioni sulle materie di cui alla di cui al punto precedente, anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal Testo Unico per l'edilizia e dalla normativa regionale di settore, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
- al rilascio dei permessi di costruire, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- alla cura dei rapporti tra l'Amministrazione comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia.

Lo Sportello unico per l'edilizia acquisisce ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di tali assensi rientrano, in particolare:

- il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
- le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche;
- l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66;



- l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;
- l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;
- gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
- gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;
- il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in materia di aree naturali protette.

#### La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP)

Le funzioni consultive in materia paesaggistica – ambientale, attribuite alla Commissione Edilizia Comunale Integrata dall'Allegato alla legge regionale 23 febbraio 1982, n.10 "Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative sub-delegate dalla regione Campania ai comuni con legge 1 settembre 1981, n. 65 - Tutela dei beni ambientali", sono esercitate dalla "Commissione Locale per il Paesaggio" di cui all'art.148 del decreto legislativo n.42/2004.

Compito della Commissione Locale per il paesaggio è di esprimere parere consultivo in merito alle materie sub -delegate con legge regionale 1 settembre 1981, n. 65 in materia di tutela dei beni paesaggistici ed ambientali, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardia dei valori ambientali, paesistici e architettonici.

La composizione e le modalità di funzionamento sono definiti con apposito regolamento dal dirigente del Settore Tecnico competente.

#### ***2. Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale***

Si rimanda ad apposito regolamento comunale che tratti la materia telematica in modo specifico.

#### Domanda di permesso di costruire e relativi allegati

La modulistica nazionale e quella regionale in materia di edilizia e di attività produttive è rinvenibile tramite rinvio (link) alla piattaforma telematica di riferimento che l'amministrazione mantiene costantemente aggiornata

Le domande per il rilascio dei Permessi di Costruire vanno effettuate secondo le modalità previste dagli artt. 20 e 23 del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.).

La domanda di rilascio del Permesso di Costruire deve essere inoltrata, da parte del soggetto avente titolo, allo Sportello Unico per l'Edilizia istituito presso il Comune. La domanda deve essere corredata dal titolo di proprietà (atto notarile di acquisto, donazione, divisione, ecc., o certificato della Conservatoria del Registro Immobiliare). In assenza di questo, alla richiesta di Permesso di Costruire va allegato apposito documento attestante la titolarità per la richiesta di Permesso di Costruire.

Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria, la richiesta deve contenere esplicito atto di assenso del proprietario dell'area, formalizzato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà o espressione di volontà equivalente. Per le aree edificatorie e/o manufatti appartenenti a persone giuridiche la domanda di Permesso di Costruire deve essere avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza. La domanda va controfirmata anche dai professionisti incaricati della progettazione e della direzione dei lavori.



Nella domanda dovrà 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.

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

A - Per le nuove costruzioni:

- a) modello questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno, contenente i dati base necessari alla progettazione, quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti o da altre norme;
- b) estratto del vigente PUC e destinazione urbanistica relativa all'area dell'intervento, con l'indicazione di eventuali vincoli;
- c) planimetria catastale;
- d) planimetria generale quotata dello stato dei luoghi in scala non inferiore a 1:500, recante l'indicazione delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, le quote del terreno e dei fabbricati circostanti, gli alberi di alto fusto esistenti ed ogni altro particolare di rilievo;
- e) planimetria di progetto con relative sistemazioni esterne, compresi quelle destinate a verde e a parcheggi, 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;
- f) documentazione fotografica dello stato di fatto, asseverata dal progettista, e fotocomposizione prospettica dell'intervento nel contesto dell'ambiente urbano;
- g) disegni, in scala non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura, di tutti i prospetti e di almeno due sezioni significative dell'opera, di cui almeno una comprendente la scala, con l'indicazione di:
  - destinazione d'uso dei locali;
  - quote planimetriche ed altimetriche;
  - dimensione delle aperture (con distinzione di quelle apribili e di quelle fisse);
  - indicazione dei rapporti di illuminazione;
  - schemi degli impianti igienico-sanitari e tecnologici;
  - ingombri degli apparecchi igienici di tutti i locali di abitazione e dei servizi;
  - ubicazione della canna fumaria (con specifica del tipo adottato), delle pluviali e degli scarichi;
  - strutture portanti;
  - sistemazione degli spazi aperti (pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante) e delle reti fognarie (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse di depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.);
  - materiali della copertura, con definizione di falde, pendenze, volumi tecnici, camini, gronde, punti di attacco delle pluviali, lucernai, ecc. Nel caso di edifici costituiti dall'aggregazione di cellule-tipo è consentita la rappresentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:100;
- h) sezioni quotate dell'opera in scala 1:100 illustranti le relazioni di questa con l'ambiente circostante. Le quote, riferite al piano di campagna preesistente ed al caposaldo fissato nella scheda statistica, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda;



i) disegni a semplice contorno nel rapporto 1:100 di tutti i prospetti dell'opera progettata, completa di riferimenti degli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche, con indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo l'intervento.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei fronti devono comprendere anche le facciate adiacenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali, delle pluviali in vista, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e delle balaustre, delle coperture e dei volumi tecnici;

j) eventuali altri elaborati progettuali, in opportuna scala, necessari per completezza di rappresentazione dell'intervento;

k) 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, corredata, in caso di intervento su un fabbricato tradizionale, di adeguata indagine storico-documentale e stratigrafica (tipizzazione delle murature, dei solai, delle coperture degli infissi, degli intonaci, delle pavimentazioni, etc.);

l) autodichiarazione del progettista abilitato di conformità delle opere agli strumenti urbanistici approvati ed adottati ed al RO vigente, nonché alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, nei limiti prescritti dall'art.20, co.1, del TU Edilizia; tale autodichiarazione, nella forma di scheda riepilogativa asseverata dal progettista, sarà relativa alla compatibilità urbanistica dell'intervento con l'indicazione delle volumetrie già possedute, la loro destinazione e l'anno di costruzione, la descrizione analitica delle superfici utili per unità immobiliari ai fini del calcolo degli oneri, delle superfici coperte e delle volumetrie totali, sia interrate che fuori terra, per piano e, nel caso di edifici misti, per destinazioni d'uso. La scheda dovrà evidenziare la conformità dei parametri planovolumetrici agli indici e alle norme degli strumenti urbanistici vigenti;

m) relazione geologica relativa alle caratteristiche dei terreni in fondazione;

n) indicazione completa delle generalità dei soggetti tecnici incaricati per la redazione del progetto strutturale, la direzione dei lavori e per il coordinamento della sicurezza, nonché dell'impresa esecutrice dei lavori;

o) relazione tecnico-agronomica, solo per gli interventi edilizi in zona agricola, debitamente asseverata, redatta da un agronomo o da un perito agrario abilitati all'esercizio professionale, illustrante le destinazioni colturali in atto, ai sensi e per gli effetti dell'art.1 della L.R. 2/1987;

p) per nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, va prodotta anche una documentata previsione di impatto acustico. Tale documentazione va altresì prodotta per la realizzazione, modifica e potenziamento delle opere di cui all'art. 8, comma 2° della L. 447/1995.

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

B - Per interventi sull'edilizia esistente:

a) per gli interventi di demolizione e ricostruzione, con variazione della volumetria e sagoma del fabbricato demolito, sono richiesti grafici in scala non inferiore a 1:50. In aggiunta alla surriportata documentazione prevista per le nuove costruzioni, il progetto va integrato con elaborati dimostrativi delle parti da demolire, con piante di tutti i piani, sezioni più significative e relativa documentazione fotografica, nonché con elaborati dimostrativi dei nuovi sistemi costruttivi previsti, con schede prestazionali sui nuovi materiali da impiegare, con verifiche grafiche e descrittive della compatibilità della qualità formale dell'intervento edilizio con i caratteri architettonici del contesto urbano;



Tali elaborati dimostrativi, vanno accompagnati da perizia giurata del tecnico incaricato di redigere il progetto;

b) per gli interventi di ristrutturazione sottoposti a Permesso di Costruire ai sensi dei precedenti articoli, la documentazione è identica a quella del precedente punto a) con l'integrazione di elaborati grafici e descrittivi sull'idoneità del sistema costruttivo ad assicurare sia la sicurezza statica del fabbricato che la non alterazione della sua preesistente qualità formale complessiva;

c) per gli interventi di recupero dell'edilizia tradizionale si richiedono disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:50 in corrispondenza dei piani caratteristici, con indicazione di tutti i materiali impiegati, anche per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra, redatti con particolare cura se gli interventi ricadono in zona A del PUC.

C - Per interventi di infrastrutture:

Per gli interventi riguardanti opere infrastrutturali, pubbliche e private non comunali, la documentazione tecnica necessaria è costituita dal progetto esecutivo delle opere completo di stralci degli strumenti urbanistici vigenti.

D - Per interventi a scala urbanistica:

I privati singoli o consociati, le società private o miste pubblico-private, le società di riqualificazione urbana, se aventi i titoli inerenti alla disponibilità dei beni previsti dalla legge, che intendano procedere alla progettazione e all'esecuzione o solo all'esecuzione di progetti urbanistici relativi a piani integrati d'intervento, piani di recupero e riqualificazione di parti urbane, di piani di lottizzazione e più in generale di piani attuativi, con salvezza delle norme di legge e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, a prescindere da intese preventive con il Comune, possono presentare istanza per il rilascio di Permessi di Costruire unitari degli interventi, dichiarando la disponibilità alla sottoscrizione di un patto convenzionale tra Comune e soggetto richiedente.

E - Per tutti i tipi di interventi:

Alla domanda di rilascio del Permesso va allegata la ricevuta di pagamento per oneri istruttori, prefissati dal Comune con separati provvedimenti.

Nei casi di cui all'art.8, comma 4, della L.R.n.12/2002 recante "Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso [...]", va predisposto un apposito elaborato, redatto da professionista abilitato, da cui risulti il rispetto delle prescrizioni di cui alla predetta L.R. n.12/2002.

Nei casi di cui all'art.4, comma 1-ter del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., i grafici progettuali devono illustrare il rispetto dell'obbligo di prevedere infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli di cui al medesimo art.4, comma 1-ter (introdotto dal D.L. 22.06.2012, n.83, come convertito dalla L.134/2012).

Qualora l'intervento riguardi un edificio aderente ad un altro fabbricato con il quale sia in relazione funzionale, le piante dell'opera progettata devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

Sia in caso di nuova costruzione che di riuso dell'esistente, in caso di opere complesse (edifici e locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.) va prodotta idonea documentazione delle destinazioni d'uso, delle attività e degli impianti previsti, qualora i grafici sopra indicati non siano atti a chiarirne i rapporti con l'ambiente esterno o le caratteristiche funzionali.

Per tutti gli interventi, gli elaborati progettuali, da produrre in duplice copia, più una copia su supporto informatico (formato .pdf, .doc, .dwg, .xls, ecc.), firmato digitalmente ovvero in conformità a quanto previsto dal SUD una volta attivo ed in conformità alle eventuali ulteriori norme e modalità da ultimo vigenti debbono essere raccolti in un fascicolo rilegato recante la numerazione di tutte le pagine, debitamente timbrate e



siglate dal progettista. Per le elaborazioni grafiche il cui formato non consente la fascicolazione, è ammessa la presentazione di disegni singoli, purché debitamente numerati e denominati.

La documentazione tecnico-amministrativa, fascicolata, può costituire un allegato autonomo.

Nel frontespizio del progetto fascicolato o nella testata del progetto deve essere riportato:

- a) la residenza fiscale del progettista, unitamente ai dati necessari per la sua completa identificazione fiscale;
- b) la data di elaborazione del progetto;
- c) uno spazio libero per i visti di competenza comunale.

Gli elaborati progettuali allegati alle istanze vanno redatti e sottoscritti da professionisti abilitati e iscritti ai rispettivi albi professionali, in rapporto alle prestazioni tecniche 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.

### ***3. Le modalità di coordinamento con il SUAP***

#### ***Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)***

L'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede alla costituzione dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) per le finalità di cui all'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112.

Il SUAP rappresenta l'unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59.

Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dal SUAP; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenute a trasmettere immediatamente al SUAP tutte le denunce, le domande, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

#### ***Coordinamento***

Sono di competenza del Dirigente del Settore Tecnico le funzioni di indirizzo e di raccordo di tutti i Settori Tecnici con il SUAP.

## **Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi**

### ***4. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati***

#### ***Riesame***

Chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può esercitare il diritto di accesso ai titoli abilitativi rilasciati o depositati, compreso tutti gli atti istruttori relativi al titolo stesso.

L'accesso agli atti è subordinato al pagamento dei diritti di ricerca e del costo di riproduzione.

La visione viene effettuata dall'interessato o da persona da lui incaricata presso il SUE o SUAP e sotto la sorveglianza del personale addetto.

Prima dell'adozione del provvedimento finale inerente il permesso di costruire, il titolare di un interesse qualificato può prendere visione dei documenti depositati dal richiedente, ma non degli atti istruttori. Successivamente all'emanazione del provvedimento finale, l'accesso agli atti è consentito anche sugli atti istruttori. I soggetti interessati possono prendere visione presso il SUE o presso il SUAP dei permessi rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, ottenerne copia, e chiederne al Dirigente del Settore



Tecnico, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso. La richiesta dovrà essere accompagnata da una Perizia Tecnica redatta da professionista abilitato che individui gli elementi di contrasto edilizio e/o urbanistico.

Il procedimento di riesame è concluso con atto motivato del Dirigente entro il termine di sessanta giorni.

#### Autotutela

Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento o, salvo che per i provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, il provvedimento amministrativo ad efficacia durevole può essere revocato da parte dell'organo che lo ha emanato ovvero da altro organo previsto dalla legge. La revoca determina la inidoneità del provvedimento revocato a produrre ulteriori effetti.

#### **5. Certificato di destinazione urbanistica**

Chiunque ne abbia titolo può chiedere al competente ufficio comunale un certificato di destinazione urbanistica relativo ad uno o più immobili per conoscerne la destinazione, gli eventuali vincoli paesaggistico-ambientali idrogeologici e quanto altro rilevante ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio tecnico entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, nell'anno, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

La domanda di certificazione, redatta in bollo e firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'immobile, deve essere indirizzata al Settore Tecnico.

La documentazione a corredo della domanda deve essere completa con ogni riferimento atto ad individuare e descrivere gli immobili per i quali è chiesta certificazione e deve comprendere:

- estratto di mappa catastale aggiornata;
- copia titolo di proprietà o autocertificazione.

#### **6. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

##### Proroga

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

##### Rinnovo

Nel caso di decadenza del Permesso di Costruire il soggetto che intenda realizzare l'intervento deve richiedere un nuovo Permesso, che viene qualificato come nuovo provvedimento, e come tale soggetto a tutte le disposizioni vigenti in materia al momento del rilascio.

#### **7. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

La segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso.



Nei casi in cui possa esserci pregiudizio per la salute e la incolumità degli occupanti, il Sindaco, sentito il Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica dell'ASL competente e il Dirigente del Settore Tecnico, può ordinare lo sgombero degli immobili ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie. E' vietato l'uso di locali dichiarati inagibili.

#### **8. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni**

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.

Il Contributo di Costruzione è costituito da due sezioni: regole per il calcolo e costi e tabelle. Le regole per il calcolo sono aggiornate con Delibera di Giunta Municipale. I costi e tabelle sono aggiornati con determina dirigenziale.

Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo edilizio.

Alla domanda di permesso di costruire ed alle segnalazioni o certificazioni di inizio attività devono essere allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente.

Le varianti che incidono sul calcolo del contributo, ne determinano l'adeguamento. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del titolo.

#### **Oneri di Urbanizzazione**

Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità alle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16 e smi.

Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17 e smi.

#### **Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione**

Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo dei soli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio ancorché esterne all'ambito di intervento, disciplinando con apposito atto convenzionale i rapporti e le modalità di esecuzione degli interventi.

L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.

Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.

Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del titolo edilizio abilitante dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data della prevista di ultimazione dei lavori.

Il titolare del titolo edilizio abilitante garantisce a favore del Comune l'importo delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione. La fidejussione deve garantire una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari.

Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione è determinato in conformità alle disposizioni regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16. I prezzi da applicarsi per il calcolo del costo di costruzione devono essere desunti dal Prezzario Ufficiale della Regione Campania in uso al momento del rilascio dei titoli abilitanti.

Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17.



### **9. Pareri preventivi**

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione del titolo edilizio può chiedere preliminarmente allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali. La relazione deve permettere un'esauriente valutazione dell'intervento proposto e deve obbligatoriamente contenere:

- dati nominativi, di sede, di appartenenza a Ordini, Collegi e Albi, sottoscritti con timbro e firma, del tecnico abilitato;
- la collocazione toponomastica dell'intervento;
- il riferimento e il dimensionamento catastale;
- la zona urbanistica di riferimento;
- la modalità ed il tipo dell'intervento;
- l'esame delle prescrizioni, dei dimensionamenti e dei vincoli di tutela, di quelli edilizi ed urbanistici e di quelli
- regolamentari;
- i calcoli e le previsioni che ne derivano;
- le destinazioni d'uso.

La Valutazione preventiva è rilasciata dal SUE entro 45 giorni dalla presentazione della Relazione. Il Responsabile del procedimento, entro 15 giorni dalla presentazione stessa, può richiedere chiarimenti ed integrazioni necessarie all'espressione del parere con una comunicazione che interrompe i termini fino al giorno dell'avvenuta integrazione.

I contenuti della Valutazione preventiva sono vincolanti ai fini del rilascio del PdC o di altro titolo abilitativo a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva.

I contenuti della Valutazione preventiva conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed ai Regolamenti.

Alla richiesta della valutazione preventiva, è allegata la ricevuta del pagamento della somma dei diritti di istruttoria dovuti.

### **10. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia**

#### **Ordinanze**

Il mancato rispetto degli obblighi o disposizioni contenuti nelle presenti norme comporta l'emanazione, ove occorra, di un Ordinanza del Responsabile del Servizio che riveste preminente competenza in materia, per l'eliminazione del motivo che ha dato luogo all'infrazione, oltre all'applicazione della sanzione pecuniaria di cui al Titolo IV del presente Regolamento.

Il Sindaco, quale ufficiale del Governo, adotta, con atto motivato, provvedimenti contingibili e urgenti nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento, al fine di prevenire e di eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana. I provvedimenti di cui al presente comma sono preventivamente comunicati al Prefetto anche ai fini della predisposizione degli strumenti ritenuti necessari alla loro attuazione.

#### **Interventi urgenti e poteri eccezionali**

Le opere soggette a Permesso di Costruire, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere iniziate senza il preventivo rilascio del Permesso, limitatamente a



quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avevole titolo, anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto, comunque, obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione comunale entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria. In questo caso dovrà essere presentata, unitamente, una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso che le opere siano comprese tra quelle per le quali è consentito il ricorso alla Segnalazione certificata di inizio attività.

Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso (Amministrazione comunale, per gli aspetti paesaggistici; Soprintendenza ABAP, per i beni culturali ed archeologici).

#### ***11. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio***

Si rimanda ad apposito regolamento comunale che tratti la materia relativa a informazione e trasparenza del procedimento edilizio in modo specifico.

#### ***12. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti***

Il Comune per i processi urbanistici e di rigenerazione urbana promuoverà incontri pubblici, estesi agli abitanti, agli operatori economici, artigiani, commercianti e associazioni, adottando tutte le più moderne tecniche per l'attivazione di percorsi "partecipativi", al fine di pervenire alla realizzazione di opere pubbliche condivise con i cittadini.

#### ***13. Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili***

Il Comune per attivare processi urbanistici o di riqualificazione urbana di particolare rilevanza potrà promuovere, di concerto con gli Ordini Professionali territoriali o nazionali, Concorsi di Idee o di Progettazione.

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

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

Nella comunicazione di inizio lavori, oltre a tutti i documenti richiesti dalle leggi vigenti e/o da disposizioni di Enti sovraordinati, devono essere indicati i nominativi e le qualifiche dei direttori dei lavori (architettonico, strutturale, impiantistico, etc.) e del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, denominazione delle imprese esecutrici dei lavori, nonché la sottoscrizione per accettazione, degli operatori incaricati.

Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata tempestivamente al SUE.



Le dimissioni del Direttore dei lavori e/o del Coordinatore per l'esecuzione dei lavori comportano la sospensione degli stessi che potranno essere ripresi con la nuova nomina e relativa accettazione dell'incarico. La nuova nomina e l'accettazione devono essere tempestivamente comunicati al SUE.

Il subentro o variazione di imprese esecutrici comporta la presentazione di nuove dichiarazioni allo Sportello Unico.

La sospensione dei lavori deve essere tempestivamente comunicata al SUE. Il periodo di sospensione dei lavori non modifica la data di ultimazione dei lavori così come prescritta dal titolo edilizio.

#### **15. Comunicazioni di fine lavori**

L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal titolo edilizio e comunicata all'Amministrazione Comunale entro quindici giorni dalla conclusione effettiva dei lavori, mediante PEC, raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano al protocollo generale del comune, firmata dal titolare e dal direttore dei lavori.

In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte dei lavori non ultimata viene comunicata la decadenza e conseguente archiviazione della pratica.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento deve essere presentata al SUE la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). La ritardata presentazione della SCA determina una sanzione (art.24 co.3 del DPR n.380/2001).

#### **16. Occupazione di suolo pubblico**

Gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono consentiti previo rilascio di autorizzazione e pagamento della relativa tassa o del canone istituito dal Comune. Quando comportino opere edilizie, queste sono sottoposte a regime autorizzativo.

La domanda, da indirizzare al Dirigente preposto, deve essere corredata da una relazione sommaria delle opere a farsi e da una planimetria riportante l'individuazione dell'area oggetto dei lavori o di quella per la quale si chiede l'occupazione temporanea del suolo pubblico e da ogni altro documento prescritto dai Regolamenti specifici vigenti.

#### **17. Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.**

Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dai regolamenti in materia igienico – sanitaria, qualora nella fase degli scavi dovessero emergere suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, i lavori del programmato intervento edilizio restano sospesi e il Direttore dei Lavori, l'Impresa ed il Committente, sono obbligati a darne immediata comunicazione al SUE. Le materie nocive sono rimosse e smaltite, secondo le procedure indicate dalle leggi vigenti, a spese del committente e a cura di imprese esercenti servizi di smaltimento di rifiuti, iscritte in apposito albo.

In caso di ritrovamento di ordigni bellici o quando il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione richieda di valutare il rischio di ritrovamento occorre contattare le autorità militari competenti, le forze dell'ordine e i Vigili del Fuoco.

### **Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

#### **18. Principi generali dell'esecuzione dei lavori**

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il titolare di provvedimento che abilita ad eseguire i lavori è tenuto a richiedere, con la Comunicazione di Inizio Lavori, la ricognizione della



linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di intervento, la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici ed i punti di immissione nella fognatura comunale.

Nell'esecuzione dell'opera il titolare deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro 20 giorni dalla presentazione della domanda.

Nel caso di necessità di occupazione temporanea di suolo pubblico, deve essere fatta separata richiesta con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere per la durata presunta dei lavori previa autorizzazione specifica. Le costruzioni private non devono in ogni caso invadere con le proprie fondazioni il sottosuolo di spazi pubblici salvo formale ed esplicito assenso nel permesso di costruire; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i seguenti documenti ed elaborati:

- Permesso di Costruire vistato dall'Amministrazione Comunale ovvero SCIA o CILA e relativi elaborati di progetto;
- Copia del progetto con gli estremi del deposito alla regione (Settore Provinciale del Genio Civile), ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica; ovvero dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non vengono realizzate tali tipi di opere;
- Attestazione dell'avvenuta denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche effettuata presso la Regione (Settore Provinciale del Genio Civile), ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380; ovvero dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non vengono realizzati interventi sulle parti strutturali dell'edificio e che comportino i citati adempimenti;
- Giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
- Progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico contenimento del consumo di energia negli edifici, con timbro dell'avvenuto deposito;
- Progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente;
- Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità di progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

### ***19. Punti fissi di linea e di livello***

Prima di iniziare i lavori assentiti, il titolare del titolo edilizio, per quanto attiene il primo comma del punto precedente, dovrà:

- Ottenere, dal Settore Tecnico, i punti fissi di allineamento e di quota;
- Ottenere, dal Settore Tecnico, i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali;

Le suddette operazioni, vengono effettuate a cura e spese del richiedente e sotto la responsabilità del Direttore dei Lavori. Di tali operazioni viene redatto apposito verbale, a firma del Direttore dei Lavori, Committente, Impresa e dal Dirigente del Settore Tecnico o suo delegato, corredato da opportuna documentazione tecnica di rilievo e fotografica.

### ***20. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie***

#### **Cantiere**



I cantieri devono rispettare le norme in materia di sicurezza, di infortuni sul lavoro e di custodia, nonché predisporre accorgimenti idonei ad evitare fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, al fine di salvaguardare gli addetti di cantiere e di tutelare la sicurezza pubblica.

I cantieri e le costruzioni provvisorie di cantiere sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici, spogliatoi e docce prescritti dalle norme vigenti in materia. Gli alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, devono possedere i requisiti minimi prescritti dalle norme vigenti in materia.

Gli impianti provvisori di cantiere, ove possibile, devono essere allacciati alle rispettive reti pubbliche previa autorizzazione rilasciata dall'organo competente. In caso contrario, l'impianto idrico deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dalla competente ASL, mentre l'impianto fognario deve essere realizzato con un impianto provvisorio.

Le acque pubbliche non possono essere utilizzate o deviate dal proprio corso, senza la preventiva autorizzazione dell'organo competente.

Il cantiere edile deve essere opportunamente segnalato sul fronte strada, anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.

Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse), notturne (luci rosse), dispositivi illuminanti e/o rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Queste segnalazioni devono essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

È fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

Il titolare, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti i mezzi e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano derivare dall'esecuzione delle opere e sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.

Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n° 164/1956 e del D.Lgs. 81/2008 per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento. In cantiere dovrà essere tenuto a disposizione dell'Amministrazione copia del formulario di cui all'art. 193 del D.Lgs. n° 152/2006, di identificazione dei rifiuti.

Copie di tali formulari dovranno essere consegnate al Comune, in uno con la dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Al fine di evitare il sollevamento delle polveri, i materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura, a mezzo di apposite trombe o recipienti. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di discarica pubblica o in altri luoghi nel rispetto delle normative vigenti al riguardo e alle eventuali prescrizioni di regolamenti comunali.

Nessun materiale può essere depositato e nessuna lavorazione può avvenire al di fuori della recinzione di cantiere.

Recinzioni provvisorie



Le recinzioni provvisorie delle aree di cantiere devono essere realizzate adottando tutti gli accorgimenti tecnici al fine di salvaguardare la pubblica incolumità, nonché di assicurare il pubblico transito ed evitare il ristagno di acque. All'uopo dovrà essere attuata ogni indicazione fornita dai competenti uffici comunali o da eventuali enti erogatori di servizi. Le sporgenze delle recinzioni o strutture di cantiere devono essere adeguatamente schermate ed evidenziate per tutta la loro altezza con strisce bianche e rosse, in vernice riflettente, e devono recare apposito segnale luminoso a luce rossa da tenersi acceso dal tramonto all'alba. I serramenti di eventuali passaggi nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno, e devono essere chiusi quando i lavori sono in corso.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno ml 2,00 e risultare non trasparenti.

Sono da intendersi richiamate tutte le norme relative alla sicurezza nei cantieri previste dalle leggi e regolamenti vigenti.

Le costruzioni provvisorie necessarie per la permanenza del personale ed i relativi servizi igienici da realizzarsi all'interno dei cantieri edili devono conseguire il nulla osta sanitario, a seguito di specifica domanda da parte dell'assuntore dei lavori.

### **21. Cartelli di cantiere**

All'ingresso dei cantieri deve essere collocato, in posizione ben visibile, una tabella delle dimensioni di cm.75 x 150, sulla quale dovranno essere riportate le seguenti indicazioni chiare e leggibili:

- Tipologia dell'opera;
- gli estremi del PdC, della SCIA, della CILA o di altro provvedimento autorizzativo;
- il cognome e nome del titolare del PdC, o di altro provvedimento autorizzativo
- il cognome e nome dell'assuntore dei lavori;
- il cognome e nome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- il cognome e nome del progettista del piano di sicurezza e del coordinatore in fase di esecuzione;
- il cognome e nome del responsabile di cantiere;
- il cognome e nome dell'eventuale professionista calcolatore delle strutture.
- Le date entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori.

L'esposizione di tale tabella è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali.

### **22. Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

L'esecuzione dei lavori di scavo e/o demolizione dovrà avvenire nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza, garantendo la pubblica incolumità e la tutela dei beni pubblici e privati, con particolare attenzione alla rimozione dei detriti ed alla protezione, segnalazione e delimitazione degli scavi aperti alla fine di ogni ciclo di lavoro, procedendo sollecitamente alla loro copertura.

Dovranno, in particolare, essere rispettate le norme di cui al vigente Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione, sollevando l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità.

Il segnalamento diurno e notturno dei cantieri, nonché la organizzazione della circolazione veicolare e pedonale dovranno avvenire in conformità alle norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.

L'apposizione e l'approvvigionamento della segnaletica di cantiere e stradale avverrà a cura e spese del titolare dell'autorizzazione allo scavo, il quale, a fine lavori, resta impegnato alla completa rimozione della stessa ed al ripristino eventuale di quella preesistente.

I lavori dovranno essere eseguiti con riguardo al transito pubblico, mantenendo inalterate le sezioni di transito pedonale ovvero creando percorsi alternativi protetti e salvaguardando gli accessi alle abitazioni ed agli esercizi commerciali.



Per ogni intervento di scavo, demolizione o altro che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, lo stesso dovrà essere trasportato, a cura della ditta esecutrice, presso una struttura autorizzata e la relativa certificazione di avvenuta dismissione dovrà essere conservata in cantiere fino all'ultimazione dei lavori. Si intendono richiamate integralmente le norme vigenti riguardanti lo smaltimento dei rifiuti speciali.

### **23. Misure di cantiere e eventuali tolleranze**

Non costituiscono difformità sanzionabili, le variazioni, in più o in meno, non eccedenti il 2% dei parametri prescritti nel provvedimento edilizio (volume, superficie utile, altezza, rapporto di copertura, etc.), riferito al singolo fabbricato, ad eccezione delle distanze tra le facciate, che risultino al di sotto dei minimi fissati dalle presenti norme e dalle NTA dei PUA.

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

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile, in cui siano indicati gli elementi previsti dal DLgs 81/2008.

Ogni cantiere è soggetto alle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al DLgs. 81/2008.

I cantieri devono essere recintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori. Le recinzioni devono essere sicure, decorose e illuminate in conformità alle indicazioni del Codice della strada sui lati prospicienti la viabilità carrabile e pedonale e avere porte apribili verso l'interno munite di serrature/catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori. Se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici, deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

In ogni cantiere deve essere conservata una copia dei titoli edilizi necessari all'intervento e della notifica preliminare all'ASL e alla Direzione provinciale del Lavoro in materia di sicurezza (art.99 D.Lgs 81/2008).

L'attività di cantiere deve essere svolta in orari compatibili con il tempo dedicato al riposo. Le deroghe al limite delle emissioni del rumore, nonché agli orari, sono soggette a preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale su richiesta motivata dell'interessato.

Il Costruttore, il Proprietario e i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili, anche verso terzi, della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva.

È possibile inserire nel paramento esterno del ponteggio scritte disegni e immagini pubblicitarie.

I materiali di demolizione devono essere fatti scendere previa bagnatura o per mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri e smaltiti in base alla normativa vigente. I restauri esterni di qualsiasi genere di fabbricati prospicienti ad aree pubbliche o aperte al pubblico potranno effettuarsi solo con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

Gli organi adibiti al controllo dell'attività edilizia che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti in ordine alla tenuta del cantiere, sono tenuti ad informare le autorità competenti, ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

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

Chiunque ritrovi oggetti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico è tenuto a fare immediata denuncia agli enti competenti in materia, provvedendo nel contempo alla sospensione dei lavori ed alla conservazione temporanea, nelle condizioni e nel luogo di rinvenimento, di quanto trovato.



Quando si tratta di cose mobili (ordigni bellici e altro materiale) di cui non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore chiede l'ausilio della forza pubblica onde garantire la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'autorità competente.

Analogamente, nel caso di rinvenimento di resti umani, a qualunque epoca appartenenti, occorre sospendere immediatamente i lavori e denunciare il ritrovamento all'autorità giudiziaria e al Sindaco.

#### *26. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori*

Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del titolo abilitativo, sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree, degli impianti e delle attrezzature pubbliche provvisoriamente occupate o modificate. La riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del permesso di costruire o del titolo autorizzativo; tali spese dovranno essere rimborsate e entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, esse sono riscosse coattivamente secondo le leggi vigenti.

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

#### Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

#### *27. Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici*

##### Sistemazione dei terreni e/o sistemazioni esterne

Si definisce sistemazione dei terreni e/o sistemazione esterna degli edifici quell'intervento sul territorio che comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterri, che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole. Le sistemazioni dovranno avvenire nel rispetto della media delle altezze del piano di campagna originario e non dovranno comportare dislivelli e/o formazione di terrazzamenti con altezze maggiori di 4,00 ml.

##### Piano interrato

Il piano interrato è il piano di un edificio così come definito nella Parte Prima – Titolo I – Capo I – punto 22.

##### Rampa piano interrato

Per accedere dall'esterno al piano interrato di un edificio è consentito realizzare una rampa o una gradonata di larghezza non superiore a 4,5 ml completamente appoggiata e lungo un solo lato dell'edificio interrato. Il lato del piano interrato parzialmente scoperto dalla rampa di accesso non determina la classificazione dello stesso come piano seminterrato.

##### Piano seminterrato

Il piano seminterrato è il piano di un edificio così come definito nella Parte Prima – Titolo I – Capo I – punto 21.

##### Piano terra

Per piano terra si intende il piano di un edificio il cui estradosso del piano di calpestio si trovi ad una quota minima di 0,15 ml rispetto alla quota del terreno circostante o del marciapiede.

##### Piano rialzato

Per piano rialzato si intende il piano di un edificio il cui estradosso del piano di calpestio si trovi ad una quota maggiore o uguale a ml 0,15 e minore di ml 3,00 rispetto alla quota del terreno circostante o del marciapiede.

##### Piano primo (abitabile)

Per piano primo (abitabile) si intende il piano di un edificio il cui estradosso del piano di calpestio si trovi ad una quota maggiore o uguale a ml 3,00 rispetto alla quota del terreno circostante o del marciapiede.



### Soppalco

Il soppalco è una struttura praticabile finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta un'altezza tale da consentirne la parziale suddivisione orizzontale.

La realizzazione di soppalchi in locali aventi le caratteristiche previste (illuminazione, aerazione, ecc.), è ammessa per la permanenza di persone alle seguenti condizioni congiunte:

a) la superficie del soppalco, al netto della scala di accesso, non può superare  $\frac{1}{3}$  della superficie del vano in cui esso è ricavato;

b) l'altezza minima degli spazi sottostanti il soppalco non deve risultare inferiore a ml. 2,10 e la medesima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito del soppalco ed il soffitto finito del locale soppalcato.

Qualora le altezze come definite alla precedente lettera b) siano entrambe almeno ml. 2,40, la superficie del soppalco può raggiungere  $\frac{1}{2}$  della superficie del locale.

Nella realizzazione dei soppalchi vanno rispettate le seguenti norme:

- il soppalco deve avere almeno un lato completamente aperto protetto da balaustra di altezza non inferiore a ml 1,10;
- le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

La regolarità dell'aero-illuminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva.

Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani.

Le superfici dei soppalchi che presentano i requisiti di abitabilità (altezza utile maggiore uguale a 2,40 mt vanno computati ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento).

Se l'altezza del soppalco è inferiore a quelle fissate ai precedenti comma, il soppalco costituisce pertinenza dell'unità immobiliare nella quale è realizzato e può avere una destinazione a deposito per una superficie pari a quella riportata ai precedenti articoli. Al di fuori dei casi ammessi ai commi precedenti (altezza libera, soppalcatura inferiore a ml 2,10), la superficie del soppalco non va considerata nel computo della verifica del rapporto aeroilluminante e può essere chiuso, a condizione che l'altezza residua della parte dell'ambiente dove viene realizzato raggiunga il valore minimo di ml 2,40.

### Sottotetto

Il sottotetto è il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura.

Nelle nuove costruzioni il sottotetto è abitabile quando l'altezza interna media risulti pari o superiore a 2,70 m e l'altezza interna perimetrale sia pari o superiore a 1,40 m all'intradosso.

Negli edifici esistenti il sottotetto è abitabile quando l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, sia pari o superiore a 2,20 m e l'altezza perimetrale pari o superiore a 1,40 m all'intradosso.

L'altezza media interna è determinata come rapporto tra il volume interno lordo e la superficie interna lorda.

### Abbaini

Il sottotetto potrà essere dotato di abbaini nel limite max del 40% dello sviluppo lineare del prospetto di riferimento. Il singolo abbaino potrà avere una larghezza max consentita ml 2,00 e altezza misurata all'intradosso inferiore a ml 2,20 e comunque non potrà superare l'estradosso del colmo del tetto.

### Terrazzi di copertura

Ove non praticabili i terrazzi di copertura degli edifici di nuova costruzione e, dove tecnicamente possibile, anche gli edifici soggetti a manutenzione o a ristrutturazione, è opportuno che siano dotati di una adeguata copertura vegetale.

### Scale



Le scale degli edifici plurifamiliari non possono avere larghezza delle rampe inferiore a m. 1,20 e devono risultare coerenti con la normativa vigente sia in funzione delle tipologie che degli usi anche in relazione al trasporto delle persone per soccorso.

Le scale che collegano più di due piani di norma devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno per mezzo di finestre di almeno minimo mq. 1,00 per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario con superficie pari ad almeno mq. 0,40 per ogni piano. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili ed è vietato realizzare dalle unità immobiliari aperture verso le scale per l'aerazione dei locali.

Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, con rapporti pedata/alzata conformi alle norme tecniche (alzata max 16 cm, pedata minimo 30 cm), ed essere sempre dotate di corrimano.

All'interno delle unità immobiliari, per utilizzo a carattere privato, sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a ml. 0,90 e scale a chiocciola o similari, con larghezza utile non inferiore a ml 0,60.

Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali vigono le specifiche norme di settore.

#### Altezza interna dei locali

Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri sulla perpendicolare ad entrambe le superfici, quando queste siano tra di loro parallele;

nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave", mentre nel caso di travi isolate ribassate dal solaio, è misurata all'intradosso del solaio stesso.

La misura minima dell'altezza interna dei locali da adibire ad abitazione o comunque alla permanenza, anche non continuativa, di persone deve risultare pari ad almeno m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per corridoi, disimpegno in genere, servizi igienici, ripostigli, locali adibiti a deposito, nel rispetto delle vigenti leggi statali e delle altre disposizioni regolamentari vigenti.

#### Superfici dei locali

Nelle nuove unità immobiliari a destinazione residenziale, per ogni abitante deve essere garantita una superficie utile e abitabile non inferiore a mq. 14,00/abitante per le prime quattro persone e mq. 10,00 per ciascuna delle successive.

I locali per l'abitazione devono avere una superficie minima di mq. 9,00; le stanze da letto per due persone devono avere una superficie minima di mq. 14,00 e ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00.

Sono consentite cucine in nicchia prive di finestra, se collegate mediante aperture di almeno 4,00 mq ad un locale della superficie utile di almeno 9,00 mq; in tali casi l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma della superficie del locale abitabile e della cucina in nicchia.

La superficie utile degli alloggi monolocali, per una sola persona, deve risultare non inferiore a mq 28,00, e per due persone, non inferiore a mq 38,00.

In ogni alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere previsto almeno un servizio igienico completo di vaso, lavabo, bidet, vasca o doccia. Per le unità immobiliari non destinate all'abitazione dovrà essere previsto almeno un servizio igienico, composto da vaso e lavandino. Le aperture di illuminazione e ventilazione devono comunicare con l'esterno dell'edificio. È permesso il ricorso alla ventilazione artificiale.

#### Adeguamento funzionale

L'intervento di adeguamento funzionale, di cui all'art.37 bis delle NTA vigenti, consiste nel dotare le singole unità immobiliari residenziali dei servizi igienico-sanitari o dei locali indispensabili alla funzionalità dell'unità stessa quali cucine, nuove stanze, ripostigli, depositi, dispense ecc....

Linea di gronda. La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio. Nel caso di copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura aggettante.



### Piano di campagna.

Il piano di campagna è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevata prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico.

### Linea di terra

La linea di terra è data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

### Alloggio

L'alloggio è l'unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di utilizzo diurno e notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e dalla normativa regionale vigente.

### Lastrico solare

Per lastrico solare si intende lo spazio scoperto, praticabile, ai fini della manutenzione, della copertura piana di un edificio, o di una sua porzione.

### Canne fumarie

Le canne fumarie sono elementi costruttivi preposti al convogliamento dei fumi derivanti da una combustione dall'interno di un locale o camera di combustione verso l'esterno.

L'installazione di canne fumarie interessa diversi aspetti: problematiche di tipo amministrativo (titolo edilizio Abilitativo occorrente); problematiche di tipo ambientale ed igienico – sanitarie; rapporti di vicinato. (artt. 844-890 Codice civile - D.P.R. 1391/1970).

Le canne fumarie devono ritenersi ordinariamente volumi tecnici e, quindi, opere prive di autonoma rilevanza urbanistico - funzionale, per la cui realizzazione non è necessario il permesso di costruire, a meno che non si tratti di opere di palese evidenza rispetto alla costruzione ed alla sagoma dell'immobile che riconduco tale intervento nell'ambito delle opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art.3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001.

L'intervento di mera sostituzione di una canna fumaria con le stesse dimensioni e identica localizzazione rispetto alla precedente, va considerato di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001 soggetto, quindi, a SCIA. In taluni casi, avuto riguardo all'entità minima dell'intervento, si può rientrare nel campo di applicazione di cui all'art.3, comma 1, lettera a), del D.P.R. 380/2001, secondo cui sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Ai fini igienico – sanitari è necessario stabilire l'altezza della canna fumaria ed, in particolare, le bocche dei camini devono risultare più alte almeno di un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri (art.6 comma 15 D.P.R. 1391/1970).

Le bocche dei camini situati a distanza compresa fra 10 e 50 metri da aperture di locali abitati devono essere a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta, salvo deroghe particolari, considerate nei regolamenti comunali di igiene, che i comuni potranno concedere ad istanza degli interessati, su conforme parere del competente organo preposto contro l'inquinamento atmosferico. In ogni caso, dovrà essere rispettata la norma che i camini possano sboccare ad altezza non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta, diminuita di 1 metro per ogni metro di distanza orizzontale eccedente i 10 metri. (art. 6 comma 17 D.P.R. 1391/1970). Eventuali casi particolari dovuti da una particolare configurazione dei manufatti, possono essere valutati, fermo restando il C.C., in sede di emissione dei titoli edilizi abilitativi; L'altezza di eventuali canne fumarie, insistenti sulla stessa falda, vanno sfalsate tra loro, onde evitare inconvenienti alla reciproca ventilazione.



Le canne fumarie, se esterne alle murature o alle tompagnature, devono essere rifinite con materiali e tecniche costruttive consone al contesto edilizio circostante e, in generale, con decorosa soluzione architettonica.

Pertinenze residenziali:

Uso residenziale e abitativo

- Pergolato

Sono da considerarsi pertinenze, i manufatti denominati "pergolati" posti in aderenza anche a pareti dell'edificio principale (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominali) ed a servizio della residenza, con funzione di abbellimento degli edifici principali.

Fermo restando quanto previsto dal Codice Civile in merito alle distanze da altre proprietà, il realizzando pergolato dovrà essere posizionato in modo che ogni suo elemento, sia posto ad una distanza non inferiore a ml 1,50 da proprietà altrui e a ml 1,00 da ringhiere e parapetti.

Tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

-h max esterna misurata nel punto di massima altezza della copertura non può superare l'altezza massima utile dell'unità immobiliare di cui costituisce pertinenza.

-superficie coperta massimo il 40% della superficie del terrazzo, del giardino o del cortile di pertinenza e comunque non superiore a 50 mq di superficie coperta. E' ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;

-la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata, salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto o p.v.c., leggero, cannucciaia, plexiglass e tavolato;

-la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale);

-eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;

- Il pergolato non prevede delle fondazioni, anche se è possibile ancorare la struttura al pavimento al fine di garantire la sicurezza.

- Gazebo

Si definisce "gazebo" un arredo in struttura (legno o metallo) totalmente amovibile, aperto su tutti i lati. Il gazebo può essere realizzato su terrazzi a livello dell'appartamento, su terrazzi di copertura e in giardini e cortili di pertinenza dell'unità immobiliare con esclusione di quelle aree, anche se di proprietà esclusiva, che costituiscano corti interne o vanelle di uno o più edifici. Il gazebo dovrà essere posto in opera senza lavori edilizi, ma ancorato al suolo con idonea bullonatura. Fermo restando quanto previsto dal Codice Civile in merito alle distanze da altre proprietà, il realizzando gazebo dovrà essere posizionato in modo che ogni suo elemento, sia posto ad una distanza non inferiore a ml 1,50 da proprietà altrui e a ml 1,00 da ringhiere e parapetti. E' consentita la copertura con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto o p.v.c. leggero, cannucciaia, plexiglass e tavolato oppure, al fine di agevolare lo sviluppo delle fonti energetiche alternative e rinnovabili, con pannelli solari e/o fotovoltaici, con particolare attenzione agli aspetti di integrazione architettonica. L'altezza massima della copertura non può superare l'altezza massima utile dell'unità immobiliare di cui costituisce pertinenza. Eventuali pannellature laterali grigliate potranno avere superficie massima pari al 50% del lato interessato. Le superfici di ingombro del gazebo dovranno essere pari al 35% della superficie del terrazzo, del giardino o del cortile di pertinenza, fino ad un massimo di 40 mq. I limiti dimensionali possono essere superati per gazebo installati su terrazze



e/o giardini di pertinenza di pubblici esercizi o strutture ricettive; il loro limite dimensionale dovrà essere motivato nella richiesta.

E' ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita; E' ammessa la coesistenza di gazebo e pergolati, su aree scoperte di pertinenza di unità immobiliari o edifici a destinazione residenziale, fino a concorrere ad impegnare un valore massimo del 50% della superficie di riferimento con massimo mq. 90,00.

- Porticati ad uso privato.

I porticati ad uso privato potranno essere realizzati esclusivamente a piano terra, se di pertinenza, adiacenti e contigui ad un edificio, potranno avere altezza max di 3,50 mt e profondità di 3,00 mt. Potranno svilupparsi su uno o max due fronti dell'edificio e dovranno essere aperti su tre lati. I porticati devono rispettare le distanze da confini (ml 5,00), strade (secondo quanto prescritto nelle NTA del PUC vigente e dal Codice della Strada) ed edifici (ml 10,00). Non sono ammesse costruzioni private su "pilotis" se l'area di pertinenza degli stessi non è aperta al pubblico passaggio.

I porticati delle nuove costruzioni sono sottoposti, senza indennizzo di sorta, a servitù pubblica se prospettanti su spazi pubblici.

I porticati sono ammessi nel rispetto del limite massimo del 30% della SLP dell'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza.

E' ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita. Fermo restante le definizioni di cui ai punti precedenti, la coesistenza dei portici/porticati e tettoie sono ammessi nel rispetto del limite massimo del 40% della superficie lorda di pavimento dei fabbricati di cui costituiscono pertinenza.

E' ammessa la coesistenza di gazebo e pergolati, nonché di tettoie e pensiline su aree scoperte di pertinenza di unità immobiliari o edifici a destinazione residenziale nei limiti fissati dai commi precedenti.

- Box in legno per ricovero attrezzi da giardino

Sono da considerarsi pertinenze, soggette al regime del PdC, i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni o in aderenza alle stesse, denominati "box in legno per ricovero attrezzi da giardino".

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- massima superficie coperta pari a 12,00 mq;
- è ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- struttura portante leggera in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- tamponamento laterale con pannelli di legno traforato;
- altezza massima alla gronda 2,10 mt e pendenza delle falde uguale al 30% o al 35%;
- installazione esclusiva nelle aree retrostanti gli immobili;
- manto di copertura in laterizio;
- è consentita la protezione dal terreno con un tavolato, eventualmente rialzato da spessori lignei.

#### Tettoia

E' possibile prevedere tettoie a protezione di aree pavimentate esterne di pertinenza di edifici o singole unità immobiliari. Non è ammessa la realizzazione di tettoie all'interno della Zona Omogenea A, e su aree adibite a pubblico passaggio, e/o sottoposte a qualsivoglia tipo di servitù. Le tettoie saranno realizzate con scelta di materiali, tipologie costruttive e cromie tali da integrarsi perfettamente nell'ambiente circostante. In nessun caso saranno ammesse coperture in lamiera (tranne che per le zone omogenee D). La distanza dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a ml 1.5, la distanza dai fabbricati non potrà essere inferiore a ml 10.

Se non diversamente normate nelle NTA h max non può superare l'altezza utile dell'unità immobiliare di cui costituisce pertinenza. Le tettoie saranno aperte almeno su tre lati.



Le tettoie che non superano il 30% della superficie lorda di pavimento dell'unità immobiliare di cui costituisce pertinenza sono escluse dal computo della superficie lorda di pavimento, della superficie coperta e della volumetria.

E' ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita. Nelle zone D sono consentite tettoie ad uso diverso del carico e scarico merci purché rientranti complessivamente nel limite max del 30% della S.L.E.

Fermo restante le definizioni di cui ai punti precedenti, la coesistenza dei portici/porticati, tettoie e pensiline sono ammessi nel rispetto del limite massimo del 40% della superficie lorda di pavimento dei fabbricati residenziali di cui costituiscono pertinenza.

#### Uso residenziale e abitativo

E' vietato l'uso residenziale dei piani seminterrati e interrati; per questi piani è consentito l'utilizzo per tutti gli altri usi, con esclusione di quelli vietati da specifiche disposizioni di legge, e previa autorizzazione rilasciata dal competente organo o ufficio, a condizione che siano garantite le condizioni igienico-sanitarie e di tutela e salvaguardia dei lavoratori prescritte dalle specifiche normative di settore. E' ancora consentito, per questi piani, e solo per residenze unifamiliari o a queste assimilate (ville, case di campagna, ecc.) l'utilizzo per funzioni e/o destinazioni d'uso pertinenziali o con carattere di accessorietà alla residenza quali: lavanderia/stireria, servizio igienico di servizio alla campagna (vaso, doccia e lavabo), piccola cucina di servizio per la preparazione e il confezionamento di prodotti destinati alla conservazione, locale per il forno, per il camino, cantina e ripostiglio, a condizione che la presenza di persone non abbia carattere di continuità, che siano garantite le norme igienico-sanitarie e di sicurezza relative alla presenza di persone e che siano garantite le specifiche norme di sicurezza relative ad impianti elettrici, idraulici e di condizionamento, impianti a fiamma libera, a gas, ecc.

L'uso abitativo dei piani terra o rialzati è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali e privati se non di esclusiva pertinenza, a meno delle destinazioni d'uso residenziali legittimamente esistenti alla data di adozione del presente REC.

Per i locali a piano terra o rialzato prospettanti su spazi privati di esclusiva pertinenza è consentito l'uso abitativo previo il rispetto della distanza minima dai confini (ml 3,00) e dei distacchi minimi (ml 10,00 da pareti finestrate).

#### Caratteristiche di tipo generale delle pertinenze

Le pertinenze le opere edilizie destinate in modo durevole a servizio od ornamento di una costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

A seguito di un consolidato orientamento giurisprudenziale, un immobile per essere definito pertinenza urbanistica deve necessariamente presentare le seguenti caratteristiche:

- avere un nesso oggettivo strumentale e funzionale con l'immobile principale;
- che non sia consentita, per natura e struttura, una pluralità di destinazioni;
- un carattere durevole;
- la non utilizzabilità economica in modo diverso;
- una ridotta dimensione;
- una individualità fisica e strutturale propria;
- l'accessione ad un edificio preesistente, edificato legittimamente;
- l'assenza di un autonomo valore di mercato

Possono costituire pertinenze la tettoia, la piscina, il box, il giardino, ecc.

Sono aree di pertinenza dell'edificio le superfici fondiariae, catastalmente o progettualmente individuate, la cui potenzialità edificatoria sia almeno pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.



- non è ammessa alcun tipo di pertinenza nel raggio di 5,00 ml da finestre di altra proprietà se il proprietario dell'unità immobiliare ove è situata la finestra stessa non ne autorizza espressamente la realizzazione.

#### Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive

Nelle zone produttive e terziarie sono considerate pertinenze le strutture ombreggianti per i parcheggi, sia per i mezzi dell'azienda e dei suoi dipendenti che per quelli dei clienti.

I manufatti dovranno avere struttura portante in legno o in metallo, anche come tensostruttura, senza alcun tipo di tamponamento laterale; la copertura dovrà essere realizzata con teli in tessuto plastificato, con teli di materiale plastico o con cannucciaia.

E' inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli solari o fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

I manufatti dovranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito. Potranno anche essere ubicate in prossimità dei confini del lotto, previo nulla osta del confinante interessato. Nel rispetto delle suddette condizioni, l'ombreggiatura potrà essere estesa a tutta l'area destinata a parcheggio.

Le strutture ombreggianti per parcheggi sono consentiti esclusivamente nelle zone omogenee "D".

Le attività produttive e terziarie insediate in tutte le altre aree di P.R.G. dovranno attenersi a quanto previsto per gli altri interventi su edifici residenziali.

#### Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari

I manufatti denominati "tunnel estensibili", costituiti da struttura metallica estensibile e tamponamento in materiale plastico, sono considerati pertinenza solo ed esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, che deve essere occasionalmente e limitata nel tempo. A nulla rileva il fatto che questi manufatti possono essere facilmente richiudibili con minimo ingombro. Devono essere installati in prossimità o in aderenza con l'edificio principale e, quando non utilizzati per assolvere alle funzioni occasionali e limitate nel tempo legate all'attività svolta nell'insediamento, questi tunnel estensibili devono essere richiusi e non devono presentarsi come manufatto con consistenza volumetrica.

I tunnel estensibili sono consentiti esclusivamente nelle zone omogenee "D".

#### Pertinenze su terreni liberi:

- Manufatti e tettoie pertinenziali a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orti

Sono considerate pertinenze, soggette al regime della PdC., i manufatti e tettoie a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto.

I manufatti dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- struttura portante leggera in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- tamponamento laterale con pannelli di legno;
- manto di copertura in laterizio;
- colori compatibili con il contesto;
- massima superficie coperta pari a 12,00 mq;
- è ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- altezza massima alla gronda 2,10 mt e pendenza delle falde uguale al 30% o al 35%;
- pianta rettangolare o quadrata e copertura a falde inclinate;
- divieto di pavimentazione dell'area circostante;
- divieto di trasformazione in via permanente del suolo inedificato.
- è consentita la protezione dal terreno con un tavolato, eventualmente rialzato da spessori lignei.

Tali manufatti e tettoie sono consentiti solo nelle zone omogenee E.



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

(Nuova edificazione e/o abbattimenti e ricostruzioni)

Orientamento dell'edificio.

Al fine di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, la posizione dell'edificio deve tendere al miglioramento del microclima interno con l'uso delle risorse rinnovabili, cercando di coprire la maggior parte del fabbisogno energetico di un edificio con apporti solari. Pertanto, per gli edifici nuovi, quando non sussistono impedimenti documentabili, si provvede a posizionare l'asse longitudinale principale lungo la direzione EST-OVEST con una tolleranza massima di 45°; le distanze con gli edifici contigui, all'interno del lotto, devono garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali, coincidenti con il solstizio di inverno. Al fine di assicurare un equilibrato livello di soleggiamento, le unità immobiliari delle nuove abitazioni non potranno mai avere affacci esclusivamente verso NORD, intendendosi per "affaccio verso NORD" quello in cui l'angolo formato dal filo della facciata ospitante le finestre e la direttrice EST - OVEST sia inferiore a 30°.

L'aspetto architettonico degli edifici deve essere caratterizzato da ampie finestre vetrate sul lato SUD (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 maggiore esigenze di riscaldamento ed illuminazione devono essere disposti a SUD-EST, SUD e SUD-OVEST.

Controllo del soleggiamento

Il progettista, al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva e di contenere la temperatura interna degli ambienti:

a) valuta puntualmente e documenta l'efficacia dei sistemi schermanti delle superfici vetrate, esterni o interni, tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare;

b) esegue, a eccezione degli edifici classificati nelle categorie E.6 ed E.8, in tutte le zone climatiche a esclusione della F, per le località nelle quali il valore medio mensile dell'irradianza sul piano orizzontale, nel mese di massima insolazione estiva,  $I_{ms}$ , sia maggiore o uguale a 290 W/m<sup>2</sup>:

1. almeno una delle seguenti verifiche, relativamente a tutte le pareti verticali opache con l'eccezione di quelle comprese nel quadrante nord-ovest / nord / nord-est:

- che il valore della massa superficiale  $M_s$ , di cui al comma 29 dell'allegato A, del decreto legislativo 192/2005 s.m.i., sia superiore a 230 kg/m<sup>2</sup>;

- che il valore del modulo della trasmittanza termica periodica  $Y_{IE}$ , di cui alla lettera d), del comma 2, dell'articolo 2, del presente decreto, sia inferiore a 0,10 W/m<sup>2</sup>K;

2. verifica, relativamente a tutte le pareti opache orizzontali e inclinate, che il valore del modulo della trasmittanza termica periodica  $Y_{IE}$ , di cui alla lettera d), del comma 2, dell'articolo 2, del decreto 26 Giugno 2015 Requisiti minimi, sia inferiore a 0,18 W/m<sup>2</sup>K;

c) qualora ritenga di raggiungere i medesimi effetti positivi che si ottengono con il rispetto dei valori di massa superficiale o trasmittanza termica periodica delle pareti opache di cui alla lettera b), con l'utilizzo di tecniche e materiali, anche innovativi, ovvero coperture a verde, che permettano di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'andamento dell'irraggiamento solare, In tale caso deve essere prodotta una adeguata documentazione e certificazione delle tecnologie e dei materiali che ne attesti l'equivalenza con le predette disposizioni..

Per le strutture di copertura degli edifici è obbligatoria la verifica dell'efficacia, in termini di rapporto costibenefici, dell'utilizzo di:



a) materiali a elevata riflettanza solare per le coperture (cool roof), assumendo per questi ultimi un valore di riflettanza solare non inferiore a:

- 0,65 nel caso di coperture piane;
- 0,30 nel caso di copertura a falde;

b) tecnologie di climatizzazione passiva (a titolo esemplificativo e non esaustivo: ventilazione e coperture a verde).

Tali verifiche e valutazioni devono essere puntualmente documentate nella relazione tecnica di cui all'art 8 comma 1 del d.lgs 192/2005.

Nel caso di intervento che riguardi le strutture opache delimitanti il volume climatizzato verso l'esterno, si procede in conformità alla normativa tecnica vigente (UNI EN ISO 13788), alla verifica dell'assenza:

- di rischio di formazione di muffe, con particolare attenzione ai ponti termici negli edifici di nuova costruzione;
- di condensazioni interstiziali.

Le condizioni interne di utilizzazione sono quelle previste nell'appendice alla norma sopra citata, secondo il metodo delle classi di concentrazione. Le medesime verifiche possono essere effettuate con riferimento a condizioni diverse, qualora esista un sistema di controllo dell'umidità interna e se ne tenga conto nella determinazione dei fabbisogni di energia primaria per riscaldamento e raffrescamento.

#### Controllo trasmittanza involucro

Al fine di limitare il consumo di energia primaria per la climatizzazione invernale ed estiva è opportuno isolare adeguatamente l'involucro edilizio per limitare le perdite di calore per dispersione e sfruttare il più possibile l'energia solare. Per gli edifici nuovi e per le ristrutturazioni totali è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica U come riportati in tabella 1,2,3,5 dell'Appendice A (allegato 1, capitolo 3) del decreto 26 Giugno 2015 Requisiti Minimi.

Nel caso di strutture delimitanti lo spazio riscaldato verso ambienti non climatizzati, si assume come trasmittanza il valore della pertinente tabella diviso per il fattore di correzione dello scambio termico tra ambiente climatizzato e non climatizzato, come indicato nella norma UNI TS 11300-1 in forma tabellare. Nel caso di strutture rivolte verso il terreno, i valori delle pertinenti tabelle devono essere confrontati con i valori della trasmittanza termica equivalente calcolati in base alle UNI EN ISO 13370.

Per gli edifici di nuova costruzione occupati da pubbliche amministrazioni e di proprietà di queste ultime, ivi compresi gli edifici scolastici, a partire dal 31 dicembre 2018, in base al comma 1 dell'art 4 bis del d. lgs 192/2005 s.m.i., devono essere edifici a energia quasi zero si applicano i valori riportati nelle tabelle 1,2,3,5 dell'Appendice A (allegato 1, capitolo 3) del decreto 26 Giugno 2015 Requisiti Minimi, colonna 2019/2021.

Dal 1° gennaio 2021 la predetta disposizione è estesa a tutti gli edifici di nuova costruzione.

#### Miglioramento efficienza energetica impianti termici

Al fine di ridurre i consumi energetici, per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento così come disposto dal decreto 26 Giugno 2015 (Requisiti Minimi). Per tutti gli edifici e gli impianti termici nuovi o ristrutturati, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizioni uniformi al fine di non determinare sovra-riscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.

#### Impianti produzione calore

In tutti gli edifici esistenti e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW, appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti;



Nel caso di ristrutturazione o di nuova installazione di impianti termici di potenza termica nominale del generatore maggiore o uguale a 100 kW, ivi compreso il distacco dall'impianto centralizzato anche di un solo utente/condomino, deve essere realizzata una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto che metta a confronto le diverse soluzioni impiantistiche compatibili e la loro efficacia sotto il profilo dei costi complessivi (investimento, esercizio e manutenzione). La soluzione progettuale prescelta deve essere motivata nella relazione tecnica di cui di cui all'art 8 comma 1 del d.lgs 192/2005, sulla base dei risultati della diagnosi.

In caso di nuova installazione di impianti termici di climatizzazione invernale in edifici esistenti, o ristrutturazione dei medesimi impianti o di sostituzione dei generatori di calore, compresi gli impianti a sistemi ibridi, devono essere realizzati gli interventi necessari per permettere, ove tecnicamente possibile:

- l'installazione di un sistema di contabilizzazione diretta o indiretta del calore che permetta la ripartizione dei consumi per singola unità immobiliare;
- l'installazione di valvole termostatiche, ovvero di altro sistema di termoregolazione per singolo ambiente o singola unità immobiliare, assistita da compensazione climatica del generatore, quest'ultima può essere omessa ove la tecnologia impiantistica preveda sistemi di controllo equivalenti o di maggiore efficienza o qualora non sia tecnicamente realizzabile.

Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi, ovvero l'adozione di altre soluzioni impiantistiche equivalenti, devono essere evidenziati nella relazione tecnica di cui di cui all'art 8 comma 1 del d.lgs 192/2005 [D.M. Requisiti minimi Allegato 1 Cap 5].

Per gli edifici nuovi con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, è preferibile l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

Nel caso di nuova costruzione o ristrutturazione di edifici pubblici o a uso pubblico, gli stessi devono essere dotati di impianti centralizzati per la climatizzazione invernale ed estiva, qualora quest'ultima fosse prevista.

Nel caso di nuova costruzione di edifici pubblici e privati e di ristrutturazione degli stessi, è obbligatoria, in presenza di valutazioni tecnico-economiche favorevoli, la predisposizione delle opere murarie e impiantistiche, necessarie al collegamento alle reti di teleriscaldamento e tele-raffrescamento, nel caso in cui, a una distanza inferiore a metri 1.000 dall'edificio oggetto del progetto, siano presenti predette reti, ovvero in caso di progetti di teleriscaldamento approvati nell'ambito di opportuni strumenti pianificatori. In ogni caso, la soluzione prescelta deve essere motivata nella relazione tecnica di cui all'art 8 comma 1 del d.lgs 192/2005.

Nel caso di edifici di nuova costruzione e ristrutturazione totale di edifici esistenti, e nel caso di nuova installazione e ristrutturazione di impianti termici o sostituzione di generatori di calore, è prescritto:

- In relazione alla qualità dell'acqua utilizzata negli impianti termici per la climatizzazione invernale, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, ferma restando l'applicazione della norma tecnica UNI 8065, è sempre obbligatorio un trattamento di condizionamento chimico.
- Per impianti di potenza termica del focolare maggiore di 100 kW e in presenza di acqua di alimentazione con durezza totale maggiore di 15 gradi francesi, è obbligatorio un trattamento di addolcimento dell'acqua di impianto.

Per quanto riguarda i predetti trattamenti si fa riferimento alla norma tecnica UNI 8065.

Negli impianti termici per la climatizzazione invernale di nuova installazione, aventi potenza termica nominale del generatore maggiore di 35 kW è obbligatoria l'installazione di un contatore del volume di acqua calda sanitaria prodotta e di un contatore del volume di acqua di reintegro per l'impianto di riscaldamento.

Negli impianti termici di nuova installazione, nella ristrutturazione degli impianti termici nonché nella sostituzione di generatori di calore destinati alla produzione di energia per la climatizzazione invernale o per la produzione di acqua calda sanitaria, per ciascun generatore di calore deve essere realizzato almeno un punto di prelievo dei prodotti della combustione sul condotto tra la cassa dei fumi del generatore stesso ed



il camino allo scopo di consentire l'inserzione di sonde per la determinazione del rendimento di combustione e della composizione dei gas di scarico ai fini del rispetto delle vigenti disposizioni.

Ai sensi delle modifiche al co.9 dell'art. 5 del DPR 26 agosto 1993, n. 412 introdotte dalla Legge n. 90/2013, gli impianti termici installati successivamente al 31 agosto 2013 devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente. Il successivo co 9 bis dell'art. 5 del DPR 26 agosto 1993, n. 412 stabilisce che è possibile derogare a quanto stabilito dal comma 9 nei casi in cui:

a) si procede, anche nell'ambito di una riqualificazione energetica dell'impianto termico, alla sostituzione di generatori di calore individuali che risultano installati in data antecedente a quella di cui al comma 9, con scarico a parete o in canna collettiva ramificata;

b) l'adempimento dell'obbligo di cui al comma 9 risulta incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento, adottate a livello nazionale, regionale o comunale;

c) il progettista attesta e assevera l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco sopra il colmo del tetto.

Nei casi di cui al suddetto comma 9-bis è obbligatorio installare generatori di calore a gas che, per valori di prestazione energetica e di emissioni, appartengono alle classi 4 e 5 previste dalle norme UNI EN 297, UNI EN 483 e UNI EN 15502, e posizionare i terminali di tiraggio in conformità alla vigente norma tecnica UNI 7129, e successive integrazioni

Per il raffrescamento estivo nel settore terziario, si raccomanda l'uso, come sorgente energetica, del calore prodotto nella centrale cogenerativa.

#### Efficienza impianti elettrici

Al fine 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 l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, è necessario verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, 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. Per gli edifici esistenti è facoltativo.

#### Difesa dall'inquinamento luminoso

Per inquinamento luminoso si intende ogni tipo di irradiazione di luce artificiale che, superando i valori di illuminamento strettamente necessari per l'illuminazione di una determinata area, si disperda al di fuori di essa, in particolar modo se questa sia orientata al di sopra della linea d'orizzonte. Nelle more dell'approntamento del Piano Illuminotecnica Comunale (PIC) che dovrà programmare la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna nonché l'adeguamento delle installazioni esistenti sul territorio comunale, nella progettazione degli impianti di illuminazione a servizio di edifici e, genericamente, di spazi aperti, in aggiunta alle specifiche norme tecniche vigenti, si applicano le norme previste dalla L.R. n. 12 del 25.07.2002 sul contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata a tutela dell'ambiente.

#### Impiego di fonti energetiche rinnovabili

Per tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, nel caso di edifici nuovi, pubblici e privati, è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica, nelle quantità minime di seguito specificate.

#### Acqua calda sanitaria

Nel caso di edifici di nuova costruzione o soggetti a "ristrutturazione rilevante" come definito all'art. 2 del D. L.vo 28/2011 ed ai sensi del successivo art. 11 e dell'Allegato 3, pena il mancato rilascio del titolo edilizio richiesto, è fatto obbligo che:



- Il 50 % dell'energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria deve essere coperto con l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile.
- il 50 % della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento deve essere coperto con l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile.

Per gli edifici pubblici tali obblighi sono incrementati del 10%.

Tale limite è ridotto al 50 per cento per gli edifici ricadenti nelle zone omogenee A di cui al DM 1444/68. Le predette disposizioni non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali dal PUC, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici. Sono considerati ricadenti fra gli impianti alimentati da fonte rinnovabile gli impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati a biomasse combustibili che rispettano i requisiti di cui al punto 1 dell'Allegato 2 del D.lgs. 28/2011.

Le valutazioni concernenti il dimensionamento ottimale, o l'eventuale impossibilità tecnica di rispettare le presenti disposizioni, devono essere dettagliatamente illustrate nella relazione tecnica di cui di cui di cui all'art 8 comma 1 del d.lgs 192/2005. In mancanza di tali elementi conoscitivi, la relazione è dichiarata irricevibile.

Nel caso 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 sottoposte a vincoli, nonché su pensiline e gazebo. Il locale tecnico deve essere realizzato di 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. I collettori possono, altresì, essere installati su pensiline, gazebo e, nelle aree destinate a parcheggio, sulle coperture degli stalli.

I pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- sistema di captazione ad elevata efficienza
- orientamento Sud;
- inclinazione pari alla latitudine del luogo.

#### Energia elettrica

Al fine di conseguire la diminuzione dei consumi annuali di energia elettrica dell'edificio, Nel caso di edifici di nuova costruzione o soggetti a "ristrutturazione rilevante" come definito all'art. 2 del D. Lvo 28/2011 ed ai sensi del successivo art. 11 e dell'Allegato 3, pena il mancato rilascio del titolo edilizio richiesto, è fatto obbligo l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, nella quantità minima di seguito specificata.

La potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:

$$P = 1/K * S$$

Dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in mq, e K è un coefficiente (mq/kW) che assume il valore di 50.

I pannelli fotovoltaici possono, altresì, essere installati su pensiline, gazebo e, nelle aree destinate a parcheggio, sulle coperture degli stalli. I predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.

#### Aerazione ed illuminazione.

Negli edifici nuovi, al fine garantire una qualità dell'aria interna accettabile, con un minimo utilizzo delle risorse energetiche, 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:

- 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;
- l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento;
- Nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, tutti i locali, eccettuati quelli destinati a 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 1/8 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 adeguatamente 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 nuove 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 1/8 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, giudicati idonei dalla competente ASL.

#### Superfici finestate

Nelle abitazioni le superfici finestate 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 finestate 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 che consentano il loro oscuramento parziale o totale. I serramenti devono essere tali da garantire i requisiti di isolamento termico e prevedere l'utilizzo di doppi vetri con cavità contenente gas a bassa conduttività. Resta inteso che tutte le superfici finestate devono essere comunque accessibili alle pulizie, anche per la parte esterna, nel rispetto dei requisiti di sicurezza. Ai fini del corretto rapporto aerante dovrà essere considerata la reale superficie apribile contemporaneamente.

#### 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 dovranno 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;
- rumorosità causata da impianti in dotazione all'edificio;
- rumorosità causata da attività contigue.

Allo scopo, gli accorgimenti di isolamento debbono riguardare le pareti esterne ed interne, il pavimento, gli infissi e gli impianti come di seguito riportato:

- Isolamento acustico di facciata



Al fine di ridurre al minimo la trasmissione negli ambienti interni del rumore aereo proveniente dall'ambiente esterno, occorre posizionare, se possibile, l'edificio 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.). Per gli elementi dell'involucro esterno, dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente; per le pareti opache si consiglia di utilizzare pareti doppie con spessore differente ed all'interno materiale naturale fonoassorbente; per i serramenti, generalmente l'elemento acustico più debole dell'involucro, si consiglia l'adozione di vetri stratificati o di vetrocamera con lastre di spessore differente e telai a bassa permeabilità all'aria.

- Isolamento acustico delle partizioni interne

Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato 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), dall'altro 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). Una distribuzione ottimale degli ambienti interni minimizza la necessità di isolamento acustico delle partizioni interne. Le aree che richiedono maggiore protezione sonora (es. camere da letto) devono essere collocate il più lontano possibile dagli ambienti adiacenti più rumorosi (es. cucine, bagni). E' preferibile, quando necessario, porre le aree critiche lungo le pareti di confine, disporre in modo adiacente gli ambienti con la stessa destinazione d'uso o compatibili.

- Impianti

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

#### 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. L'impianto di riscaldamento deve comunque garantire la possibilità di ottenere anche nei mesi invernali, una temperatura dell'aria interna pari a  $20+2^{\circ}\text{C}$ , con una temperatura minima di  $22^{\circ}\text{C}$  nei servizi; lo stesso impianto deve essere rispondente alle norme vigenti di buona tecnica, qualunque sia il suo combustibile, oltre quelle di sicurezza; andrà, inoltre, privilegiato l'uso di caldaie a condensazione e l'utilizzo di pannelli radianti. Durante il funzionamento dell'impianto di climatizzazione estiva, la media ponderata delle temperature dell'aria, misurate nei singoli ambienti raffrescati di ciascuna unità immobiliare, non deve essere minore di  $26^{\circ}\text{C} - 2^{\circ}\text{C}$  di tolleranza per tutti gli edifici.

#### 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 sovrastanti strutture. In tutti i locali agibili, a qualsiasi quota essi siano situati rispetto al livello del terreno circostante, 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 contempra la realizzazione di rilevati, questi ultimi non potranno essere formati utilizzando terreno o altro materiale inquinato.



Nel caso in cui i locali agibili risultino parzialmente interrati, gli stessi, per la parte interrata, devono essere dotati di un'intercapedine aerata. Tale intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali e larghezza pari ad un terzo della sua altezza. La presente norma non si applica ai nuovi 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 VVFF, e debbono essere conformate a quanto indicato dall' articolo 128.04 del presente regolamento.

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 impermeabilizzate e coibentate 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.

#### Umidità e condensa

Requisito fondamentale delle pareti dei locali è che sia realizzata una sufficiente permeabilità delle pareti esterne stesse in modo che nelle condizioni di occupazione e di uso, non presentino tracce di condensazione e/o di umidità.

#### Requisiti dei materiali

I materiali impiegati devono soddisfare i requisiti in materia 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. E' invece favorito il riutilizzo di materiali da costruzione 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 per l'ambiente.

#### **29. Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale**

S'intende per flessibilità progettuale l'adozione di misure che favoriscano l'adattabilità di un edificio a usi diversi durante la sua esistenza. La flessibilità progettuale si ottiene concependo la distribuzione degli spazi e le caratteristiche costruttive dell'edificio, in particolare quelle strutturali e impiantistiche, in modo che non siano d'ostacolo ad una riconversione dell'edificio stesso, ciò in particolare per gli edifici pubblici. I parametri prestazionali fondamentali raccomandati per conseguire una buona flessibilità d'uso degli edifici pubblici sono i seguenti: altezze di piano generose (estradosso/estradosso min. ml 4,00); maglie strutturali il più possibile regolari e con luci ampie (min. ml 8,00 x 8,00); forme dei solai regolari; carichi utili compatibili con quelle destinazioni ritenute conciliabili per la collocazione, la forma e la tipologia dell'edificio; utilizzo, se possibile, di pareti attrezzate o divisori facilmente smontabili (in cartongesso e simili); utilizzo, per l'alloggiamento delle montanti verticali degli impianti, di cavedi facilmente accessibili e posti, possibilmente, nelle parti comuni; utilizzo, per l'alloggiamento dei collettori di distribuzione orizzontale degli impianti, di controsoffitti e pavimenti sopraelevati; sistemi centralizzati di produzione di calore e di condizionamento posizionando le relative macchine sui terrazzi di copertura.



**30. Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti**

Gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del 10% nei seguenti casi:

- a) *Nuova costruzione* di edifici con tecniche bioclimatiche, ecologiche o comunque con tecnologie alternative e non inquinanti di Classe A plus;
- b) *Edifici esistenti* attualmente ascrivibili alla Classe C, D, E, F e G (con l'esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia da attuarsi con demolizione e successiva ricostruzione) e classificabili a seguito dell'intervento di Classe A plus.

Prima del ritiro del titolo edilizio, il titolare dovrà presentare al Comune idonea relazione a firma di tecnico laureato abilitato attestante che l'intervento proposto rispetta complessivamente i criteri della bioedilizia, corredata di ogni utile documentazione.

A garanzia della corretta realizzazione dell'intervento prima del ritiro del titolo edilizio, il titolare dovrà presentare una fidejussione pari all'onere non corrisposto.

In presenza di un intervento non realizzato correttamente, si considera tardivo l'adempimento dell'onere, con conseguente escussione della fidejussione.

Lo svincolo della fidejussione suddetta avverrà mediante comunicazione scritta del Comune entro 30 giorni dalla richiesta del titolare.

L'accertamento di conformità è a cura del Direttore dei Lavori che dovrà corredare la propria attestazione con le schede tecniche dei materiali usati, copie fatture, particolari costruttivi, etc. e con la certificazione energetica ai sensi della vigente normativa regionale.

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

Nelle zone ad alto rischio radon, per i nuovi edifici e le ristrutturazioni dell'intero immobile, è obbligatorio prevedere per i locali posti al livello più basso dell'edificio, interrati o comunque a contatto del terreno, adeguate tecniche di isolamento e ventilazione, attuate tramite:

- solaio rialzato di almeno ml 0,40 dal terreno e dotato di opportuni strati impermeabili ai fluidi, posti al di sotto del piano di calpestio;
- camera d'aria o vespaio in pietrame atti a consentire la ventilazione tra il suddetto solaio e il terreno;
- canali di aerazione su tutti i lati dell'edificio che mettano in comunicazione diretta la camera d'aria con l'esterno, curando che gli sfiati non siano in prossimità di aperture dell'edificio.

Si richiamano, ad integrazione del presente articolo, le normative nazionali e le delibere di giunta regionale relative alla riduzione dell'effetto del gas radon.

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

Per gli edifici adibiti ad uso abitativo si rimanda al punto **27 del presente regolamento**.

**Edifici adibiti ad attività lavorative**

C1

- Laboratori e locali adibiti ad attività lavorativa
- Magazzini e depositi adibiti ad attività lavorativa

C2

- Uffici
- Spogliatoi
- Ambulatorio aziendale/camera di medicazione
- Refettorio



- Archivi con postazioni di lavoro

C3

- Disimpegni

- Ripostigli o retrobottega

- Magazzini e archivi, anche automatici, senza postazioni di lavoro e simili quali, ad esempio, attività di cantina e ortofrutta destinate al deposito di materiali (cartone, bottiglie, bancali ecc.), rimesse agricole. Per tali locali dovrà essere chiaramente esplicitata la ragione sociale dell'attività che ivi si svolge nonché l'occasionalità delle operazioni che comportano la presenza di personale in detti locali.

Nel caso l'utilizzazione dei locali determini il passaggio alla categoria superiore, gli stessi dovranno essere adeguati preventivamente, ai requisiti previsti dal presente Regolamento per quest'ultima categoria.

#### Altezza dei locali

Per i locali di tutte le categorie l'altezza minima interna è di ml 2,70.

Le docce, inteso come vano contenente i box, devono avere altezza minima di ml 2,70 qualora annesse a un locale spogliatoio e di ml 2.40 se annesse al locale WC.

#### Superficie dei locali

Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni la superficie minima dei locali deve essere la seguente:

- C 1

- laboratori: mq 3,00/addetto con una superficie minima non inferiore a mq 20,00;

- magazzini e depositi: mq 2,00/addetto con una superficie minima non inferiore a mq 20,00;

- C 2

- Uffici/Archivi con postazioni di lavoro: mq 6,00 per addetto con una superficie minima di ma 9,00;

- Spogliatoi: mq 1,20/addetto con una superficie minima di mq 6,00;

- Ambulatorio aziendale/camera di medicazione: superficie minima mq 12,00;

- Refettorio: mq 1,2/utente previsto con una superficie minima di mq 12,00;

- C 3

- Ripostigli e retrobottega: superficie minima non inferiore a mq 6,00;

- magazzini e archivi: superficie minima non inferiore a mq 20,00;

#### Locali interrati e seminterrati

E' vietato adibire a luoghi di lavoro di categoria C 1 e C 2 i piani interrati o seminterrati (ad esclusione di magazzini o depositi che non prevedono la presenza continuativa di persone).

Per i locali interrati e seminterrati, dovranno risultare soddisfatti i seguenti parametri:

- quota max piena della fognatura di scarico o falda freatica poste nelle vicinanze dell'area di sedime al di sotto del piano di posa del vespaio o soluzioni tecniche alternative che garantiscano pari efficacia e salubrità;

- pavimento a superficie unita e impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo.

Quando ricorrono particolari condizioni si può derogare da quanto sopra con esplicita autorizzazione, anche condizionata, dell'ASL. Nell'ambito della deroga dovranno essere previsti specifici presidi tecnici integrativi per aerazione e illuminazione, pavimento a superficie unita e impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo. Non è ammessa deroga per lavorazioni o depositi con pericolo di esplosione e/o incendio, con sviluppo di emanazioni nocive o sviluppo di elevate temperature. La deroga decade qualora cambi il tipo di attività per la quale è stata concessa. Per la concessione della deroga da parte dei Servizi dell'ASL, alle attività commerciali di somministrazione di alimenti e bevande, in zona omogenea A, sono necessari i seguenti requisiti:



- venga integrata (per i seminterrati) o completamente sostituita (per gli interrati) la ventilazione naturale mancante con un impianto di condizionamento in grado di garantire temperatura e umidità relativa nei limiti delle norme vigenti;
- vengano rispettati i criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro, con particolare riferimento alle uscite di emergenza;
- vengano utilizzati materiali di arredo che garantiscano un bassissimo carico di incendio, preferibilmente utilizzando materiali aventi caratteristiche autoestinguenti e/o non infiammabili;
- vengano rispettate le norme impiantistiche e di sicurezza previste dalla normativa vigente in capo ai Vigili del Fuoco;
- la cucina o qualsivoglia laboratorio o attrezzatura di preparazione di cibi venga posta/realizzata al piano terra.

#### Uscite

Le uscite dai locali di lavoro devono essere realizzate in conformità alle misure di sicurezza.

Nei locali soggetti a prevenzione incendi va rispettata la specifica normativa prevista dalle leggi vigenti in materia di prevenzione incendi.

In ogni caso va prevista almeno un'apertura apribile verso l'esterno di ml 1,20 dotata di maniglione antipanico e con le caratteristiche delle porte di emergenza.

#### Scale e parapetti

Le scale fisse a gradini, destinate al normale transito negli ambienti di lavoro, devono avere larghezza minima di ml 1,20, alzata minima ml 0,16 e pedata minima ml 0,30 fermo restando il rispetto di tutte le norme vigenti nei settori della sicurezza e dell'antincendio.

Le scale devono presentare un andamento regolare e omogeneo per tutto il loro sviluppo.

La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucciolevole. Sono vietate le scale a chiocciola a esclusione di quelle utilizzate per l'accesso agli uffici (larghezza minima ml 0,90, alzata ml 0,16 e pedata minima ml 0,30).

#### Barriere architettoniche

Devono essere osservate tutte le norme, volte a eliminare gli impedimenti fisici comunemente definiti "barriere architettoniche".

#### Dotazione e caratteristiche dei servizi igienico - assistenziali

Tutti i luoghi di lavoro, devono essere dotati dei seguenti servizi:

- almeno un lavabo ogni 5 lavoratori (o frazione di 5) contemporaneamente presenti;
- almeno un WC ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti.

I servizi dovranno essere tamponati a tutta altezza e dotati di antibagno con lavandino. Deve essere assicurata la ventilazione dotando il locale W.C. di finestra completamente apribile comunicante con l'esterno di almeno mq 0,40. In alternativa è ammessa una ventilazione artificiale che assicuri almeno 20 volumi/ora con mantenimento dell'aspirazione, collegata con l'accensione della luce, per almeno tre minuti successivi all'uscita dal WC. Per uomini e donne devono essere previsti WC separati; nelle aziende che occupano lavoratori di sesso diverso in numero non superiore a 10 è ammesso l'uso promiscuo dei servizi.

Gli spogliatoi devono essere dotati di armadietti personali con doppio scomparto per le attività insudicianti, polverose, nocive, infettanti e in tutte le attività in cui gli abiti da lavoro possono contaminare gli indumenti personali. Nel caso in cui gli spogliatoi siano comunicanti direttamente con i servizi igienici/docce, l'ambiente così risultante dovrà essere dotato di un adeguato impianto di ventilazione di estrazione dei vapori. Per i locali spogliatoi – docce – servizi igienici, in alternativa alla illuminazione e ventilazione naturale è ammesso il ricorso a quella artificiale.

L'ambulatorio/camera di medicazione è previsto per attività con oltre 50 addetti e oltre a contenere i presidi sanitari indispensabili per prestare le prime immediate cure ai lavoratori feriti o colpiti da malore improvviso, deve essere convenientemente aerata e illuminata preferibilmente e con aerazione e illuminazione naturale.



### Isolamento termico, riscaldamento, aerazione

Nell'ambito di quanto stabilito dalla normativa vigente per il contenimento dei consumi energetici relativi alla termoventilazione e climatizzazione degli edifici, per i locali di cui al presente regolamento è necessario assicurare le condizioni di cui alle lettere successive.

#### *Isolamento termico delle pareti disperdenti, coperture e pavimenti*

Nei locali di categoria C 1 l'isolamento termico delle pareti disperdenti e delle coperture deve essere realizzato con l'impiego di materiali che garantiscano una adeguata trasmittanza. I coefficienti di trasmittanza dei materiali usati dovranno essere desunti dalle norme UNI vigenti.

Per i locali di categoria C 2 e C 3 vale quanto disposto dalla L. 10/91 e decreti attuativi e s.m.i.

#### *Riscaldamento*

I locali di categoria C 1, fatte salve particolari esigenze connesse alle tecniche di lavorazione o alla loro pericolosità, valutabili di volta in volta, devono essere adeguatamente riscaldati, assicurando il benessere termico in relazione all'attività svolta, e comunque una temperatura minima dell'ambiente di 14°.

Nei locali di categoria C 2 e C 3 vale quanto disposto dalla L. 10/91 e comunque va assicurata una temperatura minima dell'ambiente di 18°C.

#### *Aerazione naturale*

Tutti i locali appartenenti alle categorie C 1 e C 2 devono essere dotati di superfici finestrate apribili pari ad almeno 1/16 della superficie utile del locale. Le aperture devono essere preferibilmente, uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne.

#### *Aerazione artificiale*

Negli ambienti in cui è obbligatoria la illuminazione e la ventilazione naturale, l'impianto di condizionamento e/o di aerazione artificiale non è sostitutivo delle aperture finestrate. I ricambi orari e parametri microclimatici devono essere riferiti al tipo di attività svolta e assicurare flussi razionalmente distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno. L'impianto di aerazione artificiale non può essere utilizzato per la rimozione degli inquinanti dovuti alle lavorazioni in sostituzione dell'aspirazione localizzata.

L'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata preferibilmente dal coperto e lontano da camini d'emissioni.

### **33. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita") a norma della L.R. n.31/2017.**

Al fine di prevenire i rischi di infortunio a seguito di caduta dall'alto i progetti relativi ad interventi edilizi soggetti a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività, di seguito denominata SCIA, riguardanti le coperture piane e inclinate di edifici nuovi o esistenti: a) devono contenere l'applicazione di misure di prevenzione e protezione, quali ad esempio sistemi di ancoraggio permanenti, che consentono lo svolgimento di attività in quota, il transito e l'accesso in condizioni di sicurezza; b) sono integrati da un elaborato tecnico della copertura che, con riferimento alle misure di prevenzione e protezione di cui alla lettera a), contiene le indicazioni progettuali, le prescrizioni tecniche, le certificazioni di conformità e quant'altro necessario ai fini della prevenzione e protezione dei rischi di caduta dall'alto.

L'elaborato tecnico della copertura integra il fascicolo di cui all'articolo 91, comma 1, lettera b) del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) se è prevista la redazione di tale fascicolo, altrimenti costituisce documento autonomo da allegare alla richiesta del titolo abilitativo. L'elaborato tecnico deve essere aggiornato nel caso di interventi che determinano modifiche strutturali dell'edificio o della semplice manutenzione della copertura.

L'elaborato tecnico della copertura è custodito dal proprietario o amministratore del condominio ed è messo a disposizione di coloro che successivamente alla realizzazione degli interventi di cui al comma 1 svolgono attività in quota sulle coperture o sulle facciate.



Le richieste di interventi edilizi soggetti a permesso di costruire o a SCIA che prevedono un rischio di lavoro in quota di altezza superiore a 2 metri rispetto ad un piano stabile, sono corredate anche dai documenti attestanti che i soggetti addetti ad operare in quota hanno ricevuto una formazione e un addestramento adeguati alla tipologia di attività

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

Si rimanda ad apposito regolamento comunale che tratti la materia in modo specifico.

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

#### **35. Strade**

Tutti gli interventi sulla rete stradale pubblica e privata esistente, nonché la realizzazione di nuove strade sia pubbliche sia private, dovranno essere oggetto di progettazione particolarmente approfondita sia sotto il profilo tecnico che per quanto attiene la qualità degli interventi e dovranno rispettare le norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade

Oltre alla sede stradale, saranno oggetto della progettazione tutti gli elementi, ivi compresi quelli di arredo urbano, atti a rendere l'opera completa non solo nei suoi aspetti funzionali, ma anche in quelli estetico-percettivi.

I progetti specifici da redigersi sia per le strade esistenti che per quelle da realizzare ex novo dovranno esplicitare in maniera definitiva la previsione di massima contenuta nella cartografia del PUC. I siti delle singole strade indicati in cartografia valgono come indicazione di massima, e saranno approfonditi in sede di specifica progettazione ove la sezione stradale e il preciso sedime saranno fissati definitivamente, senza che ciò costituisca Variante Urbanistica al PUC.

Vengono di seguito indicati gli abachi delle sezioni stradali, che hanno carattere prescrittivo per la realizzazione delle opere.



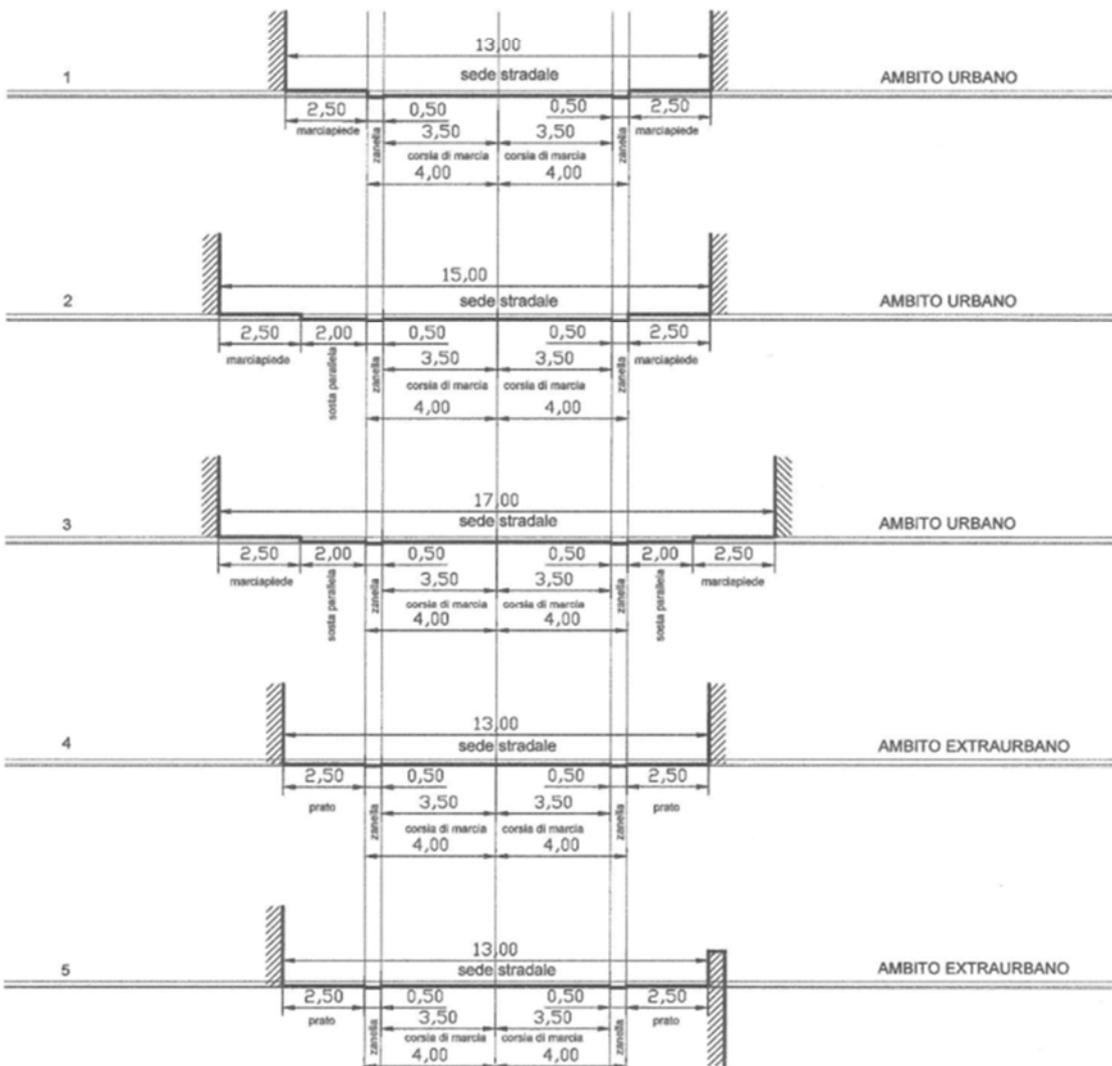
## VIABILITA' URBANA (STRADE PERCORSE DA AUTOBUS E AUTOCARRI)

**In ambito urbano di nuova edificazione o di trasformazione** dovrà essere adottata una delle **sezioni 1, 2 o 3**, le misure sono prescrittive. La larghezza dei marciapiedi è da intendersi minima, le altre sono fisse ed invariabili. I marciapiedi dovranno essere alberati con un passo costante di mt 7.50 e attrezzati con pali di illuminazione almeno su un solo lato con passo di mt 15.00 intercalati alle alberature.

**In ambito extraurbano** dovrà essere adottata una delle **sezioni 4 o 5**, le misure sono prescrittive. Le banchine laterali dovranno essere libere da ostacoli per una profondità di almeno mt 2.50. Questa fascia dovrà essere sistemata a prato fiorito. Oltre questa misura lì dove il PUC prevede una maggiore larghezza questa potrà essere attrezzata con marciapiedi o viali alberati.

**In ambito urbano consolidato** dovrà essere adottata una delle **sezioni 1, 2 o 3**, le misure sono prescrittive. La sola larghezza dei marciapiedi, eccezionalmente, potrà variare per adeguarsi allo stato dei luoghi con un minimo di mt 1,50 almeno da un lato. I marciapiedi con larghezza superiore a mt 2.50 dovranno essere alberati con un passo costante di mt 7.50 e attrezzati con pali di illuminazione almeno su un solo lato con passo di mt 15.00 intercalati alle alberature.

**I muri di recinzione, di contenimento o di sottoscarpa** dovranno essere rigorosamente rivestiti su entrambe le facce con tufo giallo.



## VIABILITA' URBANA di quartiere o di lottizzazione.

In ambito urbano di nuova edificazione o di trasformazione dovrà essere adottate una delle sezioni 1, 2, 3 e 4, le misure sono prescrittive. La larghezza dei marciapiedi è da intendersi minima, le altre sono fisse ed invariabili. I marciapiedi dovranno essere alberati con un passo costante di mt 7.50 e attrezzati con pali di illuminazione almeno su un solo lato con passo di mt 15.00 intercalati alle alberature.

In ambito urbano consolidato dovrà essere adottate una delle sezioni dalla 1 alla 6. Le misure sono prescrittive. La sola larghezza dei marciapiedi, eccezionalmente, potrà variare per adeguarsi allo stato dei luoghi, con un minimo di ml 1,50 almeno da un lato. Nel caso di strada ad unica corsia di marcia la larghezza complessiva della sede stradale non potrà essere inferiore a mt. 5.50. I marciapiedi con larghezza superiore a mt 2.50 dovranno essere alberati con un passo costante di mt 7.50 e attrezzati con pali di illuminazione almeno su un solo lato con passo di mt 15.00 intercalati alle alberature. I muri di recinzione, di contenimento o di sottoscarpa dovranno essere rigorosamente rivestiti su entrambe le facce con tufo giallo.





### **36. Portici ad uso pubblico.**

I porticati ad uso pubblico devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, alle caratteristiche della strada e dell'ambiente circostante; inoltre, deve essere assicurato il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei porticati o delle gallerie eventualmente contigui. Sia l'altezza che la larghezza, nelle aree di trasformazione, viene fissata dai PUA.

I porticati delle nuove costruzioni sono sottoposti, senza indennizzo di sorta, a servitù pubblica se prospettanti su spazi pubblici.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle pareti dei porticati è a totale carico del proprietario, mentre la manutenzione del pavimento e l'illuminazione, sempre che i portici siano soggetti a servitù di pubblico passaggio, è a carico del Comune.

Nei porticati ad uso pubblico non possono prospettare locali di abitazione.

Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e colori per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Le pavimentazioni di marciapiedi, porticati, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole.

### **37. Piste ciclabili**

Al fine di incentivare l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale, il Comune promuove la realizzazione di percorsi ciclabili, alternativi al transito veicolare. I percorsi ciclabili, per evidenti motivi di sicurezza, non potranno avere carattere di promiscuità con quelli pedonali.

Le piste ciclabili di nuova realizzazione avranno larghezza minima di metri 1,50 per i sensi unici e metri 2,50 per i doppi sensi di percorrenza. Nel caso esse siano affiancate a percorsi veicolari, dovranno essere definite con apposito segno grafico, diversificazione della pavimentazione e, laddove possibile, con cordoli o altri elementi di separazione e protezione atti a garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

### **38. Aree per parcheggio**

Nelle aree libere di proprietà privata è consentita la realizzazione di parcheggi di pertinenza di unità immobiliari.

Ai fini della tutela della qualità ambientale e paesaggistica del territorio la realizzazione di parcheggi, di cui al presente articolo, nel sottosuolo di aree sulle quali alla data di inizio dei lavori risultino presenti alberi o arbusti decorativi o da frutto avviene in modo da garantire la conservazione in loco degli alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico. Per gli alberi e arbusti senza tali caratteristiche deve essere assicurato il reimpianto in eguale numero, specie ed età anche al disopra del solaio di copertura del parcheggio. L'adeguatezza dello spessore di terreno sul solaio o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico sono preventivamente accertati con perizia giurata redatta da un professionista iscritto all'Ordine dei dottori agronomi e forestali o periti agrari.

Per tutto quanto non esplicitato ai commi precedenti, si rimanda alla vigente normativa regionale in materia di parcheggi pertinenziali, sia per ciò che attiene i titoli abilitanti alla realizzazione, sia per le modalità costruttive.

Per i nuovi insediamenti commerciali da realizzarsi, anche all'interno delle Aree di Trasformazione Residenziali o per Produzione/Servizi, laddove i parcheggi previsti dalla Legge Regione Campania n. 7/2020 e smi connessi alle strutture di vendita siano realizzati in superficie, dovranno essere adottate idonee soluzioni architettoniche per queste aree, attraverso la presenza di alberature, pensiline dotate di pannellature solari e/o fotovoltaiche.



In caso di parcheggi pertinenziali realizzati nell'ambito di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia riguardanti edifici ad uso diverso da quello residenziale, con superficie utile superiore a 500 metri quadrati è fatto obbligo l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, anche mediante l'utilizzo pensiline dotate di pannellature solari e/o fotovoltaiche.

Nei parcheggi pertinenziali realizzati nell'ambito di interventi di nuova costruzione di edifici residenziali o ad uso diverso da quello residenziale, se con superficie lorda di solaio superiore a 500 metri quadrati, è fatto obbligo di realizzare stalli per il parcheggio di biciclette con l'installazione delle apposite rastrelliere di uso comune.

### **39. Piazze e aree pedonalizzate**

Per migliorare le condizioni di accessibilità, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico destinati ai percorsi pedonali devono presentare superfici adeguate a tale uso, facendo ricorso a materiali e modalità costruttive consoni al contesto urbano in cui si inseriscono.

Il superamento delle barriere architettoniche dovrà essere sempre garantito nel rispetto della normativa vigente, con particolare riguardo ai parcheggi e ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali/trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione.

Le caratteristiche realizzative delle superfici di calpestio devono consentire le necessarie operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici; le stesse devono favorire il deflusso e/o il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

Le pavimentazioni degli spazi pubblici devono essere realizzate utilizzando materiali congruenti con il contesto architettonico, e devono tendere a privilegiare nel loro utilizzo i pedoni.

### **40. Passaggi pedonali e marciapiedi**

Lungo tutti gli edifici, da costruirsi ex novo, in fregio a spazi pubblici, dovrà essere costruito il marciapiede a cura e spese dei proprietari degli edifici stessi. Le nuove strade e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere dotate di marciapiedi e/o passaggi o percorsi pedonali, pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati conformemente alle norme di legge relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.

I percorsi pedonali o marciapiedi, in assenza di altra possibile soluzione, dovranno essere protetti e separati dalla carreggiata tramite dissuasori di traffico, utili anche ad evitare la sosta dei veicoli.

I materiali per la pavimentazione dei marciapiedi o percorsi pedonali dovranno essere di tipo antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo. Eventuali griglie ed altri manufatti interessanti la pavimentazione stessa devono essere del tipo "antitacco" con fessure di larghezza o diametro non superiore a cm 1,5 e i grigliati, ad elementi paralleli, devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia prevalente.

Per l'accesso a spazi o a edifici pubblici e di uso pubblico, nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali, con attraversamenti della viabilità stradale raccordati con rampe al marciapiede.

I marciapiedi di nuova realizzazione, devono avere la larghezza minima di ml 2,50 e dislivello non superiore a ml 0,15. Le pendenze del piano di calpestio e le altre sistemazioni devono rispondere alla normativa vigente in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.

Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di eseguire le opere secondo quanto indicato ai commi precedenti, a causa di oggettive limitazioni degli spazi di intervento, sono ammesse deroghe. In particolare le strade pubbliche dovranno, comunque, essere dotate di marciapiede, su almeno un lato, di minimo ml 1,50 di larghezza.



#### **41. Passi carrai ed uscite per autorimesse**

L'accesso veicolare alle aree di pertinenza delle costruzioni ed alle aree di parcheggio è consentito tramite passi carrai; la loro realizzazione è soggetta ad autorizzazione, previo assenso dell'Ente gestore delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle norme dettate dal Codice della Strada, dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione e dal Piano Generale del Traffico Urbano nonché dal presente Regolamento.

Nel caso in cui la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso sarà consentito da quello di minor traffico, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrai può essere concesso se giustificato da esigenze di viabilità interna o esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari dovrà avvenire dagli spazi interni comuni, salvo situazioni di comprovata impossibilità per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Nella realizzazione delle uscite dei passi carrai verso il suolo pubblico, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una buona visibilità, ferma restando la distanza minima di ml 12,00 delle predette uscite dagli angoli delle strade, e di ml 50,00 dalle curve, salvo situazioni di comprovata impossibilità, dovuta alla particolare geometria del lotto interessato.

Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carraio non deve essere inferiore a ml 3,00. Nei nuovi insediamenti produttivi deve essere in ogni caso garantita, e dimostrata in sede progettuale, la capacità di passaggio dei mezzi pesanti (carri e autocarri) attraverso un passo carraio di almeno ml 3,50.

Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano; tuttavia in caso di loro modifica, gli stessi dovranno essere adeguati alla presente norma. Sono ammesse deroghe nei casi in cui si dimostri l'impossibilità di eseguire le modifiche necessarie, ovvero laddove sia necessario il rispetto dei canoni compositivi di facciata per immobili ricadenti nel centro storico oppure di riconosciuto valore storico-monumentale.

Nei casi in cui la riconversione, o l'eventuale modifica della tipologia produttiva o di vendita di un immobile terziario o produttivo, ovvero il subentro di attività lavorative comportino un maggiore impatto sul traffico di autovetture o mezzi pesanti si determina la necessità di adeguare le aperture dei passi carrai esistenti alle previsioni del presente regolamento. Sono ammesse deroghe nei casi in cui venga dimostrata l'impossibilità di eseguire le modifiche necessarie, ovvero laddove sia necessario il rispetto dei canoni compositivi di facciata per immobili ricadenti nel centro storico oppure di riconosciuto valore storico-monumentale.

Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra il cancello di accesso agli spazi pertinenziali e la carreggiata, o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o situati a livello inferiore a quello di accesso, è pari a ml 5,00 al netto dello spazio del marciapiede pubblico.

I manufatti destinati al ricovero dei veicoli e le eventuali rampe di accesso devono essere rispondenti alla vigente normativa di prevenzione incendi.

E' ammesso l'accesso agli spazi destinati al ricovero degli autoveicoli tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata; gli spazi di attesa antistanti il dispositivo di prelevamento meccanizzato delle autovetture debbono essere dimensionati in modo tale da non comportare ostacolo ai flussi di traffico veicolare sulla pubblica via.

I parcheggi pubblici e privati aventi capacità di parcheggio maggiore di 50 posti auto dovranno essere dotati di adeguati spazi di attesa, disposti tra l'accesso dalla strada pubblica e l'inizio della rampa, dimensionati in maniera tale da evitare ripercussioni sul traffico veicolare.

Qualora, nel caso di interventi su edifici esistenti, i cancelli o le porte di accesso veicolare prospettino direttamente sulla pubblica strada senza disporre dello spazio utile alla manovra di ingresso/uscita dei veicoli, gli stessi dovranno essere automatizzati con comando di apertura a distanza e dotati di dispositivi atti a garantire la sicurezza degli utenti della strada (specchi, telecamere, ecc.).



#### **42. Chioschi/dehors su suolo pubblico**

Per la realizzazione dei chioschi e dei dehors si rimanda agli specifici regolamenti comunali.

#### **43. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato**

Sui fronti delle nuove costruzioni deve essere garantito un passaggio pedonale con larghezza minima di ml 2,50 e dislivello dal piano stradale non superiore a ml 0,15. I chioschi, i gazebo e i dehors posizionati su suolo pubblico o di uso pubblico devono garantire un passaggio libero da ostacoli di almeno ml 2,00.

#### **44. Recinzioni**

Le recinzioni poste su fronte strada dovranno avere un'altezza non superiore a:

- ml 1,20 nel caso di recinzioni in muratura piena;
- ml 2,40 a condizione che la parte eccedente ml 1,20 di altezza sia realizzata in rete metallica, inferriata o altra schermatura non continua e trasparente.

I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml 8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a ml 5,00 dovranno garantire la visibilità necessaria alla percorrenza stradale.

In ambito agricolo, le recinzioni poste su fronte strada (pubblica) dovranno rispettare i limiti imposti dalle norme in materia.

#### **45. Numerazione civica**

Per la numerazione civica si rimanda allo specifico regolamento comunale

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

#### **46. Aree verdi**

Salvo eventuali particolari indicazioni previste dal PUC, la progettazione del verde, e quindi la previsione dei tipi di alberature deve tenere conto delle caratteristiche della pianta in relazione alla natura del terreno, alle caratteristiche climatiche e di soleggiamento, al prevedibile sviluppo della pianta e del suo apparato radicale rispetto agli spazi all'intorno, alla resistenza all'inquinamento, ed al suo apporto estetico al contesto urbano. Le nuove alberature non devono costituire elemento di disturbo, rispetto alla ventilazione ed al soleggiamento di ambienti prospicienti. Pertanto, il loro inserimento deve tener conto del prevedibile sviluppo della chioma. In mancanza di specifiche indicazioni si richiama quanto all'uso previsto, in materia di distanza, dal Codice Civile, fatti salvi eventuali accordi che dovessero adottarsi tra i proprietari dei terreni confinanti.

I Piani Attuativi che contemplino notevoli interventi di sistemazione a verde, dovranno essere corredati da una relazione specialistica, redatta da un professionista abilitato competente, che illustri i motivi connessi:

- alla scelta delle alberature in relazione alla capacità di attecchimento, alla stabilità, al livello di crescita, al fabbisogno manutentivo;
- alla scelta del tipo di inerbimento per le aree a prato;
- alla disposizione geometrica delle piante sul terreno ed alla distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e dagli edifici prospicienti.

Qualora per conseguire il miglioramento delle condizioni di temperatura media ambientale, occorra ridurre l'effetto di rinvio dei raggi solari connesso all'esistenza di pavimentazioni di aree esterne esistenti, compatibilmente con la funzione svolta da tale spazio, le stesse dovranno essere sostituite con superfici a verde.



Le alberature vive non possono essere utilizzate quali supporti di strutture improprie. E' genericamente vietato danneggiarle o utilizzare metodiche invasive per l'affissione di cartellonistica.

All'intorno delle nuove alberatura deve essere lasciata una superficie permeabile di dimensione adeguata al tipo di pianta. Anche nella posa di manufatti e/o canalizzazioni interrato dovranno osservarsi le distanze e gli accorgimenti necessari per non danneggiare l'apparato radicale delle limitrofe alberature.

I proprietari di alberi o piante in genere prospettanti su spazi pubblici sono obbligati ad effettuare le necessarie operazioni di manutenzione atte ad evitare che le stesse possano costituire intralcio al transito veicolare o pedonale, nonché ostacolo alla visibilità della carreggiata, di eventuali specchi o della leggibilità della segnaletica. Gli stessi sono altresì tenuti alla pulizia degli spazi pubblici che dovessero essere eventualmente interessati da ramaglie provenienti dalle predette piante di proprietà.

Qualora ne ravvisi l'esigenza, per motivi di decoro urbano o igienici, il Comune può ordinare ai privati proprietari delle aree, di provvedere alla manutenzione delle piante in esse esistenti, ovvero alla loro integrazione con altre conformi a quelle situate negli spazi urbani limitrofi.

#### **47. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale**

##### Parchi e giardini

E' prescritto:

- a) Il mantenimento o ricostituzione delle caratteristiche dimensionali e formali originarie dell'unità di spazio interessata da un progetto di riqualificazione urbana.
- b) La conservazione o ripristino delle partizioni geometriche degli spazi verdi, e del disegno, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi, quando si tratti di parchi o giardini disegnati.
- c) Il mantenimento e consolidamento delle funzioni esistenti quali aree ristoro o per attività ludiche, l'introduzione di arredi urbani, piste ciclopedonali, parcheggi pubblici scoperti, chioschi per attività temporanee, monumenti ed altre opere commemorative.
- d) La salvaguardia della vegetazione esistente.
- e) La sostituzione, se necessario, della vegetazione esistente con specie che consentano la conservazione dell'identità del giardino stesso, mediante il mantenimento e/o recupero delle specie originarie.
- f) La piantumazione di nuova vegetazione con specie adatte alla zona pedoclimatica e al contesto paesaggistico di riferimento.

##### Chioschi, corti e cortili con impianto progettato

E' prescritto:

- a) Il mantenimento o ricostituzione delle caratteristiche dimensionali e formali originarie dell'unità di spazio, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni.
- b) La conservazione o ripristino della pavimentazione esistente, se originaria, o sostituzione e/o completamento della stessa utilizzando materiali originari o tipici della tradizione edilizia locale.
- c) La salvaguardia della vegetazione esistente e della sua evoluzione.
- d) La sostituzione, se necessario, della vegetazione esistente orientata verso specie che consentano la conservazione dell'identità del giardino stesso, mediante il mantenimento e/o recupero delle specie originarie

#### **48. Orti urbani**

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

Il comune, al fine di dare la possibilità a famiglie, pensionati, scuole e associazioni di coltivare ortaggi e frutta e nel contempo dar vita a piccoli insediamenti di orti urbani, procede all'individuazione delle aree di sua proprietà da poter destinare a "orto sociale".



Le aree individuate saranno suddivise in stalli di superficie non superiore a 250 mq e consegnate agli assegnatari richiedenti risultanti aggiudicatari in graduatoria, previa stipula di apposita convenzione disciplinante l'affitto dell'area.

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

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

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

Negli orti non sarà consentito rimanere nelle ore notturne, tenere animali da compagnia o da allevamento e accendere fuochi o braci. Non potrà essere realizzato nessun manufatto che non sia stato già predisposto dall'amministrazione all'atto dell'affidamento dell'orto.

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

#### **49. Parchi e percorsi in territorio rurale**

Nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di:

- percorsi ciclopedonali e spazi di sosta in materiale permeabile;
- piste d'esbosco e di servizio forestale di larghezza non > ml 3,50 e in materiale permeabile;
- strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a ml 4,50 (salvo eventuali piazzole di sosta) in materiale permeabile;
- strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a ml 4,50 (salvo eventuali piazzole di sosta) in materiale impermeabile solo per tratti con pendenza superiore al 10% ed esclusivamente al fine di dare accesso ad aree o edifici non altrimenti raggiungibili;
- cartellonistica delle pubbliche autorità esclusi pannelli pubblicitari;
- cartelli recanti indicazione della struttura aziendale agricola o di ristoro o di servizio raggiungibile mediante lo specifico tratto viario;

Non è ammessa l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza. Sono ammesse soluzioni di consolidamento del manto stradale con materiali che conferiscano un aspetto formale e cromatico assimilabile alla ghiaia, fatti salvi comunque altri vincoli sovraordinati.

Lungo il confine della corte sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza non superiore a ml 2,40 inglobata nella siepe. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. Sono ammesse parti di recinzione in muratura limitatamente alla sola zona dell'accesso, con sviluppo inferiore a ml 5,00 per lato.

Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo.

All'interno della corte, ad esclusione di quelle in cui sono inseriti fabbricati classificati Beni Culturali, sono ammesse recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza non superiore a ml 1,20 inglobata nella siepe, senza parti in muratura, a condizione che lungo il perimetro dell'originaria corte agricola sia piantumata siepe viva di essenza autoctona.

Nel rimanente territorio rurale, i terreni possono essere recintati solo nel caso di fondi chiusi espressamente autorizzati in conformità e con le procedure previste dalle norme di settore o nel caso di allevamenti che necessitino di apposite delimitazioni. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli funzionali all'azienda agricola è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica di cui alle NTA; la pavimentazione sarà in ghiaia o terra battuta.

È ammessa la realizzazione di piazzali in cemento solo per la sosta dei mezzi e prodotti agricoli.

Di norma nel territorio rurale non è ammesso il tombamento dei fossi stradali con l'esclusione di passi carrai esistenti e di progetto regolarmente autorizzati.



### **50. Sentieri**

Il sentiero è un percorso a fondo naturale, riconoscibile e permanente, formatosi gradualmente per effetto di calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente a seguito di uno specifico progetto. Per i sentieri va perseguita la continuità dei percorsi e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico, insieme alla costituzione di un fondo di calpestio sicuro e adeguato alla percorribilità, soprattutto nei punti più impervi, potenzialmente pericolosi o soggetti a ristagni idrici.

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

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

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

### **51. Tutela del suolo e del sottosuolo**

Tutte i proprietari, oltre alla manutenzione delle opere esistenti sul fondo di propria spettanza, sono tenuti a provvedere con opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie. Il Responsabile del Settore Tecnico, in caso di palese incuria delle proprietà, ingiungerà l'esecuzione di nuove opere e la manutenzione di quelle esistenti entro adeguato termine di tempo, trascorso inutilmente il quale il Comune stesso provvederà d'ufficio, rivalendosi delle spese sui proprietari inadempienti.

Le proprietà interessate da smottamenti od altri fenomeni di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando i fenomeni costituiscano elementi di degrado ambientale, sono tenute ad eseguire le opportune opere di consolidamento, previa compilazione del relativo progetto, corredato da relazione geologico-geotecnica redatta da un tecnico abilitato.

Nel caso di frane su strade od altri spazi pubblici provenienti da suoli privati, per le quali sia accertata l'incuria delle proprietà agli effetti della stabilità, l'Amministrazione Comunale, anche se deve provvedere immediatamente per esigenze pubbliche alla rimozione dei materiali franati, addebiterà la spesa alle proprietà interessate.

## **Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche**

### **52. Approvvigionamento idrico**

Tutti gli edifici devono essere dotati di apposite canalizzazioni interne relative all'approvvigionamento e allo smaltimento idrico, alla distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica ed alle telecomunicazioni.

Dette canalizzazioni devono essere allacciate alle relative reti infrastrutturali secondo le vigenti norme di legge e quelle tecniche previste dagli enti erogatori dei servizi.

Le prescrizioni di cui ai commi precedenti del presente articolo sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia. Gli stessi devono essere previsti anche per gli interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici di un intero edificio, fatto salvo il rispetto dei vincoli imposti nei casi di edifici di valore storico-monumentale.

Il Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo potrà essere rilasciato purché il relativo progetto edilizio contempli la installazione di un contatore individuale per ogni unità abitativa, nonché il collegamento a reti



ove disponibili, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di diffusione dell'utilizzo di acque meno pregiate e di risparmio delle risorse idriche.

### **53. Depurazione e smaltimento delle acque**

Le acque di scarico provenienti dagli immobili devono essere convogliate nella rete fognaria. L'allacciamento dovrà essere eseguito secondo le vigenti norme inerenti il trattamento delle acque reflue e la protezione dall'inquinamento.

Le acque piovane di prima pioggia devono essere convogliate in fogna, mentre le altre acque meteoriche dovranno essere smaltite nel rispetto della vigente normativa. Per gli edifici ricadenti in aree sprovviste di rete fognaria dovranno osservarsi le specifiche disposizioni di legge.

Nei fabbricati industriali e artigianali comportanti l'utilizzo o il deposito di materiale insalubre o nocivo, lo smaltimento delle acque di pioggia dovrà avvenire attraverso un sistema di raccolta e depurazione, preventivo alla immissione in fogna da realizzarsi nel rispetto delle vigenti normative.

Le aree già destinate o da destinare a parcheggio, sosta, stazionamento, transito e riparazione di veicoli a motore, dovranno essere dotate, ove non già esistenti, di idonei sistemi disoleanti.

Nelle aree di salvaguardia di pozzi o sorgenti di acqua, lo spandimento delle acque di pioggia deve avvenire in conformità a quanto previsto dalla vigente legislazione sulla qualità delle acque.

I condotti e le reti di scarico devono essere dotati di pozzetti d'ispezione nonché di idonei dispositivi a tenuta, ubicati prima del recapito finale, che consentano il campionamento. I pozzetti d'ispezione ed i campionamenti saranno realizzati secondo le indicazioni fornite dal competente ufficio comunale.

Nelle zone dotate di rete pubblica fognaria, nei casi in cui il condotto comunale sia unico, è consentita l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale ed al limite della proprietà, fermo restando l'obbligo di consentire l'ispezione ed il prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi.

I tubi dell'acqua potabile, delle acque di scarico, del gas e simili devono essere posati alla distanza minima di ml 1,00 dai confini.

Per gli impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, deve essere realizzato un pozzetto di prelievo per le analisi, posto all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale o della miscelazione con altre acque di scarico. Il pozzetto deve essere a perfetta tenuta e consentire l'accumulo, anche temporaneo, di acque di scarico per una profondità di almeno ml 0,70.

Tutte le condutture delle reti di scarico, i pozzetti, le vasche di trattamento nonché i relativi pezzi di assemblaggio e giunzione devono garantire la perfetta tenuta. Gli stessi devono essere realizzati con materiali impermeabili e resistenti.

Per impedire eventuali dispersioni nel sottosuolo, e per le normali operazioni manutentive, tutte le vasche interrato riservate al trattamento delle acque di scarico o allo stoccaggio di acque reflue provenienti da attività lavorative, dovranno essere dotate di intercapedine ispezionabile.

### **54. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**

Si rimanda allo specifico Regolamento comunale, ordinanze sindacali e progetto esecutivo di gestione, nel rispetto del D.Lgs. 152/2006.

### **55. Distribuzione dell'energia elettrica**

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

Tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte; gli stessi sono considerati costruiti a regola d'arte solo se realizzati



secondo le norme vigenti del Comitato Elettronico Italiano (CEI), risultando questo responsabile dell'adeguamento della legge italiana alle normative europee sugli impianti elettrici.

Le progettazioni, le prestazioni e la sicurezza degli impianti elettrici in ambito residenziale devono rispettare le indicazioni dettate dalla normativa CEI vigente.

Sono da osservare sempre i seguenti principi fondamentali per la realizzazione di un impianto elettrico a perfetta regola d'arte:

- il progetto dell'impianto elettrico deve essere redatto da tecnico professionista abilitato, tenendo conto della logistica di mobili, elettrodomestici e apparecchiature elettroniche;
- il lavoro dell'installazione dell'impianto elettrico deve essere effettuato da professionisti del settore in possesso dei requisiti previsti dalla legge e iscritti all'albo di competenza (Albo regionale installatori impianti elettrici oppure riconosciuti da UNAE o ANIE);
- l'impianto elettrico a norma deve essere dotato di dispositivi salvavita e protezione diretta dei suoi componenti (protezione da cavi elettrici, quadri elettrici, contatori, ecc.). Devono esserci vere e proprie barriere che impediscono il contatto fisico con le componenti elettriche e tali protezioni devono essere adeguate all'ambiente in cui sono installate (valutare se l'ambiente è umido, polveroso, molto frequentato ecc.);
- i cavi conduttori dell'impianto elettrico devono essere sistemati in modo sicuro nelle apposite canaline o sotto traccia;
- prese e interruttori dell'impianto elettrico devono essere fissati al muro e coperti con le apposite placche.

#### **56. Distribuzione del gas**

Il centro urbano del comune è provvisto di rete di distribuzione del gas, realizzata e gestita da ente diverso dal comune, a seguito di specifica convenzione.

Fatti salvi eventuali diverse disposizioni legislative o patti e condizioni insiti nella suindicata convenzione che ne preveda o disciplini già l'assenso, la realizzazione di nuovi collettori per ampliamento o modifica della rete esistente è preventivamente comunicata dall'Ente gestore all'Ufficio Tecnico del Comune. A ultimazione lavori l'Ente gestore dovrà produrre nuova planimetria con l'esatta ubicazione della rete interessata dall'intervento o confermare quella già presentata in sede di comunicazione, in modo che l'Ufficio possa provvedere all'aggiornamento della rete di distribuzione.

Le modalità operative per l'erogazione di tale servizio sono disciplinate dal relativo codici di rete, emanato dall'Autorità per il gas nonché da eventuali normative contenute nella convenzione stipulata.

#### **57. Ricarica dei veicoli elettrici**

Al fine di ridurre la dipendenza dal petrolio e attenuare l'impatto ambientale nel settore dei trasporti, tra i requisiti minimi per la costruzione di infrastrutture per i combustibili alternativi, per come già previsto nella direttiva 2014/94/UE del Parlamento europeo del 22/10/2014, possono annoverarsi i punti di ricarica per i veicoli elettrici, che sicuramente attenuano l'impatto ambientale nel settore dei trasporti.

Per lo sviluppo del mercato dei combustibili alternativi nel settore dei trasporti e per la realizzazione della relativa infrastruttura, nelle nuove costruzioni, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è fatto obbligo di predisporre l'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.

Fatta salva eventuale diversa disposizione legislativa vigente in materia, gli impianti di distribuzione carburanti esistenti, entro due anni dalla data di approvazione del presente regolamento, debbono provvedere a realizzare nell'ambito dell'area di servizio o in ampliamento su area adiacente almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici.



### **58. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

Le risorse energetiche rinnovabili sono forme di energia che si rigenerano in tempi piuttosto brevi.

Alcune, grazie alla loro ottima capacità di rigenerarsi sono considerate inesauribili, nel senso che si rigenerano almeno alla stessa velocità con cui vengono consumate. Tali risorse, inoltre, presentano numerosi vantaggi, di cui il maggiore in alcuni è l'assenza di emissioni inquinanti durante il loro utilizzo, facendo così configurare la loro indiscussa sostenibilità.

Sono considerati fonti rinnovabili di tipo energetico quelle così definite dall'art.2 comma 1 lettera a del D. Lgs. 3 Marzo 2011, n. 28.

Le installazioni di impianti alimentati da energie rinnovabili seguono i procedimenti autorizzativi individuati dalla Tabella A sezione II allegata al D. Lgs. 25 Novembre 2016 n. 222.

L'installazione dei medesimi impianti in ambiti di aree vincolate è subordinata, all'acquisizione dell'atto di assenso dell'ente gestore del vincolo.

### **59. Telecomunicazioni**

Gli interventi di progettazione, realizzazione, manutenzione ed esercizio di impianti che siano sorgenti intenzionali di campo elettromagnetico nella banda da 100 kHz a 300 GHz e quindi in particolare quelli destinati alla fornitura del servizio pubblico di radio e televisione, di telefonia mobile (ad esempio GSM, DCS, UMTS, LTE), di accesso wireless alle reti, gli impianti radar nonché tutti quelli disciplinati dalla legge quadro 36/2001, dal D.Lgs. 1 Agosto 2003, n°259 e dalla legge regionale 24 Novembre 2001, n°14, sono soggetti al rispetto, oltre che alle disposizioni generali in materia, alle seguenti specifiche disposizioni:

- Legge quadro n°36 del 22.2.2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici, ed elettromagnetici" (GU 55 del 7/3/2001);
- Il D.P.R. n°380 del 6 Giugno 2001 s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
- La legge regionale Campania 24.11.2001 n°14 avente ad oggetto "la tutela della popolazione dalle esposizioni a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per telecomunicazioni" e s.m.i.;
- La delibera della Giunta Regionale della Campania n°3202, pubblicata sul B.U.R.C. n°40 del 26/08/2002, recante "Linee guida per l'applicazione della L.R. Campania n°14/2001";
- La delibera della Giunta Regionale della Campania n°2006, pubblicata sul B.U.R.C. n°26 del 16/06/2003, recante "l.r. 24/11/2001n°14 "Linee guida per l'applicazione della L.R. Campania n°14/2001 modifiche ed integrazioni al documento approvato con deliberazione di Giunta Regionale n°3202/02";
- Il D.P.C.M.8.7.2003 recante" Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra i 100 kHz e 300 GHz";
- Il Decreto Legislativo 1 Agosto 2003, n°259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e s.m.i.;
- La sentenza della Corte Costituzionale n°303 del 10 Ottobre 2003 con cui è stato dichiarato illegittimo il D.Lgs. N°198 del 04/09/2002 recante "Disposizioni volte ad accelerare la realizzazione delle infrastrutture di telecomunicazioni strategiche per la modernizzazione e lo sviluppo del paese, a norma dell'art.1 comma 2 della legge 21 dicembre 2001, n°443" (Legge Gasparri) per eccesso di delega rispetto alla Legge di delegazione 21 Dicembre 2001 n°443;
- Il Decreto Legge n°315 del 14 Novembre 2003 "Disposizioni urgenti in tema di composizione delle commissioni per la valutazione di impatto ambientale e di procedimenti autorizzativi delle infrastrutture di comunicazione elettronica. (G.U.n°268 del 18/11/2003)" convertito con modificazioni dalla L.16 Gennaio 2004, n°5 (G.U. 17/01/2004, n°13);



- la Legge n°5 del 14 Gennaio 2004 “ Conversione in legge con modificazioni del Decreto Legge 14 Novembre 2003, n°315”;
- la legge 111 del 15 Luglio 2011 “ Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria (G.U. n°164 del 16 Luglio 2011) art. 35 ;
- la legge n°164 del 11 Novembre 2014 “Sblocca Italia”. Conversione con modificazione del decreto legge n°133 del 11 Settembre 2014 (G.U.n°262 dell’11 Novembre 2014) art. 6;
- D.P.R. n°31 del 13 Febbraio 2017 “Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall’autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata” (G.U. 22/03/2017, n°68).

Per l’applicazione del presente paragrafo si assumono le definizioni contenute nelle disposizioni legislative richiamate in precedenza.

Sono escluse dall’applicazione del presente paragrafo le apparecchiature per uso domestico e individuale, per le quali resta ferma la disciplina di cui agli artt. 2,4e 12 della L.n°36/2001, quelle dei radioamatori, regolate dal D.P.R. 5 Agosto 1966 n°1214, nonché quelle destinate o utilizzate dalle Forze di Polizia e Militari nell’ambito delle loro esclusive competenze istituzionali, ovvero dai gestori delle linee ferroviarie o ad essi assimilate.

#### Aree Sensibili e di Pregio

Per limitare l’esposizione della popolazione che, per età o condizione di salute fisica e psicologica, temporanea o permanente, si ritiene particolarmente sensibile agli agenti fisici quali il campo elettromagnetico, vengono definite *aree sensibili per la popolazione* i seguenti ambienti: parchi e giardini pubblici, asili pubblici e privati, scuole di ogni ordine e grado, ospedali, case di cura e di riposo, centri di accoglienza;

Per limitare l’impatto sull’ambiente e sul paesaggio, vengono definite *aree di pregio* gli immobili e le aree di particolare valore storico-architettonico, paesaggistico e culturale;

A prescindere dalla destinazione, valgono i limiti all’installazione posti dalle normative vigenti in materia urbanistica e paesaggistica;

Nell’installazione degli impianti in prossimità delle *aree sensibili* per la popolazione, i gestori devono mettere in atto tutte le misure tecniche idonee alla minimizzazione dei livelli di esposizione ai campi elettromagnetici. Per gli impianti installati in prossimità delle *aree di pregio*, analoga cura dovrà essere impiegata per la riduzione dell’impatto visivo.

A maggior tutela della popolazione, dell’ambiente e del paesaggio, nessun impianto potrà essere localizzato a meno di 50 m dalle *aree sensibili*. La distanza è calcolata come la lunghezza del segmento che congiunge la proiezione del centro radioelettrico dell’impianto sul piano orizzontale al punto più vicino all’area sensibile. La distanza minima di installazione per gli apparecchi che rientrano nell’ambito di applicazione della Legge 111/2011, art 35 comma 4 e comma 4-bis, è fissata, in ragione della minore potenza al connettore d’antenna e del minore impatto visivo, a 5m in prossimità delle *aree sensibili* purché il lobo principale di radiazione non sia puntato verso le aree stesse; a 10 mt e senza limitazione relativa al puntamento per le *aree di pregio*.

Fatta salva diversa disposizione legislativa vigente in materia, al fine di consentire la formazione di archivio informatico comunale inerente la rete di telecomunicazione presente nel territorio comunale, gli enti proprietari o gestori delle reti, sono tenuti a depositare, entro sei mesi dall’approvazione del presente regolamento, all’Ufficio Tecnico Lavori Pubblici del Comune dandone conoscenza anche all’Ufficio Tecnico Urbanistica, idonei files in formato “.dxf” georeferenziati o su rilievo aerofotogrammetrico delle parti di territorio interessati, riportanti l’esatta ubicazione planimetrica ed altimetrica dell’insieme dei dispositivi (fisici o logici) che consentono la trasmissione e la ricezione di informazioni. Caratteristiche radioelettriche di massima degli impianti.



Al fine di consentire l'aggiornamento di detto archivio informatico devono essere depositati anche i files nel medesimo formato anzidetto inerenti i dispositivi di nuova realizzazione o di modifica quelli esistenti. Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli impianti per telecomunicazioni da realizzare in caso di eventi eccezionali o legati a calamità naturali.

## Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

### *60. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi*

Per salvaguardare il decoro urbano, gli spazi inedificati e le aree dismesse non possono essere lasciate in stato di abbandono. All'uopo, i proprietari devono farsi carico della loro manutenzione periodica.

Quando gli spazi inedificati abbandonati, ovvero edifici, strutture, o loro parti dismesse determinino o possano determinare gravi situazioni di degrado igienico-sanitario, i proprietari devono provvedere, a propria cura e spese, alla loro adeguata recinzione, nonché a periodici interventi di pulizia, di eventuale cura del verde e disinfestazione.

La recinzione delle aree di cui ai precedenti commi dovrà consentirne la visibilità.

Per gli immobili dismessi di cui ai precedenti commi devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari ad impedire la loro impropria occupazione nonché ad evitare l'insorgere di pericoli, di ordine statico o sanitario, per la pubblica incolumità. Pertanto deve essere garantita la loro inaccessibilità con l'utilizzo di adeguate opere provvisorie (chiusura di vani aperti, di scale e solette) che non ne pregiudichino la statica, e deve altresì provvedersi alla disattivazione dei servizi (acqua, gas, elettricità, ecc.). Qualora il Comune ravvisi l'esistenza di situazioni di pericolo, potrà ordinare la demolizione del manufatto pericolante o fatiscente a cura e spese dei proprietari.

In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

#### Decoro delle costruzioni

Il Comune promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, con riguardo alla loro progettazione, costruzione ed utilizzo perseguono obiettivi di miglioramento ambientale della città, dal punto di vista culturale, della vivibilità, della sua piena possibilità di utilizzo, della qualità formale degli spazi costruiti.

#### Le nuove costruzioni

La ridefinizione ed il rinnovamento dell'aspetto urbano sono in gran parte affidati alle nuove costruzioni, che devono perseguire il miglioramento delle condizioni insediative.

Il progetto delle nuove costruzioni deve contenere precise indicazioni relative ai colori e materiali da adottarsi, nonché alle caratteristiche delle sistemazioni esterne, con riguardo alle aree pavimentate, a quelle permeabili, alla dotazione di impianti tecnologici interrati, all'arredo urbano ed all'illuminazione.

Nella realizzazione delle facciate dei nuovi edifici ovvero di quelle dei fabbricati oggetto di ristrutturazione devono essere utilizzati rivestimenti e materiali di finitura di alta qualità, atti a conferire ai manufatti la migliore resistenza agli agenti atmosferici, a garantire sicurezza ed armonicamente inseriti nel circostante contesto urbano.

Quando la nuova costruzione risulti arretrata rispetto ai preesistenti allineamenti, la sistemazione delle aree prospettanti sui suoli pubblici deve tendere a valorizzare la fruibilità degli adiacenti spazi urbani, utilizzando materiali e finiture in armonia con quelli preesistenti. Eventuali spazi liberi determinatisi a seguito di arretramento devono essere oggetto di attenta progettazione, che preveda la loro sistemazione a verde o pavimentata, funzionalmente coordinata con l'adiacente pavimentazione pubblica.

#### Manutenzione dei fabbricati in tutte le Zone Omogenee



I fabbricati devono essere mantenuti in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza ed igiene. Pertanto i proprietari devono farsi carico della loro manutenzione e degli eventuali interventi che si rendessero necessari conseguentemente al loro deterioramento.

#### Sistemazioni esterne ai fabbricati

Ai fini del rilascio del provvedimento edilizio il progetto, qualora contempli aree esterne al fabbricato, deve prevedere la loro sistemazione, nonché la loro illuminazione, che dovrà essere coerente con gli elementi già adottati dal Comune per la sistemazione dei limitrofi spazi pubblici, e dovrà rispettare le vigenti normative tecniche, anche con riguardo all'inquinamento luminoso.

Nella predisposizione del progetto di sistemazione delle aree inedificate del lotto dovranno privilegiarsi soluzioni tendenti alla maggiore realizzazione di superfici a verde.

Nella progettazione delle superfici a verde dovranno utilizzarsi soluzioni che si armonizzino con quelle adottate o previste dal Comune per la sistemazione a verde degli spazi pubblici limitrofi (analoghe alberature e tipi di piantumazione).

In tutte le aree permeabili è fatto assoluto divieto di depositare, anche temporaneamente sostanze inquinanti e/o nocive.

#### **61. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

Le eventuali decorazioni architettoniche dei fabbricati esistenti, che rivestano valore artistico e interesse storico, non possono essere asportate o modificate senza la preventiva autorizzazione del Comune e, laddove siano soggette a vincolo, senza il consenso della competente Soprintendenza. Nel caso di trasformazione di immobili, il competente ufficio comunale potrà prescrivere interventi di conservazione di tali oggetti, nell'interesse della tutela dei beni culturali.

Parimenti, per gli immobili di valore storico-artistico, sono da conservare gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), gli infissi, gli aggetti delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo. Gli elementi lapidei (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici ed aventi valore documentale, storico e/o architettonico, vanno conservati nello stato originario; gli interventi per la loro manutenzione dovranno essere eseguiti con tecniche appropriate.

#### **62. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

Le sporgenze sul suolo pubblico sono così disciplinate:

- per gli zoccoli è consentita una sporgenza massima di cm. 5 dal filo del fabbricato;
- uguale sporgenza è ammessa per le decorazioni di qualunque genere sino alla quota di ml 4,00 dal piano di marciapiede;
- le pensiline ed i balconi non potranno costruirsi ad altezza minore di ml 4,00 dal piano reale o presunto del marciapiede. In assenza di marciapiede, la sporgenza massima delle pensiline o dei balconi dovrà essere contenuta entro ml 0,50 rispetto alla verticale passante per il bordo laterale della strada compresa la banchina e/o la zanella; in presenza di marciapiede potrà raggiungere i ml. 0,90 minimo prevedendo, però, in tutti i casi, che la linea corrispondente alla massima sporgenza sia arretrata di ml 0,50 rispetto alla verticale passante per il bordo esterno del marciapiede.

#### Cornicioni ed aggetti

Allo scopo di proteggere le superfici esterne, il coronamento del fabbricato, sia nel caso di copertura a tetto, sia di copertura a terrazzo, dovrà sempre aggettare su tutti i lati in misura proporzionata all'altezza delle fronti ed alle caratteristiche costruttive ed estetiche dei prospetti e degli infissi e fino ad un massimo di ml 1,50.



Ogni oggetto, di qualsiasi tipo e dimensione, dovrà essere munito di gocciolatoio, tale da impedire colatura di acqua verso le superfici di intradosso e verso quelle verticali del fabbricato.

#### Pensiline, balconi, aggetti

Pensiline, balconi ed aggetti di qualsiasi tipo saranno sempre muniti di gocciolatoio su tutti i lati. Le superfici orizzontali dovranno essere protette da manto impermeabile. Il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane sarà risolto in modo tale da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti ed alle pareti del fabbricato e da evitare colature laterali nei punti di attacco alla parete.

Il piano di calpestio dei balconi dovrà essere ad una quota di almeno cm. 5 inferiore a quella del pavimento dell'ambiente interno adiacente.

E' consentita la realizzazione di pensiline su finestre, balconi e terrazzi a livello fino ad una sporgenza massima di ml 1,50, fatta eccezione per maggiori sporgenze di pensiline concedibili attraverso PdC a servizio e funzionali alle attività produttive (industriali-artigianali-commerciali). La struttura non dovrà avere appoggi verticali.

#### Parapetti

I parapetti delle finestre, dei balconi e delle terrazze dei nuovi fabbricati nonché le ringhiere delle scale che costituiscono la difesa verso il vuoto, devono avere un'altezza minima di ml 1,10 e non devono essere attraversabili da una sfera di diametro di ml 0,10.

Nei luoghi di lavoro i parapetti dovranno essere realizzati in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

### **63. Allineamenti**

Gli allineamenti da osservarsi nella fase esecutiva dell'opera sono quelli contenuti nel verbale di allineamento e quote sottoscritto dal committente, direttore dei lavori, costruttore, tecnico istruttore della pratica, nonché vistato dal dirigente o responsabile dell'Urbanistica.

In base alle risultanze della visita di controllo per eventuali verifiche di tracciamento, il dirigente o responsabile dell'urbanistica, su referto del tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per una migliore esecuzione del progetto, può stabilire di concerto con il direttore dei lavori, quote ed allineamenti diversi da quelli indicati nei progetti, sempre nel rispetto delle prescrizioni del PUC vigente. Tale variazione sarà annotata ed evidenziata nel verbale di allineamenti e quote e negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo.

### **64. Piano del colore**

Nelle more della predisposizione da parte del Comune del Piano del Colore dovranno essere rispettate le raccomandazioni di cui ai comma successivi.

La colorazione dei fronti dei fabbricati esistenti e dei muri formanti un unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, deve essere eseguita in maniera uniforme, al fine di salvaguardare l'unità formale e l'armonia del complesso stesso.

E' vietato procedere alla parziale tinteggiatura delle facciate degli edifici.

Nella tinteggiatura degli edifici, dovrà porsi particolare attenzione alla valorizzazione di bassorilievi, fregi e decorazioni eventualmente esistenti sulle facciate.

Nel caso in cui i rivestimenti delle facciate degli edifici versino in condizioni indecorose, il Comune ne può ordinare ai proprietari il ripristino o il rifacimento, fissando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. In caso di inottemperanza, il Comune potrà disporre l'esecuzione in danno, con spese a carico dei proprietari dell'edificio.



## **65. Coperture degli edifici**

### **Aggetti di gronda.**

Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.

Nel caso di aggetti di gronda di rilevante ed autonomo interesse storico-artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

Ogni qualvolta l'aggetto di gronda si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.

La modifica di aggetti di gronda è consentita solo quando facciano parte di sopraelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria oppure, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione locale.

### **Canali di gronda e pluviali**

I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno essere realizzati in lamiera zincata o rame. Gli stessi dovranno preferibilmente essere incassati nel tratto terminale e per tutta l'altezza del piano terra. Quando ciò non fosse possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni od altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) il tratto terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzato in ghisa, oppure dovrà essere protetta da idonea schermatura in ferro, acciaio o altro materiale resistente agli urti o ai danneggiamenti, per una altezza di almeno ml 2,10 da terra. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale, alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle

acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie, a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi. In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).

Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione.

Per la realizzazione di sfiati o di canne di ventilazione emergenti dalle coperture a tetto, è da evitare l'impiego di tubi che fuoriescano dal manto di copertura. Ove ciò non risulti possibile, la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco o a mattoni pieni.

## **66. Illuminazione pubblica**

I progetti, relativi alla pubblica illuminazione dovranno essere redatti da tecnico abilitato concordati con il soggetto gestore dell'impianto.

Ogni progetto dovrà adottare una politica rivolta al risparmio energetico utilizzando apparecchi illuminanti e lampade ad alto rendimento e sistemi di riduzione di flusso efficienti ed efficaci.



La scelta di potenza, altezza pali ed inter-distanza fra gli stessi, in funzione delle categorie di strada previste dalla norma dovrà essere fatta in modo tale da minimizzare i consumi ed il numero di punti luce complessivi. La tipologia di palo, corpo illuminante, e sistema di riduzione di flusso dovrà sempre essere concordata con l'Amministrazione Comunale (o con il soggetto gestore dell'impianto) ed in tutti i casi analoga a quella utilizzata nei dintorni del nuovo impianto in maniera tale da uniformare la tipologia degli impianti per una migliore gestione e per una più gradevole visione d'insieme.

Durante la stesura del progetto di pubblica illuminazione dovrà essere prodotta una planimetria di comparazione con il verde per evitare eventuali interferenze fra i corpi illuminanti e le chiome degli alberi (e fra le canalizzazioni e le radici).

#### **67. Griglie ed intercapedini**

In tutti gli edifici esistenti e di nuova costruzione vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione dei ratti, dei piccioni e di animali in genere.

Nei sottotetti vanno resi impenetrabili, con griglie o reti, le finestre e tutte le aperture di aerazione.

Nelle cantine sono parimenti da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali, le bocche di lupo e tutte le aperture in genere; le connessioni dei pavimenti e delle pareti devono essere stuccate. In caso di solai o vespai con intercapedini ventilate, i fori di aerazione devono essere sbarrati con reti a maglie fitte e, per le condotte, devono essere usati tubi a forte inclinazione o verticali.

Negli ambienti con imbocchi di canne d'aspirazione o con aerazione forzata, le aperture devono essere munite di reti a maglie fitte alla sommità delle canne stesse o in posizioni facilmente accessibili per i necessari controlli. All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.

Deve essere assicurata la perfetta tenuta delle fognature dell'edificio nell'attraversamento di murature o locali e tra gli elementi che collegano le fognature dell'edificio con quelle stradali. I cavi elettrici, telefonici, per TV, per illuminazione pubblica devono essere posti, di norma, in canalizzazioni stagne.

#### **68. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici**

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

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

Qualora vi sia la possibilità, è preferibile installare un'antenna che accorpi più unità condominiali o isolati.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale, o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, ciò non sia possibile e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza dovrà essere pari ad almeno tre metri dalla fronte dell'edificio verso strada, e, comunque, mai inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.



Non sono consentite le discese delle antenne mediante cavi volanti. Tali cavi dovranno essere convogliati in appositi cavedi interni ovvero, per la loro sistemazione sulle facciate secondarie o vanelle interne, gli stessi potranno essere convogliati in appositi incassi ovvero canalizzati in tubi con le stesse caratteristiche materiche e formali dei discendenti pluviali, in modo da consentire un'ideale soluzione architettonica. Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere posizionate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico, ed in luoghi interferenti con significativi elementi architettonici.

Gli apparati tecnologici (condizionatori, impianti di ventilazione e trattamento aria ecc.) posti all'esterno degli edifici devono essere installati sui fronti secondari degli edifici e/o all'interno di sporti, balconi e logge in modo che non siano visibili dagli spazi di fruizione pubblica e comunque nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico, perseguendo l'omogeneità di facciata, e nel rispetto della tutela e salvaguardia della sicurezza pubblica e privata.

Tali apparati dovranno altresì rispettare i limiti acustici di zona, e garantire un corretto convogliamento delle aree di espulsione tale da non arrecare disturbo in relazione alla direzione e diffusione dei flussi d'aria.

#### **69. Serramenti esterni degli edifici**

In una stessa unità edilizia, gli infissi e gli eventuali cancelletti e inferriate a protezione delle aperture sull'esterno devono armonizzarsi per forma, colore e materiali.

Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico.

I serramenti delle finestre, prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, possono aprire verso l'esterno solo se il loro davanzale è posto ad un'altezza non inferiore a ml 4,00 dal piano del marciapiedi o a m 4,50 dal piano stradale sprovvisto di marciapiedi. In nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

Le porte e i serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai precedenti due commi sono mantenuti nella situazione di fatto. In caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

#### **70. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.**

Si rimanda agli specifici Regolamenti comunali.

#### **71. Cartelloni pubblicitari.**

Tutte le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.

Le insegne devono contenere prioritariamente l'individuazione della tipologia merceologica dell'esercizio commerciale e solo in secondo luogo la ragione sociale o altre informazioni.

#### **72. Muri di cinta**

I Muri di cinta hanno la funzione di demarcare la linea di confine tra diverse proprietà o di separazione tra spazi con diversa funzione. Storicamente detti muri sono stati realizzati con pietrame a secco, staccate di



legno o siepi. In epoca recente si sono affermate altre tipologie: muri in blocchi tufacei squadri o calcestruzzo e ringhiere in ferro o rete metallica.

Le recinzioni storiche, ancora esistenti, debbono essere mantenuti ed eventuali interventi di ripristino di tratti mancanti andranno eseguiti utilizzando gli stessi materiali, ponendoli in opera con appropriate tecniche costruttive.

### **73. Beni culturali e edifici storici**

Le linee strategiche prioritarie che il Comune con la riorganizzazione urbanistica e territoriale persegue, oltre alla valorizzazione paesaggistico-ambientale, sono la conservazione e il restauro del patrimonio storico, archeologico, artistico e culturale.

Nell'ambito della zona omogenea A il Comune deve promuovere ed effettuare un'analisi dell'esistente con ricognizione diretta e restituzione delle caratteristiche tecniche e materiche delle facciate degli edifici di diversa consistenza e tipologia che mantengono caratteristiche di pregio storico e architettonico. In sede di tale analisi, ricorrendone i requisiti, potrà essere variata la classificazione di appartenenza degli edifici.

### **74. Cimiteri monumentali e storici**

La realizzazione o la modifica delle opere edilizie di sepoltura, oltre che in conformità alle specifiche disposizioni del presente Regolamento, dovrà avvenire:

- attraverso Comunicazione di Inizio Lavori indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia, corredata della autorizzazione amministrativa rilasciata dai servizi Cimiteriali, per quanto concerne i fossi distinti singoli e i fossi provvisori;
- attraverso rilascio di Permesso di Costruire non oneroso da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia per quanto concerne le cappelle in elevazione e le tombe di famiglia; seguendo pertanto le rispettive procedure amministrative inerenti il procedimento amministrativo.

Ove tali opere ricadano in aree soggette a vincolo paesaggistico, andrà preventivamente acquisita la specifica Autorizzazione Paesaggistica. Dovranno altresì rispettarsi tutte le disposizioni di legge in ordine alla esecuzione di opere strutturali, ed ogni altra disposizione di settore inerenti le opere edilizie.

Non disponendo il Comune di un cimitero propriamente "monumentale" o "storico" essendo stato nel tempo, quello esistente, trasformato e modificato si raccomanda di documentare, in sede di richiesta di titolo abilitativo, fotograficamente le sepolture o le cappelle in elevazione che dovessero essere rimosse o trasformate al fine di poter valutare, da parte degli uffici competenti, i manufatti che rivestono un carattere "storico" o "monumentale" o di semplice documento di cultura materiale.

### **75. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

Il concetto di sicurezza urbana include anche molti fenomeni connessi al disagio dei cittadini nell'uso degli spazi pubblici.

La sicurezza nei luoghi pubblici urbani è legata alla vitalità dei quartieri e dipende molto dall'identificazione dei cittadini con il territorio.

La vitalità dei quartieri richiede una città organizzata in modo che vi siano strade ricche di attività e frequentate a tutte le ore del giorno ed edifici concepiti con varierà di usi. L'identificazione dei cittadini con il territorio richiede la creazione di spazi ben definiti, di buona qualità ambientale, che favoriscano i rapporti sociali e gli incontri.

La progettazione di nuove aree pubbliche e la trasformazione di quelle esistenti dovrà aver riguardo:

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



- b) all'attrattiva, curando colori, materiali, illuminazione, rumore, arredo urbano, etc.;
- c) ad un mix di funzioni, curandone la molteplicità e la diversificazione delle destinazioni d'uso dei piani terra degli edifici;
- d) alla collocazione degli spazi pubblici in posizioni centrali ove è possibile la sorveglianza spontanea e diretta, chiara differenziazione tra aree pubbliche, aree private di uso pubblico e aree private, vicinanza/prossimità con fermate di mezzi pubblici.

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

In linea di massima le aree verdi di una certa consistenza (parchi, parchi-giardino) andranno possibilmente circondate da strade, anche destinate al solo transito locale, aventi possibilmente caratteristiche tali da favorire la moderazione della velocità e del traffico in genere. Per quelle di minore estensione è necessario che lungo almeno un lato venga tracciata una strada pubblica onde consentire il passaggio di mezzi nonché favorire i controlli da parte delle forze dell'ordine.

Gli stalli di sosta dovranno essere collocati lungo le strade, in posizione parallela alla corsia di marcia. La concentrazione degli stalli deve essere posizionata, possibilmente, nelle aree antistanti gli edifici, quale che sia la loro destinazione d'uso. Ciò anche in funzione dell'incentivazione all'utilizzo degli stessi. L'illuminazione dovrà garantire la completa visibilità di ogni punto delle aree pubbliche.

## Capo VI Elementi costruttivi

### *76. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche.*

Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di edifici privati, tutti gli interventi relativi a edifici pubblici e privati aperti al pubblico, la sistemazione degli spazi e dei percorsi pubblici e privati, devono rispettare le norme vigenti finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Al fine di favorire il superamento o l'eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi e servizi pubblici e nei luoghi aperti al pubblico, nel rispetto delle norme vigenti in materia, il Comune promuove il piano dei percorsi senza barriere, al fine di assicurare la massima autonomia in sicurezza e di facilitare la vita di relazione di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, temporanee o permanenti, che consentano la piena utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi pubblici e privati, nonché dei mezzi di trasporto pubblico.

Ritenuto che gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche sono di indubbio interesse pubblico, il Comune stabilisce in favore dei condomini che rendano accessibili sia gli spazi esterni, ove esistenti, che quelli interni degli edifici residenziali, la concessione gratuita di area pubblica occorrente per l'installazione di ascensore laddove il corpo scala dell'edificio non abbia le dimensioni adeguate a contenerne il relativo vano;

Le opere realizzate in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità, adattabilità e visitabilità tale da rendere impossibile l'utilizzazione delle stesse da parte delle persone disabili, sono dichiarate inagibili. Il proprietario dell'opera e/o l'intestatario del titolo edilizio abilitante sono punibili ai termini delle leggi vigenti.

Gli importi derivanti dalla irrogazione delle sanzioni per opere realizzate in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità ed abbattimento delle barriere architettoniche, saranno destinati al finanziamento di opere ed iniziative a favore dei soggetti diversamente abili, ed in particolare all'attuazione del piano comunale dei percorsi senza barriere.



### **77. Serre bioclimatiche**

Si definiscono “serre bioclimatiche” 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:

- è un locale funzionale al contenimento energetico globale dell’edificio (o unità immobiliare) che la contiene. La finalità del risparmio energetico deve essere attestata nella relazione tecnica che deve indicare il guadagno energetico conseguente alla sua realizzazione;
- deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o amovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
- la cubatura o la superficie di non dovrà superare complessivamente il volume o la superficie consentita da una delle norme di deroga urbanistica che permettono lievi incrementi volumetrici o di superficie (piano casa, adeguamenti igienico-sanitario, ecc.).

Le suddette opere, in quanto possono incidere in modo rilevante sul decoro degli spazi pubblici, sono oggetto di specifica valutazione e subordinate al rilascio di permesso di costruire. Le serre, pur configurandosi quali parti accessorie dell’unità immobiliare di riferimento, non determinano un incremento del carico urbanistico e rientrano tra gli interventi che consentono lievi incrementi volumetrici, quali gli adeguamenti igienico-sanitario, o simili, senza che questi possano sommarsi tra di loro.

La creazione delle serre bioclimatiche non deve alterare il rapporto di aero-illuminazione naturale dei locali retrostanti.

### **78. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

*Vedi anche punto 28. del presente regolamento*

I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere, ai sensi dell’art. 11 del D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28, l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'Allegato 3 al decreto medesimo.

Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali di cui all'Allegato 3 sono ridotte del 50%.

L’obbligo di cui al comma 1 non si applica agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

### **79. Coperture, canali di gronda e pluviali**

*Vedi anche punto 65. del presente regolamento*

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

### **80. Strade, passaggi privati e cortili**

*Per le strade vedi punto 35. del presente regolamento*

L’aerazione naturale e il riscontro d’aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti mediante la realizzazione di cortili, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui ai commi seguenti.



I cortili, quando ammessi, dovranno avere il cielo completamente libero. Il rapporto tra la superficie del cortile e quella delle pareti che lo recingono (o che lo potranno recingere in base all'altezza degli edifici consentita dai regolamenti) non deve essere inferiore ad un quarto.

Il lato minore dei cortili interni non potrà essere inferiore al valore minimo fissato per il distacco tra i fabbricati, dal presente Regolamento.

Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde, laddove possibile, anche tramite l'eliminazione di muri di confine di cortili adiacenti.

### **81. Cavedi, pozzi luce e chiostrine**

Fatta salva eventuale diversa disposizione legislativa vigente in materia igienico sanitaria, negli edifici è consentita la realizzazione di cavedi, pozzi luce e chiostrine.

#### Cavedi

Nei nuovi fabbricati, i cavedi possono essere realizzati per ottimizzare il passaggio degli impianti verticali e/o orizzontali. Essi devono essere strutturati in maniera da consentire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

I cavedi devono essere separati da ogni altro locale e per gli stessi vanno rispettate le norme in tema di prevenzione incendi per garantire un idoneo livello di separazione e di resistenza ai fumi ed al calore. I cavedi devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico, dal piede dell'edificio al colmo del tetto, secondo norma. In caso di risanamento di edifici esistenti, qualora non sia perseguibile altra soluzione, è consentito il mantenimento e/o la formazione di cavedi finalizzati esclusivamente all'aerazione di scale, stanze da bagno e corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni.

#### Pozzi luce

I pozzi luce non possono essere coperti in sommità, le dimensioni minime non possono essere inferiori a ml 1,50 e la superficie minima non inferiore a 1/20 della somma delle superfici delle pareti circostanti. Dai pozzi potranno ricevere aerazione ed illuminazione solo servizi igienici, bagni, lavanderie, scale, ripostigli e corridoi. Detti pozzi luce potranno essere coperti garantendo però l'aerazione e l'illuminazione anzidette nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti;

#### Chiostrine

Le chiostrine non possono essere coperte in sommità, le dimensioni minime non possono essere inferiori a ml 3,00 e la superficie minima non inferiore a 1/10 della somma delle superfici delle pareti circostanti. Dalle chiostrine potranno ricevere aerazione ed illuminazione vani di abitazione, servizi igienici, bagni, lavanderie, scale, ripostigli e corridoi. Dette chiostrine potranno essere coperte garantendo però l'aerazione e l'illuminazione anzidette nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti.

### **82. Intercapedini e griglie di aerazione**

*Vedi anche punto 67. del presente regolamento*

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

Gli edifici, indipendentemente dalla quota di pavimento rispetto al terreno di sedime, devono avere la struttura del piano di calpestio realizzata mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata o il piano di calpestio poggiate su vespaio aerato dello spessore minimo pari a ml 0,30. Nei piani interrati o seminterrati, all'esterno dei muri perimetrali, possono realizzarsi intercapedini coperte in corrispondenza, aerate o drenanti, fino a ml 0,20 al di sotto del piano di calpestio e per una larghezza utile non superiore 0,60 ml.

### **83. Recinzioni**

*Vedi punto 44. del presente regolamento*



#### **84. Materiali, tecniche costruttive degli edifici**

Gli edifici e le loro componenti strutturali devono essere realizzate, in modo da consentirne la prevista utilizzazione, in forma economicamente sostenibile e con il livello di sicurezza previsto dalle specifiche norme tecniche di cui al DPR 380/2001, che forniscono i criteri generali di sicurezza, precisano le azioni che devono essere utilizzate nel progetto e definiscono le caratteristiche dei materiali e dei prodotti, nonché i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, verifica di sicurezza, esecuzione e collaudo degli edifici medesimi.

#### **85. Disposizioni relative alle aree di pertinenza**

Si considerano aree di pertinenza quelle aree la cui superficie abbia contribuito totalmente o parzialmente alla realizzazione del volume dell'edificio assentito sulle aree medesime.

Un'area di pertinenza deve considerarsi già asservita quando vi risultano assentiti e realizzati edifici i cui parametri di superficie e di volume siano pari a quelli consentiti dal vigente PUC. Su dette aree, sotto l'aspetto urbanistico, vige il vincolo di asservimento fino alla permanenza degli edifici.

Al pari devono considerarsi già asservite quelle aree, già nella disponibilità del richiedente alla data di presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia.

#### **86. Piscina**

Si definisce piscina una costruzione interrata o sopra terra che può essere di varie tipologie e dimensioni, a seconda che sia usata per fare il bagno o per nuotare, per relax o scopi agonistici. Le piscine possono essere costituite da elementi prefabbricati o possono essere vasche in cemento rivestite in teli in plastica o altro, ricavate con scavo dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio o semplicemente appoggiate sul piano giardino o su pavimentazioni allo scopo costruite.

Le piscine ad uso pubblico richiedono particolari aspetti strutturali e tecnologici per garantire condizioni igieniche di qualità dell'acqua, degli spazi e delle superfici.

Per la realizzazione delle piscine è sempre necessario ottenere un titolo abilitativo, che sia un Permesso di Costruire o una SCIA, poiché costruzione di una piscina interrata rappresenta una modifica sostanziale della proprietà.

Nella realizzazione delle piscine fuori terra è necessario il rispetto delle distanze dai confini e/o dai fabbricati secondo il principio di prevenzione, secondo il quale chi costruisce per primo determina in concreto le distanze da osservare per le costruzioni sui fondi vicini, fermo restando le distanze imposte dalle NTA e dal Codice Civile. Sarà possibile realizzare una pavimentazione circostante per metri 5,00 per ogni singolo lato con particolare attenzione alla raccolta ed al riutilizzo delle acque meteoriche.

Così come disposto dall'art. 840 del C.C., che la proprietà del suolo si estende al sottosuolo, con tutto ciò che vi si contiene, e il proprietario può fare qualsiasi escavazione od opera che non rechi danno al vicino, fermo restando che le opere realizzate nel sottosuolo, fatto salvo casi particolari, non comportano intercapedini (pericolose o dannose), nella realizzazione delle piscine interrate ovvero che non superano i 90 cm fuori terra (per la creazione di un parapetto di sicurezza) è necessario solamente il rispetto delle distanze dai confini imposte dal Codice Civile ed, eventualmente dalle NTA.

In base alla loro destinazione le piscine si distinguono nelle seguenti categorie:

**OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA O ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (ZONA F)**

A) piscine di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica.

Questa categoria comprende le seguenti tipologie di piscine le cui caratteristiche strutturali



e gestionali specifiche sono definite da ciascuna regione:

A/1) piscine pubbliche (quali ad esempio le piscine comunali);

A/2) piscine ad uso collettivo: sono quelle inserite in strutture già adibite, in via principale, ad altre attività ricettive (alberghi, camping, complessi ricettivi e simili) nonché quelle al servizio di collettività, palestre o simili, accessibili ai soli ospiti, clienti, soci della struttura stessa.

A/3) gli impianti finalizzati al gioco acquatico. OPERE PERTINENZIALI

B) piscine la cui natura giuridica è definita dall' art. 1117 e seguenti del Codice Civile, destinate al servizio di unità abitative monofamiliare o plurifamiliari, compresi i condomini.

Questo vale anche per le case rurali legittimamente realizzate o da realizzare che possono avere come pertinenza una piscina;

C) piscine ad usi speciali collocate all'interno di una struttura di cura, di riabilitazione, termale, la cui disciplina è definita da una normativa specifica. (Accordo Stato - Regioni sulla realizzazione e l'esercizio delle piscine del 16 gennaio 2003).

### **87. Altre opere di corredo agli edifici**

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico-edilizia le piccole attrezzature sportive, di corredo agli edifici, e a servizio dei condomini.

Le opere di cui al precedente comma possono essere assentite nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, sempreché le N.T.A. non ne prescrivano il divieto, ed a condizione che:

- non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno;
- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti.

Ai fini della *privacy* degli edifici al contorno, dovrà essere rispettata dal confine una distanza non inferiore a ml 5,00 e dai fabbricati una distanza non inferiore a ml 10,00.

## **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### **88. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

Il dirigente o il responsabile dell'Ufficio Vigilanza, con l'ausilio della polizia municipale, esercita, ai sensi del comma 1, art. 27 del DPR 380/2001, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

### **89. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

Ai sensi del comma 1, art. 29 del DPR 380/2001, il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel capo I del Titolo IV del DPR 380/2001, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.



### **90. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

Per quanto attiene le sanzioni per violazioni alle norme edilizie ed urbanistiche si rimanda al Capo II – Titolo IV del DPR n. 380/2001.

## **TITOLO V -NORME TRANSITORIE**

### **91. Aggiornamento del regolamento edilizio**

L'emanazione di nuove norme derivanti da leggi e disposizioni, statali e regionali, in materia urbanistica ed edilizia che comportino modifiche e/o integrazioni del presente REC, si intenderanno direttamente recepite. Salvo quanto precisato al precedente comma, ai fini dell'adeguamento a norme e indicazioni nazionali, regionali o provinciali, il REC verrà sottoposto a periodica revisione.

Le disposizioni del REC, si integrano e si coordinano con le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC vigente non potendole, in alcun caso, modificare.

Nel caso di incongruenza tra disposizioni contenute nel presente REC e quelle delle NTA del PUC vigente prevarranno, in ogni caso, le NTA del PUC vigente.

### **92. Disposizioni transitorie**

I procedimenti relativi all'attività edilizia, i cui lavori alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono in corso, seguono le disposizioni contenute nei relativi titoli edilizi.

Ai fini del presente articolo il procedimento si intende in corso qualora alla data di entrata in vigore del presente Regolamento abbiano avuto effettivamente inizio i lavori.

## **PARTE TERZA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA URBANISTICA**

(requisiti tecnici integrativi e complementari per mantenere inalterata la gestione e la capacità edificatoria del PUC vigente. Da valere fino alla revisione e/o aggiornamento del PUC)

### **Capo I Definizioni**

#### **93. Rapporto di copertura proprio (Rcp)**

Il Rapporto di copertura proprio, espresso in mq/mq, è il rapporto tra la massima superficie coperta (SC) e la superficie territoriale (ST) del comparto edificatorio.

#### **94. Volume urbanistico**

Il volume urbanistico è il parametro riferito all'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria (IF) e di fabbricabilità territoriale (IT).

Il volume urbanistico, espresso in mc, è il volume lordo complessivo misurato all'esterno, vuoto per pieno, di tutte le parti costruite fuori terra comprese le superfici chiuse su tre lati.

I piani seminterrati contribuiscono al calcolo del volume urbanistico per la parte che emerge dal livello del marciapiede o del terreno circostante e fino all'estradosso del primo solaio.

Nel caso di volumi parzialmente interrati, il volume urbanistico è calcolato come prodotto tra la superficie lorda di pavimento e l'altezza media determinata dal rapporto tra le superfici delle facciate fuori terra relative al piano seminterrato e il perimetro esterno dello stesso.



Nel caso di volumi di sottotetto o con coperture a solaio inclinato, il volume urbanistico è calcolato come prodotto tra la superficie lorda di pavimento e l'altezza media misurata intradosso.

I solai di copertura terminanti con sovrastrutture relative a pavimenti galleggianti o destinate ad impianti tecnologici o a giardini pensili, dovranno essere computati nell'altezza fino alla quota della componente strutturale.

Nel caso di tipologia con solaio a copertura nervata, non costituisce volume urbanistico la parte superiore alla linea di intradosso della trave.

Sono escluse dal suo computo le seguenti superfici e quindi non costituiscono volume urbanistico:

- le terrazze, i balconi e gli aggetti aperti;
- i gazebo e i pergolati;
- le pensiline degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale;
- le superfici dei volumi tecnici, come definiti dalla C.M. LL.PP. n.2474/1973;
- i porticati di uso pubblico;
- le logge di profondità non superiore a m. 3,00;
- i porticati di uso privato o condominiale senza tramezzature divisorie e di profondità non superiore a m. 3,00 e che non superino il 30% della superficie lorda di pavimento della unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza;
- le tettoie e/o le pensiline (di sporgenza superiore a 1,50 mt) che non superino il 30% della superficie lorda di pavimento della unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza;
- le pensiline degli impianti industriali (insistenti nelle zone omogenee D) e di distribuzione del carburante;
- i piani sottotetto con altezza utile media inferiore a 2,20 m, con pendenza costante maggiore del 30% e con altezza alla gronda max di ml 0,80.
- i soppalchi con altezza utile media inferiore a 2,40 m;
- le superfici interrato;
- le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque o da impianti a cielo aperto.

#### **95. Volume Tecnico**

Conformemente alla definizione di cui alla Parte Prima, Titolo, I Cap. I e a puro titolo esemplificativo, sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extra corsa degli elevatori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, ecc.

#### **96. Standard urbanistici**

Gli standard urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici di cui al D.M. 1444/68 necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per lo standard residenziale la dotazione minima è stabilita in 20 mq per ogni abitante. Ai fini del calcolo degli standard, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono 150 mc di volume vuoto per pieno.

Per la determinazione dello standard degli insediamenti produttivi di cui al DM 1444/68 art.5, le destinazioni DP/1 (laboratori di arti e mestieri) e DP/2 (laboratori artigianali e officine) sono assimilate a insediamenti di carattere commerciale e direzionale (DM 1444/68 art.5, comma 2).

#### **97. Monetizzazione degli standard urbanistici**

1. In tutti i casi in cui gli interventi edilizi sull'edificato esistente determinino un incremento del carico urbanistico, vanno cedute gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria,



nelle qualità previste dalla legge, nonché vanno realizzate le opere di urbanizzazione primaria. La cessione dovrà avvenire mediante apposita convenzione.

2. Si potrà procedere alla monetizzazione delle aree destinate a standard in luogo della cessione, qualora si verifichi una delle seguenti condizioni:

- Le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici che ne limitino il pieno utilizzo;
- L'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
- In relazione ad interventi edilizi o Piani attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
- Si dimostri la impossibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale;
- La cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi.

Per cui l'Ufficio Tecnico dispone che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore di mercato di aree ricadenti nella stessa zona omogenea.

3. Al soggetto attuatore degli interventi compete la proposta da formulare alla Amministrazione per il soddisfacimento del Carico Urbanistico tramite monetizzazione; alla Giunta Municipale compete l'assenso o il diniego sulla proposta, su parere istruttorio dell'Ufficio Tecnico Comunale.

4. Il Consiglio Comunale definisce, all'atto dell'approvazione del Bilancio di previsione, i costi parametrici relativi alla monetizzazione degli standard di cui al punto precedente.

5. Non sono comunque monetizzabili le aree destinate a standard di progetto ricadenti nei comparti, così come individuate dal PUC.

#### **98. Densità arborea (Dal)**

La densità arborea è il numero minimo di alberi a medio e alto fusto da mettere a dimora, così come specificato dalle norme del PUC.

### **Capo II Distanze**

#### **99. Distanza del fabbricato dal confine di proprietà**

E' consentito costruire sul confine, nel rispetto del Codice Civile, in base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato e trascritto nei registri immobiliari.

La distanza minima dai confini dei nuovi fabbricati è fissata in ml 5,00.

La distanza minima dai confini nel caso di nuove costruzioni in zone agricole è fissata:

- per fabbricati residenziali in ml 5,00
- per annessi agricoli in ml 20,00
- per stalle/porcilaie/pollai, etc. in ml 40,00.

1. La distanza dai confini (Dc) è quella che intercorre tra la sagoma planivolumetrica del fabbricato ed il confine di proprietà, misurata radialmente con archi di cerchio e con esclusione di sporti e balconi nel caso non superino 1,50 m.

2. La realizzazione di nuove costruzioni è subordinata al rispetto delle distanze previste dagli strumenti urbanistici.

3. Nei casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che non comportino variazione della sagoma planivolumetrica, sono ammesse le distanze preesistenti.



4. Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione totale e ricostruzione fedele del fabbricato, la distanza di questo dal confine di proprietà è quella preesistente o quella maggiore derivante dalla diversa redistribuzione dei volumi nell'ambito della sagoma planimetrica esistente.

5. Per gli edifici pubblici classificati standard le distanze dai confini sono quelle fissate nei relativi planivolumetrici o nei progetti di opera pubblica.

6. È consentito costruire sul confine, nel rispetto del Codice Civile, in base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato e trascritto nei registri immobiliari.

7. Qualora una delle proprietà confinanti sia demaniale, la costruzione a minor distanza dai confini è consentita in base ad una concessione amministrativa, emanata dall'Ente proprietario, con le modalità e nei limiti previsti dalla stessa.

#### Cortine edilizie

La costruzione o l'ampliamento dei fabbricati che concorrono alla ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade è consentita in allineamento ai fabbricati preesistenti più vicini al confine stradale.

#### **100. Distanza tra fabbricati**

Nel caso di nuove costruzioni, la distanza minima è pari a ml 10,00.

Nel caso che le pareti finestrate di edifici antistanti si fronteggino per uno sviluppo altimetrico superiore a ml 10,00, la distanza minima è pari all'altezza del fabbricato più alto.

La distanza minima tra i fabbricati nel caso di nuove costruzioni in zone agricole è fissata:

- tra fabbricati residenziali in ml 10,00
- tra fabbricati residenziali e annessi agricoli in ml 10,00
- tra fabbricati residenziali e stalle/porcilaie/pollai, etc. in ml 40,00

La costruzione in aderenza tra due fabbricati è consentita nelle varie zone omogenee in presenza di costruzioni preesistenti poste sul confine.

#### **101. Distanza del fabbricato dalla strada fuori dal centro abitato**

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, le distanze dei fabbricati e delle relative recinzioni dalle strade esistenti devono rispettare le norme del Codice della strada e del suo Regolamento di Attuazione.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

La distanza minima dalle strade nel caso di nuove costruzioni in zone agricole è fissata:

- per fabbricati residenziali in ml 20,00
- per annessi agricoli in ml 20,00
- per stalle/porcilaie/pollai, etc. in ml 40,00

#### **102. Distanza del fabbricato dalle strade all'interno del centro abitato**

All'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, la distanza dalle strade esistenti dei nuovi fabbricati, compresi nelle Aree di Trasformazione del PUC, non può essere inferiore a ml 4,00 (misura comprensiva dei marciapiedi), salvo distanze superiori fissate nei relativi PUA e fermo restante il rispetto delle vigenti norme sismiche in materia, oltre che eventuali previsioni di allineamento con cortine edilizie.

Per comprovate ragioni di ordine tecnico, i PUA relativi ad immobili compresi in ambiti di Ristrutturazione Urbanistica possono prevedere distanze inferiori a quella fissata nel precedente comma, fermo restante, comunque, il rispetto delle vigenti norme sismiche e quelle dettate dal Codice della Strada.



Per gli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente è ammessa la distanza preesistente o quella maggiore derivante dalla redistribuzione dei volumi del fabbricato nell'ambito dell'esistente sagoma planimetrica.

#### Riduzione delle distanze

Le norme sulle distanze minime dai confini e da altri fabbricati, fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile per casi specifici, non si applicano per i seguenti manufatti e impianti:

- terrazze, balconi, logge, sporti, cornicioni, gronde, aggetti o simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino al massimo di 1,50 m;
- manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio, quali cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento e simili;
- strutture aperte di arredo, quali chioschi, gazebo, pensiline, pergolati, opere artistiche e simili;
- manufatti completamente interrati, fatte salve le comuni norme di sicurezza;
- costruzioni temporanee;
- pensiline e box prefabbricati di utilità pubblica;
- strutture di sostegno di pergolati, tendoni e strutture temporanee e similari;
- opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un inspessimento delle murature;
- ascensori e montacarichi o altri interventi su edifici esistenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, nel rispetto della distanza minima da fabbricati di 3,00 m prevista dal Codice Civile;
- impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti, quali box antincendio, gruppo di spinta, moto condensanti e similari;
- scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;
- manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- impianti tecnologici quali silos, depuratori e simili che necessitino di installazione separata dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a norme speciali;
- manufatti indispensabili ai fini della protezione civile.

#### **103. Categorie Funzionali**

Nel presente articolo vengono definite, raggruppandole omogeneamente in Categorie Funzionali, le destinazioni d'uso previste dal PUC.

Le categorie funzionali, conformemente al DPR n. 380/2001 e smi, vengono elencate di seguito con le rispettive destinazioni:

##### Destinazioni Abitative (DA)

DA: civili abitazioni.

##### Destinazioni Terziarie (DT)

DT/1: Attività sociali, culturali, religiose, ricreative e sportive, di spettacolo e per l'istruzione, pubbliche e private;

DT/2: Uffici, studi professionali, attrezzature socio-sanitarie ambulatori medici, pubblici e privati;

DT/3: Convitti, collegi, scuole ed attrezzature per l'istruzione privata;

DT/4: Uffici di grandi dimensioni pubblici e privati, funzioni amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative; istituti universitari e di ricerca;



DT/5: Esercizi commerciali di vicinato (max 150 mq);  
DT/6: Medie strutture di vendita, gallerie commerciali di vicinato (max 900 mq);  
DT/7: Grandi strutture di vendita, centri commerciali;  
DT/8: Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.)  
DT/9: Autorimesse private a servizio del pubblico  
DT/10: Discoteche, e attrezzature per spettacoli all'aperto, attrezzature per lo sport, il tempo libero, multisale, fiere ed esposizioni.

#### Destinazioni Produttive (DP)

DP/1: Laboratori di arti e mestieri di servizio alla persona e alla famiglia compatibili con il tessuto residenziale;  
DP/2: Laboratori artigianali ed officine, anche non compatibili con il tessuto residenziale;  
DP/3: Attività industriali (fabbricati costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).  
DP/4: Commercio all'ingrosso e logistica.

#### Destinazioni Turistico-Ricettive (DTR)

DTR/1: Alberghi e pensioni;  
DTR/2: Motel, residence;  
DTR/3: Centri congressuali;  
DTR/4: Campeggi e villaggi turistici;  
DTR/5: Giostre e Spettacoli viaggianti.

#### Destinazioni Agricole (DAG)

DAG/1: abitazioni agricole pertinenziali al fondo  
DAG/2: annessi agricoli pertinenziali al fondo  
DAG/3: serre e piccole attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli direttamente coltivati nel fondo;  
DAG/4: impianti per allevamento e lavorazioni connesse;  
DAG/5: Immobili destinati all'agriturismo e con funzioni ricettive;  
DAG/6: Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali, anche per sport equestri.

#### Infrastrutture e servizi

URB/1: urbanizzazioni primarie  
URB/2: urbanizzazioni secondarie

I locali non pertinenziali, classificati nella categoria catastale "C2 – magazzini e locali deposito non determinano alcun fabbisogno di correlati standard urbanistici (carico urbanistico indotto). Essi, quindi, non sono inseriti in alcuna delle categorie funzionali previste dal vigente RUEC. Conseguentemente, in caso di diverso utilizzo di tali locali (con o senza opere edilizie) tale da far inquadrare detti locali in una delle categorie funzionali previste dal RUEC, il predetto diverso utilizzo determina "cambio di destinazione d'uso" e, quindi, induce standard urbanistici correlati. Gli standard correlati dovranno, quindi, essere totalmente determinati ex novo in relazione alla nuova destinazione dei locali.

La "Tabella di raffronto" di seguito riportata sarà utilizzata per verificare la variazione di Carico Urbanistico eventualmente indotta da interventi comportanti cambio di destinazione d'uso; tanto anche in osservanza di quanto previsto dal citato art. 23-ter del DPR n. 380/01 e smi oltre che dell'art. 2 della LRC n.19/2001.



TABELLA DI RAFFRONTO tra CATEGORIE FUNZIONALI del DPR 380/01 – DESTINAZIONI D’USO del PUC – CATEGORIE CATASTALI

	Destinazioni d'uso PUC	Descrizione Destinazione PUC	Categorie catastali	Descrizione catastale
Abitative (DA)	DA	Civili abitazioni	A1	abitazione signorile
			A2	abitazione di tipo civile
			A3	abitazione di tipo economico
			A4	abitazione di tipo popolare
			A5	abitazione di tipo ultrapopolare
			A6	Abitazioni di tipo rurale
			A7	abitazione in villini
			A8	abitazione in ville
			A10	uffici e studi privati
			A11	abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi



Terziarie (DT)	DT/1	Attività sociali, culturali, religiose, ricreative e sportive, di spettacolo e per l'istruzione, pubbliche e private	D3/D6	teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili / fabbricati e locali per esercizi sportivi
	DT/2	Uffici, studi professionali, attrezzature socio-sanitarie ambulatori medici, pubblici e privati	B4	Uffici pubblici
	DT/3	Convitti, collegi, scuole ed attrezzature per l'istruzione privata	B1/B5	Collegi e convitti...
	DT/4	Uffici di grandi dimensioni pubblici e privati, funzioni amministrative, finanziarie,	B4/D5	Uffici pubblici/istituti di credito, cambio e assicurazione
		bancarie, assicurative; istituti universitari e di ricerca		
	DT/5	Esercizi commerciali di vicinato (max 150 mq )	C1/C2	Negozi e botteghe/ magazzini e locali di deposito
	DT/6	Medie strutture di vendita, gallerie commerciali di vicinato (max 2.500 mq)	C1/C2	Negozi e botteghe/ magazzini e locali di deposito
	DT/7	Grandi strutture di vendita, centri commerciali (oltre 2.500 mq.)	C1/C2/D8	Negozi e botteghe/ magazzini e locali di deposito
	DT/8	Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.)	C1/C2	Negozi e botteghe/ magazzini e locali di deposito
	DT/9	Autorimesse private a servizio del pubblico	C6	autorimesse
	DT/10	Discoteche, e attrezzature per spettacoli all'aperto, attrezzature per lo sport, il tempo libero, multisale, fiere ed esposizioni	D3/D6	teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili / fabbricati e locali per esercizi sportivi
Produttive (DP)	DP1	Laboratori di arti e mestieri di servizio alla persona e alla famiglia compatibili con il tessuto residenziale	C3	laboratori per arti e mestieri
	DP2	Laboratori artigianali ed officine, anche non compatibili con il tessuto residenziale	C3	laboratori per arti e mestieri
	DP3	Attività industriali e logistica	D1/D7	opifici
	DP4	Commercio all'ingrosso e logistica	C1	Negozi e botteghe



Turistico ricettive (DTR)	DTR1	alberghi, e pensioni	D2	alberghi e pensioni
	DTR2	Motel, residence	D2	alberghi e pensioni
	DTR3	centri congressuali	D3	teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
	DTR4	Campeggi e villaggi turistici		
	DTR5	Giostre e spettacoli viaggianti	D3	teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
Agricole (DA)	DAG/1	abitazioni agricole pertinenziali al fondo	A6	Abitazioni di tipo rurale
	DAG/2	annessi agricoli pertinenziali al fondo	D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.
	DAG/3	serre e piccole attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli direttamente coltivati nel fondo;	D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.
	DAG/4	impianti per allevamento e lavorazioni connesse	D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.
	DAG/5	Immobili destinati all'agriturismo e con funzioni ricettive	A6/ D10	Abitazioni di tipo rurale/ fabbricati per funzioni produttive connesse al fondo
	DAG/6	Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali, anche per sport equestri	C6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Oltre a tali categorie funzionali, coerenti con quanto disposto dall'art. 23-ter del DPR n. 380/01 e smi, si individuano le categorie URB1 e URB2 riferite, rispettivamente, alle Urbanizzazioni Primarie e Secondarie, come definite dall'art. 4 della L. 847/1964:

**URB1: opere di urbanizzazione primaria**

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;



- h) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione di cui agli artt. 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al DLgs n. 259/2003 e smi, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda larga e ultra-larga effettuate anche all'interno degli edifici;
- i) impianti cimiteriali.

**URB2: opere di urbanizzazione secondaria**

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie; nelle strutture sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate, ai sensi dell'art. 266, comma 1 del DLgs n. 152/2006.
- h) Aree verdi di quartiere

***Capo IV Cambio di destinazione d'uso, mutamento d'uso e frazionamenti***

***104. Cambio di destinazione d'uso e mutamento d'uso***

Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerata ad una diversa categoria funzionale tra quelle che sono elencate nella tabella di raffronto di cui al Capo III punto 103.

La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti.

Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale rientra tra le attività di edilizia libera a meno che le opere edilizie necessarie al mutamento d'uso non richiedano categorie di intervento pari o superiori alla manutenzione straordinaria.

Il mutamento della destinazione d'uso ancorché realizzato all'interno della stessa categoria funzionale presuppone la variazione catastale dell'immobile

***105. Frazionamento senza cambio di destinazione d'uso***

I frazionamenti o gli accorpamenti di unità immobiliari senza mutamento della destinazione d'uso degli immobili non comportano incremento del carico urbanistico.

I mutamenti d'uso, se compatibili con quelli previsti nella zona omogenea di appartenenza, e che riguardino una superficie non superiore al 30% di quella dell'unità immobiliare e comunque non superiore a 30 mq, non sono assoggettati ad alcun provvedimento autorizzativo laddove intervengano senza frazionamento della stessa unità immobiliare e se le destinazioni d'uso sono tra loro compatibili e, comunque, nel rispetto di quanto previsto dal DPR 380/01.



Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del DLgs 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei Beni Culturali.

Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di realizzare nuovi interventi modificativi dello stato dei luoghi, alle costruzioni esistenti devono comunque corrispondere le superfici e le dotazioni prescritte di standard per i nuovi interventi. In caso contrario il frazionamento non è autorizzabile e non possono essere assentite ulteriori trasformazioni dell'area.

## *Capo V Piani Urbanistici Attuativi*

### *106. Generalità*

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del PUC.

Il PUA deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal PUC.

L'approvazione dei PUA non può, pertanto, comportare variante al PUC. Non costituiscono varianti al PUC:

- a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e conseguenti variazioni dei parametri;
  - b) la precisazione di tracciati viari e lo spostamento di tratti di essi per l'esatta rispondenza alle regole tecniche di progettazione delle strade, e/o per il migliore adeguamento allo stato dei luoghi, e/o per motivi idrogeologici, e/o per utilizzare e/o migliorare i collegamenti con la viabilità esistente, fermo restando la disponibilità in capo al soggetto attuatore delle aree interessate che a tal fine, se esterne al Comparto, non generano DEP;
  - c) le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
  - d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
  - e) la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi, laddove in fase di PUC siano già state localizzate le aree per insediamenti residenziali o produttivi;
  - f) eventuali trasferimenti di edificato dalle aree per insediamenti residenziali o produttivi alle aree Standard, ove tanto si renda necessario al fine di una migliore organizzazione urbana, e sempre che tanto non comporti un decremento degli standard previsti;
  - g) la variazione dell'indice urbanistico a seguito dell'accertamento degli effettivi diritti edificatori;
- L'Amministrazione Comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA.

### *107. Contenuto dei PUA*

Il PUA deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati dal PUC per la relativa area di trasformazione urbanistica e va predisposto nelle opportune scale di rappresentazione; è composto dagli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali per i piani attuativi.

Il PUA deve determinare la forma ed il carattere dello spazio pubblico, gli usi generali, la morfologia e la tipologia architettonica. Esso, pertanto, deve indicare:

- la rete viaria, esistente e di progetto, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali illustranti le caratteristiche fondamentali della rete stessa;
- le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti;
- la posizione degli edifici di progetto con indicazione delle altezze, tipologie e destinazioni;



Gli elaborati del PUA, in maniera specifica, sono quelli definiti dalle norme vigenti regionali (L.R. 16/2004 e Regolamento 4 agosto 2011 n. 5 di attuazione della L.R. 16/2004) e dalla modulistica predisposta dal competente Ufficio.

#### **108. Procedimento di formazione dei PUA**

I PUA sono redatti, in ordine prioritario:

- a) dal Comune;
- b) dalle Società di Trasformazione Urbana;
- c) dai Proprietari, con oneri a loro carico;
- d) dal Comune, se i privati, tenuti alla redazione dei PUA a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il Comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti.

Resta a cura del Comune la redazione dei PUA se la stessa Amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

E' consentita l'attuazione parziale del comparto. Sarà, comunque, redatto un preliminare di PUA per l'intera area di trasformazione.

Nei casi di attuazione di comparti ad iniziativa maggioritaria, nelle more dell'espletamento delle procedure espropriative o della acquisizione dei suoli e/o correlati Diritti Edificatori non ancora acquisiti dai non aderenti o da soggetti pubblici, al fine di dare attuazione al PUA in tempi celeri, il Comune provvederà al rilascio dei titoli abilitanti relativi agli edifici privati per una quota non superiore ai diritti edificatori posseduti dal Soggetto Attuatore e relativi alle opere di urbanizzazione e standard adeguati all'intervento da consentire. L'articolazione del Comparto in Sub-comparti consiste nella suddivisione del Comparto prefigurato dal PUC in parti distinte, oggetto ognuna di un PUA a cura di un soggetto attuatore.

L'articolazione in sub-comparti è consentita in presenza di comparti di notevoli dimensioni e con proprietà frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del Comparto e sia dimostrata dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nel Comparto. La dimensione del sub-comparto deve interessare parti significative di territorio al fine di garantire un'adeguata valenza urbanistica dell'intervento.

E' in facoltà dell'Amministrazione sollecitare mediante l'attivazione di opportune forme partecipative la formulazione contestuale delle proposte di PUA per gli altri sub-comparti rientranti nell'originario perimetro del Comparto, al fine di coordinare le previsioni di assetto urbanistico delle aree interessate. E' comunque consentita l'approvazione anche non contestuale dei PUA per i singoli sub-comparti. Resta altresì ferma la facoltà dell'Amministrazione, ricorrendone i presupposti, di procedere d'Ufficio.

I meccanismi di attuazione del Sub-comparto e gli istituti urbanistici applicabili sono tutti quelli già previsti per i Comparti.

La suddivisione del Comparto in Sub-comparti può essere, con adeguata motivazione, proposta dai soggetti proprietari di diritti edificatori siti nel Comparto in forma di procedimento preliminare di PUA ove è dimostrata la possibilità di realizzazione attraverso il Sub-comparto un idoneo ed equilibrato assetto urbanistico dell'intero Comparto.

La proposta preliminare di PUA o dell'articolazione di un Comparto in Sub-comparti deve essere approvata dalla Giunta Comunale.

#### **109. Formazione del PUA di iniziativa privata - valutazione preliminare**

Al fine della valutazione preventiva delle previsioni del PUA il proponente produce apposita richiesta.

I contenuti del Preliminare di PUA da sottoporre alla Giunta Comunale sono:



- Planivolumetrico con viabilità pubblica e di lottizzazione, volumetrie con destinazioni d'uso, aree standard e/o da cedere
- Relazione preliminare

Entro trenta giorni dalla presentazione del preliminare di PUA, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, verifica la completezza della documentazione e può chiedere, una sola volta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità del Comune ovvero non possano essere dallo stesso acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione.

Qualora il Responsabile del procedimento, pur essendo la documentazione presentata completa, ritenga necessario apportare modificazioni al progetto presentato, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il tempo che residua resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

#### **110. Convenzione**

Gli schemi di convenzione per gli strumenti urbanistici di iniziativa privata dovranno prevedere, tra le altre prescrizioni:

- l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
- la cessione gratuita delle aree Standard, per la viabilità, delle aree ERP e delle aree F se comprese nel comparto;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;

#### **111. Procedimento per l'approvazione del PUA di iniziativa privata**

Entro sessanta giorni dalla presentazione del PUA, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, verifica la completezza della documentazione e può chiedere una sola volta, entro venti giorni dalla presentazione della richiesta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità del Comune ovvero non possano essere dallo stesso acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione.

Il Responsabile del Procedimento trasmette copia del PUA ad eventuali altri Settori Comunali competenti, agli Enti terzi preposti alla tutela di eventuali vincoli di natura paesaggistico-ambientale, archeologici e idrogeologici, etc. Per l'acquisizione dei pareri può anche indire conferenza dei servizi alla quale è invitato a partecipare il Proponente.

Qualora il Responsabile del procedimento, pur essendo la documentazione presentata completa, ritenga necessario apportare modificazioni al progetto presentato, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il tempo che residua resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

Entro il termine complessivo dell'istruttoria, dovrà essere predisposto anche lo schema di convenzione urbanistica, avvalendosi degli schemi in uso al Comune.

L'Amministrazione Comunale, in accordo con il Regolamento di Attuazione Regionale per il Governo del Territorio n. 5 del 04 agosto 2011, verifica, prima dell'adozione, che il PUA sia compatibile con il PUC e con i piani di settore comunali.



Il Comune, dopo la adozione del PUA da parte della Giunta, garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Il PUA è pubblicato nel BURC e sul sito web del Comune nonché all'albo pretorio. La fase di pubblicazione è stabilita in trenta giorni.

La Giunta Comunale approva il PUA entro quarantacinque giorni dalla scadenza valutando le eventuali osservazioni presentate in fase di partecipazione.

Il piano approvato è pubblicato immediatamente nel BURC e sul sito web del Comune ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Per i PUA di iniziativa privata, il Comune si esprime, in ogni caso, nei termini previsti dalla legge n. 241/90.

L'approvazione del PUA, provvisto di elaborati progettuali, di pareri e di autorizzazioni obbligatori sui singoli progetti facenti parte del PUA, richiesti prima dell'approvazione, può produrre gli effetti previsti all'articolo 2 della legge regionale n. 28 novembre 2001 n.19.

Nel rispetto dei principi degli articoli 1 e 8 della legge regionale n. 16/2004, le disposizioni dell'articolo 39 del DPR. n. 380/2001 si applicano soltanto ad interventi da realizzare in ambiti interprovinciali quando si accerta il contrasto con le disposizioni vincolanti del piano territoriale regionale

### **112. Definizione del comparto edificatorio**

Il PUC individua gli ambiti entro i quali le trasformazioni sono realizzate mediante comparto edificatorio, inteso come ambito territoriale sottoposto ad unitaria e completa disciplina urbanistica ed edilizia.

Il comparto edificatorio, identificato sulle tavole di PUC dagli ambiti di attuazione, è costituito da:

- aree per insediamenti residenziali (zone C)
- aree per edilizia pubblica ERP
- aree per insediamenti produttivi (zone D)
- aree per standard pregressi
- aree per viabilità
- aree per eventuali zone F di iniziativa pubblica

Tali aree vengono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con un PUA tale da consentire:

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEP) prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle aree per insediamenti residenziali o produttivi;
- la cessione gratuita al Comune, delle aree destinate a standard, a viabilità e a zona F;

### **113. Determinazione dei diritti edificatori propri DEP**

Il PUC riconosce a tutte le aree comprese nei comparti una potenzialità edificatoria quantificata dall'Indice di Edificabilità Territoriale "IT", espresso in mc di volume per mq di superficie territoriale.

Il Diritto Edificatorio Proprio "DEP" assegnato al suolo, rappresentativo del diritto soggettivo a costruire del proprietario, è dato dall'applicazione dell'Indice Edificatorio Territoriale (IT) alla sua Superficie Territoriale; tale DEP viene indicato come Volume Totale Edificabile in ragione del suolo posseduto ed è espresso in volume.

Alle aree comprese nelle fasce fluviali, per un'ampiezza di ml 10,00 misurata dall'asse del corso d'acqua, non viene riconosciuto nessun diritto edificatorio.

E' previsto un incremento del DEP derivante dalla presenza nelle aree comprese nel comparto di manufatti edilizi da demolire. I diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente sono quantificati in fase di PUA applicando al volume fuori terra dei manufatti da demolire i coefficienti di cui alla tabella riportata al punto 05 che segue. Tali coefficienti consentono di convertire il volume dei fabbricati da demolire in nuovo volume, che si aggiunge al DEP. In tal caso, il suolo costituito dall'area di sedime del fabbricato da demolire non sarà



computato al fine della quantificazione del DEP. Nel caso di riuso dei fabbricati esistenti trovano comunque applicazione i coefficienti di cui alla citata tabella ove detto riuso comporti il mutamento di destinazione d'uso. Il volume di fabbricati non legittimamente realizzati né oggetto di condono edilizio, ovvero diruti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc., non sarà computata in fase attuativa ai fini dell'incremento del DEP.

Coefficienti di correzione del DEP per l'edificio esistente nelle aree comprese nei comparti:

TIPOLOGIA				
Edifici residenziali e produttivi	IT mc/mq	IT < 1	1 < IT < 1,5	IT > 1,5
	Indice Incremento Dep	1,10	1,15	1,20

