



REGIONE CAMPANIA – PROVINCIA DI AVELLINO



# COMUNE DI MONTEVERDE



D.P.R. 380/2001 – L.R. 16/2004

## R.U.E.C.

### REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE



PROGETTO E COORDINAMENTO

arch. Antonio FUSCO



COD: P-032-M

DATA: aprile 2015

REV.01 marzo 2017

Il Committente:

Il Progettista:

ADOTTATO:

APPROVATO:



COMMITTENTE:

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

MONTEVERDE (AV)

R.U.P.

Ing. Maurizio ROSA

VISTI

IL SINDACO

Francesco RICCIARDI

L' U.T.C.

Tav. n°

Ruec

**Comune di MONTEVERDE**  
(Provincia di Avellino)

(D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e i. art.4 – L.R. 16/2004 artt. 28. –  
Regolamento Regionale del 4/8/2011 n.5 art.11 )

**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**EDILIZIO COMUNALE**  
(R.U.E.C.)



**AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI MONTEVERDE**

*Il Sindaco*  
**Francesco RICCIARDI**

*Il RUP*  
**Ing. Maurizio ROSA**

*Il Progettista incaricato*  
**Arch. Antonio FUSCO**

## SOMMARIO

PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA .....	6
<b>A) TABELLA DEFINIZIONI .....</b>	<b>6</b>
<b>B) DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D’USO .9</b>	<b>9</b>
<b>C) PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E LE MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI.....</b>	<b>12</b>
c.1) Interventi di edilizia libera .....	12
c.2) Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) .....	13
c.3) Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) .....	13
c.4) Interventi subordinati a permesso di costruire (PdC) .....	14
c.5) Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire .....	15
c.6) Interventi subordinati alla Procedura Abilitativa Semplificata (PAS).....	17
c.7) Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell’inizio dei lavori.....	17
c.8) permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici .....	18
c.09) efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire .....	18
c.10) Rilascio del permesso di costruire.....	18
c.11) Caratteristiche formali del permesso di costruire .....	20
c.12) Procedimento istruttorio per CILA, SCIA e PAS.....	21
<b>F) MODULISTICA UNIFICATA EDILIZIA, ELABORATI E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA STESSA.....</b>	<b>22</b>
d.1) Identificazione dei soggetti aventi titolo a richiedere il Permesso di Costruire .....	22
d.2) Domanda di Permesso di Costruire e relativi allegati .....	23
d.3) CILA, SCIA, PAS e relativi allegati .....	27
d.4) Richiesta di parere preliminare .....	28
<b>G) REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE ATTINENTI:.....</b>	<b>28</b>
e.1) limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini .....	28
e.2) Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d’acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo) .....	31
e.3) Servitù militari .....	37
e.4) Accessi stradali.....	37
e.5) Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante .....	39
e.6) Siti contaminati .....	39
e.7) Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale .....	40

- e.8) Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti ..... 41

## **PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....41**

### **TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....42**

#### **CAPO I – SUE, SUAP e organismi consultivi..... 42**

- Art. 1 Sportello Unico per l'edilizia ..... 42  
 Art. 2 Commissione edilizia per il paesaggio ..... 42  
 Art. 3 Gestione telematica delle pratiche edilizie ..... 43  
 Art. 4 Sportello Unico Attività Produttive ..... 44

#### **CAPO II – Altre procedure e adempimenti edilizi..... 45**

- Art. 5 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati ..... 45  
 Art. 6 Certificato di destinazione urbanistica ..... 46  
 Art. 7 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi ..... 46  
 Art. 8 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità ..... 47  
 Art. 9 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni ..... 47  
 Art. 10 Pareri preventivi ..... 48  
 Art. 11 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia ..... 49  
 Art. 12 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio ..... 49  
 Art. 13 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti ..... 49  
 Art. 14 Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili..... 50

### **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....51**

#### **CAPO I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori ..... 51**

- Art. 15 Comunicazioni di inizio e differimento 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..... 51  
 Art. 16 Comunicazioni di fine lavori..... 51  
 Art. 17 Occupazione di suolo pubblico ..... 52  
 Art. 18 Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc ..... 53

#### **CAPO II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori ..... 54**

- Art. 19 Principi generali dell'esecuzione dei lavori ..... 54  
 Art. 20 Punti fissi di linea e di livello..... 54  
 Art. 21 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie ..... 55  
 Art. 22 Cartelli di cantiere ..... 55  
 Art. 23 Criteri da osservare per scavi e demolizioni ..... 55  
 Art. 24 Misure di cantiere e eventuali tolleranze..... 56  
 Art. 25 Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera..... 57  
 Art. 26 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici..... 58  
 Art. 27 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori ..... 58

### **TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI .....58**

#### **CAPO I – Disciplina dell'oggetto edilizio..... 58**

- Art. 27 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici..... 58  
 Art. 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 .....	59
Art. 29 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.....	63
Art. 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.....	65
Art. 31 Prescrizioni costruttive per l’adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.....	68
Art. 32 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale .....	68
Art. 33 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”).....	74
Art. 34 Prescrizioni per le sale da gioco, l’installazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito e la raccolta della scommessa .....	75
<b>CAPO II– Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....</b>	<b>75</b>
Art. 35 Strade .....	75
Art. 36 Portici.....	75
Art. 37 Piste ciclabili .....	76
Art. 38 Aree per parcheggio .....	76
Art. 39 Piazze e aree pedonalizzate.....	76
Art. 40 Passaggi pedonali e marciapiedi .....	77
Art. 41 Passi carrai ed uscite per autorimesse .....	77
Art. 42 Chioschi/dehors su suolo pubblico.....	77
Art. 43 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato .....	78
Art. 44 Recinzioni .....	79
Art. 45 Numerazione civica.....	79
<b>CAPO III – Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente .....</b>	<b>80</b>
Art. 46 Aree verdi.....	80
Art. 47 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale .....	80
Art. 48 Orti urbani.....	81
Art. 49 Parchi e percorsi in territorio rurale .....	81
Art. 50 Sentieri .....	81
Art. 51 Tutela del suolo e del sottosuolo.....	83
<b>CAPO IV – Infrastrutture e reti tecnologiche .....</b>	<b>84</b>
Art. 52 Approvvigionamento idrico .....	84
Art. 53 Depurazione e smaltimento delle acque.....	85
Art. 54 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	87
Art. 55 Distribuzione dell’energia elettrica .....	88
Art. 56 Distribuzione del gas.....	88
Art. 57 Ricarica dei veicoli elettrici .....	89
Art. 58 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di riscaldamento .....	89
Art. 59 Telecomunicazioni .....	90
<b>CAPO V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico .....</b>	<b>90</b>
Art. 60 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	90
Art. 61 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	92
Art. 62 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	96
Art. 63 Allineamenti.....	97
Art. 64 Piano del colore.....	97
Art. 65 Coperture degli edifici .....	97
Art. 66 Illuminazione pubblica.....	97
Art. 67 Griglie e intercapedini.....	97
Art. 68 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici .....	98
Art. 69 Serramenti esterni degli edifici .....	99
Art. 70 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe .....	100
Art. 71 Cartelloni pubblicitari .....	103
Art. 72 Muri di cinta.....	103
Art. 73 Beni culturali e edifici storici .....	104
Art. 74 Cimiteri monumentali e storici.....	106

Art. 75	Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani .....	107
<b>CAPO VI – Elementi costruttivi .....</b>		<b>107</b>
Art. 76	Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l’abbattimento di barriere architettoniche .....	107
Art. 77	Serre bioclimatiche .....	109
Art. 78	Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici .....	110
Art. 79	Coperture, canali di gronda e pluviali .....	112
Art. 80	Strade e passaggi privati e cortili .....	113
Art. 81	Cavedi, pozzi luce e chiostrine.....	113
Art. 82	Intercapedini e griglie di areazione .....	114
Art. 83	Recinzioni .....	114
Art. 84	Materiali, tecniche costruttive degli edifici.....	114
Art. 85	Disposizioni relative alle aree di pertinenza.....	118
Art. 86	Piscine.....	118
Art. 87	Altre opere di corredo agli edifici .....	119
<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....</b>		<b>121</b>
Art. 88	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	121
Art. 89	Vigilanza durante l’esecuzione dei lavori .....	121
Art. 90	Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.....	122
<b>TITOLO V – NORME TRANSITORIE .....</b>		<b>123</b>
Art. 91	Aggiornamento del regolamento edilizio .....	123
Art. 92	Disposizioni transitorie .....	123



## PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

### a) *Tabella definizioni*

<b>N.</b>	<b>Termine</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Definizione</b>
<b>1</b>	<b><i>Altezza del fronte</i></b>		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> <li>• all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;</li> <li>• 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.</li> </ul>
<b>2</b>	<b><i>Altezza dell'edificio</i></b>	<b>H.</b>	Altezza massima tra quella dei vari fronti.
<b>3</b>	<b><i>Altezza lorda</i></b>	<b>H.l.</b>	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
<b>4</b>	<b><i>Altezza utile</i></b>	<b>H.u.</b>	Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
<b>5</b>	<b><i>Balcone</i></b>		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>6</b>	<b><i>Ballatoio</i></b>		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
<b>7</b>	<b><i>Carico Urbanistico</i></b>	<b>C.U.</b>	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
<b>8</b>	<b><i>Distanze</i></b>	<b>D.</b>	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, etc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
<b>9</b>	<b><i>Dotazioni Territoriali</i></b>	<b>D.T.</b>	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
<b>10</b>	<b><i>Edificio</i></b>		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
<b>11</b>	<b><i>Edificio Unifamiliare</i></b>		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno

			e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
12	<i>Indice di copertura</i>	<b>I.C.</b>	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
13	<i>Indice di edificabilità fondiaria</i>	<b>I.F.</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
14	<i>Indice di edificabilità territoriale</i>	<b>I.T.</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
15	<i>Indice di permeabilità</i>	<b>I.P.T./I.P.F.</b>	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
16	<i>Loggia/Loggiato</i>		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
17	<i>Numero dei piani</i>	<b>N.</b>	E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda.
18	<i>Pensilina</i>		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
19	<i>Pertinenza</i>		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 accessoria.
20	<i>Piano fuori terra</i>	<b>P.f.t.</b>	Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
21	<i>Piano interrato</i>	<b>P.int.</b>	Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
22	<i>Piano seminterrato</i>	<b>P.sem.</b>	Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
23	<i>Portico/Porticato</i>		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.
24	<i>Sagoma</i>		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.
25	<i>Sedime</i>		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
26	<i>Soppalco</i>		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
27	<i>Sottotetto</i>		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
28	<i>Superficie accessoria</i>	<b>S.A.</b>	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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a 1,50 m; le tettoie aventi profondità inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano</li> </ul>

			fuori terra e i relativi corridoi di servizio; <ul style="list-style-type: none"> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a 1,80 m, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</li> </ul>
29	<i>Superficie calpestabile</i>	<b>S.Calp</b>	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
30	<i>Superficie complessiva</i>	<b>S.Comp</b>	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
31	<i>Superficie coperta</i>	<b>S.Cop</b>	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli oggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
32	<i>Superficie fondiaria</i>	<b>S.F.</b>	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
33	<i>Superficie lorda</i>	<b>S.L.</b>	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
34	<i>Superficie permeabile</i>	<b>S.P.</b>	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
35	<i>Superficie territoriale</i>	<b>S.Ter.</b>	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
36	<i>Superficie totale</i>	<b>S.Tot.</b>	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
37	<i>Superficie utile</i>	<b>S.U.</b>	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
38	<i>Terrazza</i>		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.
39	<i>Tettoia</i>		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
40	<i>Veranda</i>		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.
41	<i>Volume tecnico</i>	<b>V.Tec.</b>	Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, etc.).
42	<i>Volume totale o volumetria complessiva</i>	<b>V.T.</b>	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

## **b) Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso**

Gli interventi e le opere edilizie consentite dal PUC e dai relativi PUA sono sottoposte alla disciplina del presente R.U.E.C.

Si intendono:

- per **interventi costruttivi**, le opere edilizie realizzate entro e/o fuori terra, che risultino ancorate al terreno e non rientrino nella categoria delle cose mobili secondo il Codice della Strada, riguardanti costruzioni aggiuntive o sostitutive rispetto all'originario stato del suolo e dei luoghi, quali edifici, costruzioni in genere, nonché quant'altro comporti la realizzazione di manufatti;
- per **trasformazioni**, le azioni costruttive volte a realizzare nuova edificazione di manufatti edilizi, infrastrutturali e di opere in generale, per cui l'ambiente fisico viene ad essere modificato rispetto a quello preesistente, ivi comprese le lottizzazioni;
- per **riqualificazione**, le azioni atte a conservare con adeguamenti funzionali, strutturali e morfologici gli elementi costruiti e quelli ambientali esistenti.

Per le costruzioni edilizie, in aggiunta alle definizioni di cui alla tabella A) si precisano:

- **facciata**, la proiezione su un piano verticale dei paramenti di uno dei frontespizi esterni del fabbricato;
- **unità immobiliare**, un complesso edilizio costituito da vani, vani accessori e superfici pertinenziali balconate o terrazzate, funzionalmente autonomo, con ingresso (o ingressi) indipendente a esclusivo servizio dell'unità immobiliare;
- **chiostro**, lo spazio coperto, aperto verso il cortile interno e ubicato allo stesso livello di quest'ultimo, che lo attornia su tutti i suoi lati;
- **spazi interni scoperti** sono: cortile (spazio interno con perimetro delimitato da facciate interne dell'edificio); corte (cortile coperto su un lato), cavedio (spazio interno con collegamento all'esterno solo in sommità, da utilizzare per la sistemazione di

canalizzazioni degli impianti tecnici dell'edificio);

- **chioschi**, manufatti provvisori, di superfici, altezze e volumi modesti, senza servizi igienici, per vendite al minuto, per funzioni di biglietterie, di guardiana e di altre attività complementari e compatibili;
- **pareti finestrate**, le pareti esterne dell'edificio con presenza di aperture, costituenti vedute, delimitanti volumi costruiti, ivi compresi i frontini degli sbalzi strutturali prospicienti suoli privati, connessi all'utilizzazione dell'edificio, ove detti sbalzi incidano sulla salubrità e la sicurezza degli spazi compresi tra edifici prospicienti;
- **elementi di arredo di spazi esterni**, sistemazione del verde con essenze arboree, cespugliato o a prato, con l'inserimento di elementi costruiti, scultorei e architettonici destinati ad esclusiva destinazione di arredo formale e funzionale per la più gradevole fruizione degli spazi esistenti;
- **infrastrutture primarie**, le sistemazioni urbane ed extraurbane per la viabilità e di ogni modalità di trasporto e di relazioni sul territorio;
- **infrastrutture secondarie**, il complesso delle attrezzature e dei servizi di interesse comune.

Gli interventi edilizi si dividono in due categorie generali: interventi sul patrimonio edilizio esistente e interventi di nuova costruzione, come definiti nel presente articolo.

Per ogni tipo di intervento edilizio si applicano le norme generali e particolari stabilite dal presente RUEC, in relazione alla specificità dell'ambito territoriale in cui l'intervento ricade.

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) e i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) stabiliscono i tipi di intervento applicabili nelle diverse zone territoriali omogenee.

I tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, in conformità con quanto prescritto dall'art. 3 del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. ed int.), sono quelle di seguito riportate:

### **a) 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.

#### **b) Manutenzione Straordinaria**

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

#### **c) Restauro e Risanamento Conservativo**

Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ai sensi dell'art.3, comma 2, del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i.) e dell'art.29, co.4, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.), si definiscono come interventi di restauro quelli diretti sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali.

Il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale ai sensi della vigente normativa sismica. Il restauro si applica per tutti gli immobili e loro pertinenze assoggettati alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., secondo le prescrizioni di cui all'art.29 dello stesso Decreto Legislativo.

#### **d)Ristrutturazione Edilizia**

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

#### **e) Interventi di nuova costruzione**

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle tipologie definite al punto precedente. Ai sensi dell'art. 3, lett.e) del T.U. in materia di edilizia, sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi

pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;

e.6) gli interventi pertinentziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

#### **f) Ristrutturazione urbanistica**

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso

l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

Le destinazioni d'uso e i loro mutamenti sono disciplinati dalle leggi regionali nel rispetto di quanto stabilito dal PUC.

In caso di mutamento di destinazione d'uso deve essere allegata al progetto o alla comunicazione l'autocertificazione di un professionista abilitato attestante il rispetto dei requisiti di legge in materia igienico-sanitaria e ambientale.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie sono soggetti a preventiva comunicazione del soggetto interessato al Comune, ferme restando le disposizioni di cui all'art. 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori di un titolo edilizio precedente, l'ammissibilità della stessa, il contributo di costruzione e le dotazioni territoriali dovute sono determinati ricongiungendo l'intervento edilizio al cambio di destinazione d'uso.

La comunicazione del mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata all'ufficio competente secondo la modulistica pubblicata sul sito web istituzionale, compilata in ogni sua parte, indicando:

- la destinazione d'uso attuale e quella prevista;
- l'attestazione della conformità del mutamento alle previsioni urbanistiche vigenti e, se ricorre il caso, alle previsioni

urbanistiche adottate, nonché alle norme regolamentari;

- la superficie lorda di pavimento oggetto di mutamento di destinazione;
- la tabella di calcolo del contributo se dovuto;
- copia dell'attestazione del versamento del contributo se dovuto (comprensivo delle monetizzazioni per il reperimento delle dotazioni territoriali) in caso di versamento in unica soluzione ovvero della prima rata, allegando le fidejussioni per le rateizzazioni del contributo di costruzione e dell'eventuale monetizzazione, nel caso di pagamento in forma rateale.

L'ufficio competente verifica la sussistenza dei presupposti di legge e di regolamento e il corretto assolvimento degli obblighi contributivi e delle dotazioni.

Per gli edifici con destinazione produttiva (fabbricati con tipologia e destinazione propria ove vengano svolte attività di produzione e trasformazione di beni) il Comune, nell'esame di ammissibilità del progetto, al fine di evitare l'elusione delle norme in materia di compatibilità dei suoli e il proliferare di fenomeni di abusivismo tipici delle attuali zone industriali dismesse, verifica in particolare la coerenza tra le caratteristiche architettoniche degli edifici progettati e la destinazione funzionale dichiarata con particolare riferimento a:

- caratteristiche distributive e dimensionali delle unità immobiliari e dei singoli locali;
- soddisfacimento di quanto previsto dal regolamento di igiene in materia di servizi igienici, spogliatoi e finiture;
- presenza di spazi accessori tipici della destinazione residenziale quali balconi, terrazze, logge, giardini pensili, serre, piuttosto che spazi accessori tipicamente produttivi quali aree per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali.

Nel caso degli insediamenti commerciali, la conformità d'uso alle destinazioni di PUC deve essere assicurata anche in sede di subentro; non è consentito il subentro in autorizzazioni commerciali divenute incompatibili con gli strumenti urbanistici sopravvenuti.

### ***c) Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi***

#### ***c.1) Interventi di edilizia libera***

Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a) del DPR 380/2001;
- b) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;
- c) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- e) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

- f) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- g) (ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'art. 6 del d.P.R. n. 380 del 2001»)
- h) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;
- i) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- l) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- m) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

*c.2) Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)*

Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli c1), c3), c4), c5) e c6) sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato al comune, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio,

igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

*c.3) Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)*

Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), del D.P.R. 380/2001 qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001.
- e) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
- f) le varianti a permessi di costruire, (comunicate entro la fine dei lavori) che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004.

È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione, qualora ne ricorrano le condizioni.

#### *c.4) Interventi subordinati a permesso di costruire (PdC)*

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso. ai sensi dell'articolo 9. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel

successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile dello sportello unico nel rispetto delle leggi, del presente regolamento e degli strumenti urbanistici.

Nel caso di interventi unitari su fabbricati esistenti o di nuova costruzione che comportino destinazioni d'uso multiple, il Permesso di Costruire è rilasciato con atto unico, nel quale sono specificate le singole destinazioni d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione. I Permessi di Costruire nell'ambito di progetti unitari di ristrutturazione urbanistica o connessi con piani urbanistici attuativi ovvero con intese o accordi di programma, sono consentiti, nell'osservanza delle norme del P.U.C. e del presente R.U.E.C., se preceduti da contratti di convenzione tra Comune e soggetti proponenti, contenenti la specificazione dei rispettivi obblighi tecnici, amministrativi e finanziari, con relative garanzie fidejussorie. I soggetti proponenti possono essere privati, singoli o associati, pubblici e pubblico-privati.

*c.5) Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire*

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività:

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001 ;

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 9.

E' fatta salva la prerogativa della Regione di individuare con legge gli altri interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

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

La denuncia, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata alternativamente mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, consegna al protocollo dell'Ente o modalità telematica tramite posta certificata; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.

La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al DPR 380/2001, qualora l'immobile oggetto dell'intervento

sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al DPR 380/2001, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla segnalazione, il competente ufficio comunale, su esplicita richiesta dell'interessato, convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della segnalazione certificata di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della segnalazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza.

È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato

con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 90.

*c.6) Interventi subordinati alla Procedura Abilitativa Semplificata (PAS)*

Gli interventi di costruzione ed esercizio degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, secondo quanto dispone il D. Lgs. 28/2011, sono eseguibili con la Procedura Abilitativa Semplificata (P.A.S.).

La dichiarazione di costruzione ed esercizio degli impianti alimentati da fonti rinnovabili deve essere redatta utilizzando i modelli predisposti dagli uffici comunali, compilati in ogni loro parte. Decorsi trenta giorni dal protocollo presso il Settore competente della predetta dichiarazione matura il silenzio assenso per l'inizio delle opere che devono essere realizzate entro e non oltre tre anni da tale data.

Eseguiti i lavori devono essere presentati la comunicazione di fine lavori, il certificato di collaudo e copia dell'avvenuta presentazione della variazione catastale, ove necessaria.

*c.7) Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori*

Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990,

n. 241, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione.

In caso di presentazione contestuale della segnalazione certificata di inizio attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'articolo C.2, qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.

All'interno delle zone omogenee A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e in quelle equipollenti secondo l'eventuale diversa denominazione adottata dalle leggi regionali, il comune può individuare con propria deliberazione le aree nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma.

Nelle restanti aree interne alle zone omogenee A) e a quelle equipollenti di cui al primo periodo, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione.

Nelle more dell'adozione della deliberazione di cui al primo periodo e comunque in sua assenza, non trova applicazione per le predette zone omogenee A) la segnalazione certificata di inizio attività con modifica della sagoma.

*c.8) permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici*

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Si applicano, inoltre, le deroghe di cui all'art.11 del D.Lgs. 30.05.2008, n.115 e s.m.i., nei casi e con le modalità ivi disciplinate.

*c.09) efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire*

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 tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.

*c.10) Rilascio del permesso di costruire*

La procedura per il rilascio del Permesso di Costruire, se non diversamente disposto dallo Statuto Comunale, è la seguente:

- entro dieci giorni dalla presentazione della domanda di Permesso di Costruire lo Sportello Unico comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento (artt. 4 e 5, L. 241/1990 – art.20, co.2, D.P.R. 380/2001). L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione. I verbali istruttori sono raccolti in apposito registro preventivamente numerato in ogni pagina e pre-firmato dal Responsabile dello Sportello Unico;

- entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il Responsabile del Procedimento cura la fase istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello Sportello Unico, i prescritti pareri dagli Uffici comunali, nonché i pareri di cui all'art.5, co.3 del D.P.R.n.380/2001 (ASL-VVFF), sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di

provvedimento, corredata da una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;

- entro il predetto termine di 60 giorni il Responsabile del Procedimento deve richiedere il parere della commissione edilizia (se costituita) in ordine ai progetti presentati. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il Responsabile del Procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta entro 10 giorni dalla scadenza del termine e di redigere una relazione scritta al Dirigente/Responsabile abilitato al rilascio del Permesso, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato;

- il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di 60 gg., richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende fino al relativo esito, il decorso del termine di 60 gg predetto;

- il termine di 60 giorni può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa;

- nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre Amministrazioni o Enti (diversi da ASL/VVFF), il competente ufficio comunale, su esplicita richiesta dell'interessato, convoca una conferenza di servizi ai sensi degli artt.14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della L. 07.08.1990 n.241 e succ.mod. ed int..

Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applicano gli artt. 24 e 25 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42; ai sensi dell'art.1, co.7, L.R. n.19/2001, per tutti i beni sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., il Permesso di Costruire è comunque preceduto dal rilascio delle autorizzazioni delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritte. Sino al perfezionamento di tali atti, il termine di 60 gg. resta sospeso;

- fatto salvo quanto disposto in caso di provvedimento negativo dall'art.10-bis della L.241/90 e s.m.i., il provvedimento finale che lo Sportello Unico provvede a notificare all'interessato, corredata da una copia dei disegni approvati recante il timbro dell'Amministrazione Comunale, è adottato dal Dirigente/Responsabile dell'Ufficio entro 15 giorni dalla proposta motivata del Responsabile del Procedimento, ovvero dall'esito della conferenza di servizi, ove si sia resa necessaria. Con la comunicazione dell'esito positivo della procedura si provvede alla contestuale richiesta del versamento a saldo dei diritti di Segreteria e degli oneri previsti;

- l'eventuale dissenso del Dirigente/Responsabile addetto al rilascio rispetto al parere espresso dal Responsabile del Procedimento, dalla Commissione Edilizia e/o dalla Commissione per il Paesaggio, deve essere dettagliatamente motivato, fermo restando che il parere positivo della Commissione Edilizia non può essere disatteso dalla Pubblica Amministrazione se non sulla base di esplicite motivazioni. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio del Permesso, in esso devono essere annotati i pareri difformi;

- il Permesso di Costruire può essere condizionato alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni; dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione;

- il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al rilascio di Permessi di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'emanazione della deliberazione consiliare di cui all' art. c.8 del presente Regolamento; gli estremi del Permesso di Costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere;

- solo nel caso siano espletate ed acquisite tutte le autorizzazioni e nulla osta ambientali e il Dirigente/Responsabile non si pronunci sulla richiesta di rilascio del Permesso nei termini di cui al presente articolo, l'interessato può richiedere al competente organo comunale di adempiere entro il termine perentorio di quindici giorni dal ricevimento della richiesta; decorso inutilmente il predetto termine di quindici giorni, ai sensi dell'art.4 della L.R. n.19/2001, l'interessato può presentare al Presidente della Provincia istanza di intervento sostitutivo per l'esame e le conseguenti determinazioni circa l'istanza di Permesso di Costruire.

*c.11) Caratteristiche formali del permesso di costruire*

Conclusa la fase istruttoria, previo pagamento degli oneri concessori nella misura e con le modalità determinate in apposita delibera comunale, viene rilasciato il Permesso di Costruire, contenente le seguenti indicazioni:

- a) l'oggetto e il numero del Permesso di Costruire, corrispondente al numero progressivo di protocollo dei permessi edilizi rilasciati per ciascun anno;
- b) la data della richiesta, le generalità e il codice fiscale del titolare del Permesso e gli estremi del titolo di legittimazione dell'intervento;
- c) gli estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, l'indicazione sintetica delle opere, la destinazione d'uso prevista, l'elenco degli elaborati tecnici e

amministrativi costituenti parte integrante del Permesso di Costruire;

d) l'indicazione sintetica delle norme urbanistiche legittimanti l'intervento;

e) gli estremi della ricevuta di pagamento degli oneri urbanizzativi e di costruzione, nella misura prevista per l'utile rilascio del permesso edilizio e le modalità dei successivi pagamenti dovuti ai sensi dell'apposita delibera consiliare in materia;

f) gli estremi dei pareri e nulla osta di altri uffici del Comune, della Commissione edilizia ove previsto, di altri uffici o enti esterni, ove prescritti;

g) le eventuali prescrizioni costruttive;

h) i termini entro i quali vanno iniziati e ultimati i lavori, a pena di decadenza del Permesso di Costruire;

i) gli obblighi da assolversi, ove ne ricorrano gli estremi, da parte del titolare del Permesso in ordine agli adempimenti di seguito elencati in via indicativa:

- richiesta, ove indispensabile per le lavorazioni, dell'occupazione temporanea di suolo pubblico;

- deposito del progetto esecutivo delle opere in adempimento delle leggi sulle costruzioni in calcestruzzo, approvazione del progetto strutturale delle costruzioni, nonché della documentazione prescritta dalle norme per il contenimento dei consumi energetici prima dell'inizio dei lavori, ai sensi delle disposizioni dei Capi I, II e III della Parte II del T.U. in materia edilizia;

- comunicazione dell'inizio dei lavori, delle generalità complete di codice fiscale dei soggetti tecnici abilitati incaricati della direzione dei lavori, del coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori, ovvero del responsabile della sicurezza, in applicazione delle norme vigenti;

- apposizione, in modo visibile e leggibile, in cantiere, di una tabella con gli estremi del Permesso di Costruire, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici secondo la circolare del Ministero LL.PP. 1-6-1990, n. 1729/UL, e secondo l'art.12 del D.M. 22/01/2008 n.37;

- conservazione in cantiere di copia del Permesso di Costruire e del progetto grafico allegato;

- richieste di autorizzazioni, ove necessarie agli enti competenti per gli allacciamenti ai pubblici servizi;
- comunicazione, entro il termine utile per il compimento dell'intervento permesso, della data di ultimazione, sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

Al Permesso di Costruire vanno allegati, ove previsti, formandone parte integrante, convenzioni o atti d'obbligo del titolare del Permesso ai sensi dell'art. 18 del T.U. citato..

*c.12) Procedimento istruttorio per CILA, SCIA e PAS*

Le procedure istruttorie relative all'accettazione e alla verifica d'ufficio della C.I.L.A., S.C.I.A.e P.A.S. consistono nell'accertamento, entro e non oltre 30 giorni dalla Comunicazione di inizio Lavori Asseverata, dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e dalla Procedura Abilitativa Semplificata della completezza della documentazione prescritta e nella verifica:

- della ricorrenza delle condizioni per cui l'intervento è ammissibile con la C.I.L.A., S.C.I.A. o P.A.S.
- dell'esistenza dei pareri e nulla osta di altri uffici, eventualmente necessari;
- della rispondenza delle opere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali, nonché delle norme in materia di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.

Ove l'accertamento dia esito negativo, entro il medesimo termine, il Comune comunica all'interessato il divieto a dare corso ai lavori, con salvezza di accertamenti dopo l'utile inizio dei lavori, che, se negativi, produrranno la disposizione di sospensione dei lavori e la rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, lo stesso interessato non abbia provveduto a conformare l'attività alla normativa vigente, nei termini assegnati dall'amministrazione stessa.

Qualora l'intervento oggetto della denuncia sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete ad uffici esterni, o, in via di delega, allo stesso Comune, il termine 30 giorni per l'utile inizio dei lavori decorre dal rilascio del relativo provvedimento favorevole.

In caso di esito non favorevole dell'acquisizione del parere prescritto la denuncia è priva di effetti.

Qualora, invece, l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla Denuncia, il competente ufficio comunale, su esplicita richiesta dell'interessato, convoca una Conferenza di Servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Il termine per la presentazione della denuncia di inizio attività decorre dall'esito della Conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Con salvezza di quanto prescritto in precedenza, ove nei trenta giorni successivi all'acquisizione al protocollo comunale della S.C.I.A. non pervenga alcuna richiesta di integrazione o di chiarimenti, l'interessato può procedere utilmente all'inizio dei lavori; diversamente, tale inizio può avvenire solo dopo avere fornito, con esito positivo, la documentazione integrativa richiesta.

La realizzazione degli interventi edilizi previsti dall'art.2 della L.R. n.19/2001 deve essere conclusa entro il termine massimo di tre anni dalla sua presentazione. Ad esecuzione ultimata un professionista abilitato certifica la conformità delle opere rispetto al progetto depositato presso il Comune.

Alla scadenza del predetto termine di tre anni l'interessato può inoltrare, con le stesse modalità, una nuova Comunicazione di Inizio Lavori, Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Procedura Abilitativa Semplificata avente ad oggetto le opere non ancora eseguite, sempreché siano ancora compatibili con la normativa urbanistica e quest'ultima ne consenta la realizzazione in base a CILA, SCIA o PAS.

In caso di varianti in corso d'opera, la S.C.I.A. va integrata con le modalità di cui all'art.3, comma 3, del Regolamento per l'Attuazione della L.R. n.19/2001 emesso con D.P.G.R.C. n.381 dell'11.06.2003 (BURC n.38 del 25.08.2003).

In materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro si applicano integralmente le disposizioni del Testo Unico di cui al D.Lgs. 09.04.2008, n.81, che si intendono qui richiamate, con particolare riferimento a quanto applicabile agli interventi soggetti a CILA, SCIA e PAS.

**f) *Modulistica unificata edilizia, elaborati e documentazione da allegare alla stessa***

**d.1) *Identificazione dei soggetti aventi titolo a richiedere il Permesso di Costruire***

Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Dirigente o Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia al proprietario del suolo o a chi abbia titolo per richiederla.

Il proprietario, fra gli atti da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia per ottenere il Permesso di Costruire, deve includere il titolo dal quale risulti che ha la piena proprietà dell'immobile, anche *mortis causa*. L'avente titolo deve, al momento della richiesta di Permesso di Costruire, presentare copia autentica del documento comprovante il titolo.

Tra i soggetti aventi titolo a richiedere il Permesso di Costruire si ricordano:

- Superficiario al di sopra del suolo (art. 952 c.c.). Il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 del c.c. e trascritto a norma dell'art. 2643 del c.c.;

- Superficiario al di sotto del suolo (art. 955 c.c.);

- Enfiteuta, nell'ambito e nei limiti del contenuto del contratto di enfiteusi, restando al proprietario il diritto di chiedere il Permesso di Costruire per quanto è escluso dal contratto di enfiteusi. Il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 c.c. e trascritto a norma dell'art. 2643 del c.c.;

- Usufruttuario e titolari di diritto d'uso e di abitazione, limitatamente alla esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro;

- Locatario, limitatamente alle opere di manutenzione straordinaria urgente ai sensi dell'art. 1577 del c.c. Il titolo è costituito dal contratto di locazione a norma dell'art. 1571 del c.c.;

- Titolari di diritto reale di servitù prediali coattive o volontarie (elettrici, funicolari, scarichi, acquedotti, ecc.), limitatamente ai lavori di manutenzione straordinaria o di trasformazione inerenti il loro titolo. Il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 del c.c. e trascritto a norma dell'art. 2643 del c.c.;

- Affittuario agrario (L. 11/1971) e concessionario di terre incolte (D.L.L. n. 279 del 10/10/1944), solo in relazione al miglioramento delle pertinenze rurali e dell'abitazione agricola;

- Titolari in base a negozio giuridico di diritto privato (delega, procura, mandato del proprietario, connessi o non ad un appalto di costruzione). Il titolo dovrà essere comprovato dalla copia del provvedimento amministrativo o giudiziale;

- Titolari di diritti derivanti da provvedimenti d'autorità quali l'assegnatario di terre incolte, il titolare di servitù coattive costituite per provvedimento amministrativo o per sentenza, il concessionario di miniere e di beni demaniali, colui che essendo interessato ad agire per danno temuto sia a ciò autorizzato per ordine del Giudice, colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del c.p.c.;

- Aventi titolo a seguito di speciali situazioni previste dalle leggi, come la

nomina a tutore (per ogni tipo di Permesso di Costruire) e di curatore (solo per opere di manutenzione straordinaria e restauro);

- Enti pubblici. Lo Stato e tutti gli Enti Pubblici (IACP, Comuni, Province) sono legittimati a chiedere il Permesso di Costruire per qualsiasi tipo di intervento su terreni di loro proprietà o per i quali sia in corso un procedimento di espropriazione. Per essi il Permesso di Costruire sarà richiesta da coloro che saranno muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dai competenti organi;

- Aziende pubbliche erogatrici di servizi. Quando sussistano ragioni di pubblico interesse, le suddette Aziende possono, senza attendere la stipulazione e la registrazione dei relativi contratti di vendita, di servitù, ecc., richiedere il Permesso di Costruire, quando esista accordo preliminare fra il proprietario del suolo e l'Azienda o un impegno debitamente formalizzato da parte del proprietario a vendere o ad assoggettarsi alla servitù.

Il Permesso di Costruire può essere trasferito *mortis causa* o con atto *inter vivos*. Per il trasferimento *mortis causa* è necessaria la voltura del Permesso di Costruire, disposta dall'Amministrazione Comunale sulla base dell'esibizione del titolo ereditario da parte del proprietario subentrante.

Per il trasferimento *inter vivos* si esclude che il Permesso di Costruire possa essere negoziato separatamente dal bene immobile cui esso si riferisce.

Il trasferimento della titolarità del Permesso non ne modifica i termini di validità e di decadenza.

#### d.2) Domanda di Permesso di Costruire e relativi allegati

Le domande per il rilascio del Permesso di Costruire vanno effettuate secondo le modalità di seguito contemplate, secondo

quanto prescritto dagli artt. 20 e 23 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001).

La domanda di rilascio del Permesso di Costruire, conforme al modello pubblicato sul sito istituzionale del Comune, deve essere inoltrata, da parte del soggetto avente titolo, allo Sportello Unico per l'Edilizia.

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 P.U.C. 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 con relativo dimensionamento (c.a., acciaio, muratura, ecc.);
  - sistemazione degli spazi aperti (pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordature, 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

tecniche, 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 balaustrate, 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-documentaria 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 alle prescrizioni del P.U.C. e del R.U.E.C., nonché alle norme in materia igienico-sanitario-ambientale, nei limiti prescritti dall'art. 20. co.1 del T.U. Edilizia, di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici, ai sensi delle norme contenute nella Parte II del T.U. citato e nel D.M. 22/01/2008 n.37; 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 interraste che fuori terra, per piano e, nel caso di edifici misti, per destinazioni d'uso. La scheda dovrà evidenziare la conformità dei parametri plano-volumetrici agli indici e alle norme degli strumenti urbanistici vigenti;

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

n) pareri o nulla osta, ove necessari, degli enti e uffici esterni competenti, non comunali.

A titolo non esaustivo:

- parere preventivo del comando provinciale dei VV.FF. ai sensi del DM 16/02/1982 per i locali, le attività, i depositi e gli impianti e le industrie pericolose sottoposte ai controlli di prevenzione incendi;
- ove richiesto, nulla osta rilasciato dalle competenti autorità ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i., nonché della L.R. 10/1982;
- nulla osta dell'ANAS e dell'Amministrazione Provinciale per le opere interessanti strade statali e provinciali;
- nulla osta, ai sensi della L.R. 11/1996, per le opere da eseguire in zone sottoposte a vincolo idrogeologico o forestale;
- parere preventivo dell'A.S.L., obbligatorio ai sensi del T.U.L.L.S.S. 1265/34;

- o) 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;
- p) 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;
- q) 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 su riportata 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;
- 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 zone A del P.U.C. o riguardano edifici o beni riconosciuti di interesse culturale.

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.

Per la disciplina di tali iniziative si rimanda alle normative statali e regionali vigenti.

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.

Qualora l'intervento inerisca 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 triplice copia, più una copia su supporto informatico (formato .pdf, .doc, .dwg, .xls, ecc.), 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.

#### d.3) CILA, SCIA, PAS e relativi allegati

La Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), e la Procedura Abilitativa Semplificata (P.A.S.), conformi ai modelli pubblicati sul sito istituzionale del Comune, in duplice copia di cui una in bollo, vanno inoltrate all'Ufficio comunale dello Sportello Unico per l'Edilizia, dal soggetto titolare del bene o avente titolo a disporre di esso nelle forme di legge. Le stesse vanno sottoscritte anche dal progettista e dal direttore dei lavori.

La C.I.L.A. va inoltrata contestualmente all'inizio della realizzazione degli interventi edilizi.

La S.C.I.A. e la P.A.S. vanno inoltrate almeno 30 giorni prima di procedere alla realizzazione degli interventi edilizi di cui all'art. 17 del presente Regolamento. La data di inoltro è quella di acquisizione al protocollo del Comune.

Alla S.C.I.A. e alla P.A.S. va allegata la seguente documentazione:

- a) autodichiarazione del denunciante riguardante la disponibilità dell'immobile e il possesso dei requisiti a produrre la S.C.I.A.;
- b) atti di nomina dei soggetti tecnici incaricati della progettazione, direzione dei lavori e del coordinamento della sicurezza del cantiere, nonché dell'impresa costruttrice;
- c) progetto delle opere a farsi completo di: relazione tecnico-descrittiva dell'intervento e delle previste tipologie costruttive, planimetria dell'area interessata, planimetria catastale, rappresentazione dello stato dei luoghi con documentazione

fotografica a colori, elaborati grafici costituiti da piante, prospetti, sezioni, (in scala 1:100-1:50), particolari costruttivi (in scala opportuna);

d) eventuale relazione geologica sulla fattibilità delle opere da realizzare, quando prevista per legge;

e) atto d'obbligo, ove richiesto;

f) dichiarazione del progettista di conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici vigenti e al presente R.U.E.C., nonché alle norme in materia di sicurezza, d'igiene e di tutela ambientale;

g) pareri o nulla osta di altri enti e amministrazioni, ove dovuti; in particolare, per i beni sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i., l'autorizzazione rilasciata dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi;

h) ricevuta del versamento degli oneri istruttori, definiti dal Comune con separato provvedimento;

i) ricevuta del versamento del contributo di costruzione, per gli interventi soggetti ai sensi dell'art.4 del Regolamento di Attuazione della L.R. n.19/2001, approvato con D.P.G.R. n.381 dell'11.06.2003 (BURC n.38 del 25.08.2003);

j) nel caso di denunce inizio attività (ora S.C.I.A.) presentate ai sensi dell'art.1, punto 6, lett. c) della legge obiettivo n. 443/2001, ove non sussista la dichiarazione o l'atto di ricognizione relative ai piani attuativi da parte del Comune, il progetto va accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza delle caratteristiche dei piani attuativi previste da tale norma;

k) nei casi di cui all'art.8, comma 4, della L.R.n.12/2002 recante "*Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso [...]*", all'atto della S.C.I.A. e della P.A.S. i soggetti interessati devono allegare apposito progetto, redatto da professionista abilitato, da cui risulti il rispetto delle prescrizioni di cui alla predetta L.R. n.12/2002.

*d.4) Richiesta di parere preliminare*

Il legittimato può richiedere di sottoporre all'esame della Amministrazione Comunale un progetto di massima o preliminare delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui ai precedenti punti.

Il parere espresso non costituisce presunzione di approvazione del progetto e del piano.

**g) Requisiti generali delle opere edilizie attinenti:***e.1) limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini*

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e come riportate nel PUC vigente:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico- artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi; il PUC individua tre sottozone:

A1 Centro Storico – Nucleo Antico, ossia l'area caratterizzata da particolare interesse storico-ambientale e dalla presenza di edifici storici e di elementi architettonici di pregio;

A2 Centro Storico, il centro urbano consolidato, il cui tessuto di è storicizzato nei rapporti con il centro storico vero e proprio.

A3 Centro Storico – Centro Urbano Consolidato, la restante parte del centro

urbano consolidato, il cui tessuto si è storicizzato nei rapporti sia con il centro storico-nucleo antico che con quello storico vero e proprio.

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq; il PUC individua tre sottozone:

B1 Centro Urbano Consolidato Moderno, il centro urbano consolidato di epoca più recente;

B2 Tessuto Urbano Moderno da Completare, aree parzialmente edificate a destinazione prevalentemente residenziale e/o misto residenziale di più recente formazione;

B3 Tessuto Urbano Marginale e Periurbano da Completare, il tessuto peri-urbano già urbanizzato.

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B); il PUC individua due sottozone:

C1 Espansione per Edilizia Residenziale Pubblica;

C2 Espansione per Edilizia Residenziale Privata;

D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati; il PUC individua tre sottozone:

D1 Impianti ed Attrezzature Produttive – Industriali - Artigianali; aree a destinazione prevalentemente artigianale e industriale;

D2 Impianti ed Attrezzature Produttive - Artigianali; aree a destinazione prevalentemente artigianale;

D3 Impianti ed Attrezzature Produttive – Commerciali; aree a destinazione prevalentemente commerciale e terziaria;

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli; il PUC individua tre sottozone:

E1 Agricola Comune; aree destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attività agricole e agli edifici ed attrezzature per attività con esse compatibili;

E2 Agricola Pascoliva Incolta; aree destinate prevalentemente ad attività agricole estensive;

E3 Agricola Boschiva; aree che contribuiscono al mantenimento dello speciale equilibrio ecosistemico e naturale;

F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; il PUC individua cinque sottozone: F1 Attrezzature scolastiche e ricreative; aree destinate alle funzioni scolastiche, culturali e ricreative;

F2 Attrezzature di Interesse Territoriale; aree destinate alle funzioni di interesse collettivo territoriale di tipo civile e/o religioso;

F3 Attrezzature Sportive e Ricreative; aree destinate alle funzioni di interesse collettivo territoriale di tipo sportivo, ricreativo-culturale ed aggregative;

F4 Attrezzature e Servizi Turistici; aree destinate alla riqualificazione e valorizzazione urbanistica e ambientale anche mediante la dotazione di servizi integrativi;

F5 Area Cimiteriale e Fascia di Rispetto; aree già perimetrata ed esistente in cui sono consentite costruzioni per servizi cimiteriali;

Inoltre il PUC individua:

Parco Fluviale, Zona di Interesse Ecosistemico; comprendono le fasce fluviali in corrispondenza sia del fiume Osento che del fiume Ofanto;

Zona di Interesse Naturalistico a Protezione Totale; area ad andamento digradante fino al corso del fiume Ofanto, connotata dalla presenza di specie animali e vegetazionali di particolare interesse;

Parco Urbano; le aree destinate al potenziamento e alla formazione di parchi verdi e servizi connessi;

Verde Pubblico Attrezzato; aree destinate alla realizzazione e conservazione di superfici a verde pubblico attrezzato per lo svago ed il tempo libero;

Verde Privato; aree a verde privato, inedificabili per caratteristiche orografiche e prossime all'area sommitale del Castello.

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

Zone A):

- per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;

- per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;

- Nella sottozona A3, l'indice è 4,6 mc/mq (o media preesistente al contorno); per il patrimonio edilizio preesistente possono essere previste limitate integrazioni volumetriche connesse ad interventi a carattere prevalentemente conservativo o di riqualificazione, non ricomprese nella quantificazione della potenzialità insedia complessiva.

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. Analogamente è consentita l'edificazione e/o il completamento sulle aree di sedime di fabbricati preesistenti o di aree trasformate per costruzioni, anche se non ancora realizzate.

Zone B):

- le densità territoriali e fondiarie sono state stabilite in sede di formazione dello strumento urbanistico tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste, dagli artt. 19, 20 e 21 delle NTA;

- in particolare per la sottozona B1 si adotta l'indice di 2,0 mc/mq (o media preesistente al contorno), mentre per la sottozona B2 si adotta l'indice di 2,3 mc/mq (o media preesistente al contorno).

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;

- per la sottozona B3 l'indice di Utilizzazione territoriale è 0,50 mq/mq, mentre l'I.C. (indice di copertura) coincidente con il R.C. (rapporto di copertura delle NTA) è 0,40 mq/mq.

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. Analogamente è consentita l'edificazione e/o il completamento sulle aree di sedime di fabbricati preesistenti o di aree trasformate per costruzioni, anche se non ancora realizzate.

Zone C):

- i limiti di densità edilizia di zona risultano determinati nello strumento urbanistico vigente; per entrambe le sottozone C1 e C2 l'indice di Utilizzazione territoriale è 0,50 mq/mq, mentre l'I.C. (indice di copertura) coincidente con il R.C. (rapporto di copertura delle NTA) è 0,40 mq/mq.

Zone D):

- i limiti di densità edilizia di zona risultano determinati nello strumento urbanistico vigente; per le tre sottozone D1 D2 e D3 l'indice di Utilizzazione territoriale è 0,80 mq/mq, mentre l'I.C. (indice di copertura) coincidente con il R.C. (rapporto di copertura delle NTA) è 0,50 mq/mq.

Zone E):

- è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc 0,03 per mq.

Nelle zone a VPA e P.U. , fermo restando la destinazione a verde pubblico attrezzato o naturalistico, è consentita l'edificazione e/o il completamento sulle aree di sedime di fabbricati preesistenti o di aree trasformate per costruzioni, anche se non ancora realizzate, con riferimento alla capacità volumetrica media delle aree adiacenti.

Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue

Zone A):

- per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

- per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;

Zone B):

- l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano-volumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui ai commi precedenti.

Zone C):

- contigue o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A): le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette.

Edifici ricadenti in altre zone:

- le altezze massime sono stabilite dallo strumento urbanistico in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al presente articolo.

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

Zone A):

- per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Zone B):

- per i nuovi edifici: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Zone C):

- è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml.10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche e piani di recupero di cui alla legge 5.8.1978, n° 457.

Nel computo delle distanze minime di cui sopra non si tiene conto delle strutture aggettanti, quali balconi, scale, gronde, purché l'aggetto non superi ml. 1,50.

Qualora l'aggetto superi tale valore, ai fini del calcolo della distanza viene conteggiata la quota eccedente i ml. 1,50.

Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nel centro storico e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e priva di valore storico, artistico e ambientale.

Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, sono prescritte le seguenti distanze minime:

- a) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata: ml. 10;
- b) dai confini: ml. 5 e salvo diversa prescrizione dello strumento urbanistico particolareggiato.

In ogni caso il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.

*e.2) Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)*

#### *Fasce di rispetto stradali fuori dai centri abitati*

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 40 m per le strade di tipo B;
- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "*strade vicinali*" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice della strada;
- 10 m per le "*strade vicinali*" di tipo F. 3.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti

urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 20 m per le strade di tipo B;
- 10 m per le strade di tipo C.

Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- 5 m per le strade di tipo A, B;
- 3 m per le strade di tipo C, F.

Per le strade di tipo F non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza.

Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale

distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma precedente, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

#### *Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati*

La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26 del codice della strada;
- b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dal citato articolo 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

#### *Fasce di rispetto stradali per l'edificazione nei centri abitati*

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: 20 m per le strade di tipo D.

Per le strade di tipo E ed F non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m 2 per le strade di tipo D.

Per le altre strade non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

#### *Fasce di rispetto ferroviario*

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Lungo i tracciati delle ferrovie è vietato far crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minore di metri sei dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale. Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere non si trovino mai a distanza minore di metri due dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati. Le distanze potranno essere diminuite di un metro per le siepi, muriccioli di cinta e steccati di altezza non maggiore di metri 1,50. Gli alberi per i quali è previsto il raggiungimento di un'altezza massima superiore a metri quattro non potranno essere piantati ad una distanza dalla più vicina rotaia minore della misura dell'altezza massima raggiungibile aumentata di metri due. Nel caso che il tracciato della ferrovia si trovi in trincea o in rilevato, tale distanza dovrà essere calcolata, rispettivamente, dal ciglio dello sterro o dal piede del rilevato. A richiesta del competente ufficio lavori compartimentale delle F.S., per le ferrovie dello Stato, o del competente ufficio della M.C.T.C., su proposta delle aziende esercenti, per le ferrovie in concessione, le dette distanze debbono essere accresciute in misura conveniente per rendere libera la visuale necessaria per la sicurezza della circolazione nei tratti curvilinei.

Nei terreni adiacenti alle linee ferroviarie qualsiasi escavazione o canale deve essere effettuato ad una distanza tale che, in relazione alla natura dei terreni interessati non arrechi pregiudizio alla sede o alle opere ferroviarie. La distanza del ciglio più vicino dell'escavazione o canale non deve comunque essere inferiore alla sua profondità partendo dal ciglio più esterno del fosso laterale o dalla cunetta, ove questi esistano, oppure dal ciglio degli sterri se la ferrovia è in trincea oppure dal piede della scarpata se la ferrovia è in rilevato. Tale

distanza non potrà mai essere minore di tre metri anche se l'escavazione del terreno sia meno profonda. Lungo le linee ferroviarie fuori dai centri abitati è vietato costruire fornaci, fucine e fonderie ad una distanza minore di metri cinquanta dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.

I terreni adiacenti alle linee ferroviarie non possono essere destinati a bosco ad una distanza minore di metri cinquanta dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.

Sui terreni adiacenti alle linee ferroviarie qualsiasi deposito di pietre o di altro materiale deve essere effettuato ad una distanza tale da non arrecare pregiudizio all'esercizio ferroviario. Tale distanza non deve essere comunque minore di metri sei, da misurarsi in proiezione orizzontale, dalla più vicina rotaia e metri due dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati quando detti depositi si elevino al di sopra del livello della rotaia. La distanza di cui al comma precedente è aumentata a metri venti nel caso che il deposito sia costituito da materiali combustibili.

In vicinanza della ferrovia è vietato depositare materie pericolose o insalubri o costruire opere per la loro conduzione ad una distanza tale che, a giudizio dei competenti organi tecnici delle F.S., per le ferrovie dello Stato, e della M.C.T.C., su segnalazione delle aziende esercenti, per le ferrovie in concessione, possano arrecare pregiudizio all'esercizio ferroviario.

#### *Fasce di rispetto cimiteriali*

Il cimitero è di norma collocato alla distanza di almeno duecento metri dal centro abitato. È vietato costruire nuovi edifici entro tale fascia di rispetto. Il Comune può autorizzare l'eventuale ampliamento degli edifici esistenti entro la fascia di rispetto, sentita l'Azienda Unità sanitaria locale competente per territorio.

In deroga a quanto previsto dal comma precedente, nei casi di reale necessità il Comune può approvare, sentita l'Azienda Unità sanitaria locale competente per territorio, la costruzione di nuovi cimiteri,

l'ampliamento di quelli esistenti o la costruzione di crematori a una distanza inferiore ai duecento metri dal centro abitato, purché la fascia di rispetto non scenda in nessun caso al di sotto dei cinquanta metri e sia adottato un piano cimiteriale che valuti la necessità di future sepolture per non meno di vent'anni.

Il crematorio deve essere realizzato all'interno dell'area cimiteriale esistente o di ampliamento della stessa. Non è consentito l'utilizzo di crematori mobili.

#### *Fasce di rispetto dai corsi d'acqua*

Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

- la formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni di pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
- le piantagioni che si inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea in cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatoi pubblici la stessa proibizione è limitata ai piantamenti aderenti alle sponde;
- la piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella, nelle rispettive località, stabilita o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del Genio civile;
- le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sottobanche, lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;

- le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;

- qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;

- le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatoi pubblici, tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;

- il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe, o banchine dei pubblici canali e loro accessori;

- l'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minori di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;

- qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;

- i lavori od atti non autorizzati con cui venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari;

- lo stabilimento di molini natanti.

Per gli approvvigionamenti diversi da quelli riportati in precedenza, le Autorità competenti impartiscono, caso per caso, le prescrizioni necessarie per la conservazione e la tutela della risorsa e per il controllo delle caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le

captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui al comma precedente, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

All'interno delle zone di rispetto, si rimanda alle normative regionali per la disciplina delle seguenti strutture o attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.

In assenza dell'individuazione da parte delle regioni della zona di rispetto, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse sono adottate misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agro-forestali e zootecnici, anche successivamente, con delibera di Consiglio Comunale.

Ai fini della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, le regioni individuano e disciplinano, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:

- a) aree di ricarica della falda;
- b) emergenze naturali ed artificiali della falda;
- c) zone di riserva.

#### *Impianti di depurazione e fasce di rispetto*

L'ubicazione degli impianti di depurazione deve rispondere ai seguenti requisiti:

- a) necessità di isolamento dell'impianto o comunque di una fascia di rispetto o di protezione;
- b) inserimento dell'impianto nell'ambiente in modo da non dar luogo a inconvenienti di tipo ecologico, urbanistico o igienico-sanitario;
- c) compatibilità con i venti dominanti.

In particolare, onde evitare che microrganismi patogeni o sostanze particolarmente pericolose raggiungano (per trasporto di aerosol) zone abitate, residenziali o commerciali, o di traffico notevole, è necessario che gli impianti che trattano liquami di provenienza domestica o che comunque possano contenere microrganismi patogeni o sostanze pericolose siano costruiti ad una distanza dagli insediamenti tale che sia evitata la possibilità di diffusione su tali zone. Tale prescrizione deve essere in particolare osservata nel caso che le zone abitate si trovino o sottovento rispetto ai venti dominanti, o che l'impianto si trovi ad una quota più alta rispetto alle zone abitate.

La diffusione di microrganismi patogeni o sostanze pericolose può essere evitata anche progettando l'impianto con accorgimenti tecnici particolari e/o creando barriere per esempio di alberi a fogliame persistente e a grande sviluppo. La distanza tra gli alberi, in dipendenza del tipo impiegato, deve essere tale da assicurare l'efficacia della barriera. L'inserimento di alberi e piante nella zona di installazione dell'impianto va fatto anche in funzione di un corretto inserimento dell'impianto nell'ambiente circostante. La scelta della localizzazione dell'impianto deve essere effettuata in modo da proteggere i centri abitati da rumori ed odori molesti. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto. La larghezza della fascia è stabilita dallo strumento urbanistico o strumenti o in sede di rilascio del permesso di costruire. In ogni caso tale larghezza non potrà essere inferiore ai 100 metri.

Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

#### *Elettrodotti e fasce di rispetto*

Gli elettrodotti, come definiti all'art. 2, lett. c, del D.P.C.M. 23.4.1992, con tensione uguale o superiore a 30.000 volt devono seguire i tracciati individuati ai sensi della L. 22 febbraio 2001 n.36, e successivi decreti attuativi, e della L.R. n.13/2001, in coordinamento con gli strumenti urbanistici. In generale vanno perseguiti obiettivi di tutela della salute pubblica e di prevenzione dei rischi in prossimità di aree urbane, asili, scuole, aree verdi attrezzate ed ospedali, nonché di uffici adibiti a permanenza di persone per un tempo superiore a quattro ore giornaliere.

Tali obiettivi devono essere perseguiti sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti.

In ogni caso, nelle aree urbane gli elettrodotti sopra indicati devono correre in cavo sotterraneo. La rete elettrica deve pervenire agli utenti (abitazioni unifamiliari, stabili) quanto più possibile mediante cavo sotterraneo e successivamente penetrare all'interno delle abitazioni mediante cavo coibentato, comunque nel rispetto delle norme dettate dal D.M. 22/01/2008 n.37 e dal D.Lgs. 9 aprile 2008, n.81 e ss.mm.ii..

In ogni caso, fermo restando il rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità prescritti dal D.P.C.M. 8 Luglio 2003, pubblicato sulla G.U. n. 200 del 29.08.2003, la distanza da osservare dagli elettrodotti per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati è calcolata secondo quanto disposto dal D.M. del 29.05.2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti", pubblicato sulla G.U. n.156 del 05.07.2008 - Suppl. Ordinario n. 160.

### e.3) *Servitù militari*

I programmi di opere militari che comportano limitazioni interessanti il demanio idrico, saranno comunicati per eventuali osservazioni alle competenti autorità territoriali.

Le limitazioni relative alle piantagioni e alle operazioni campestri potranno consistere nel divieto di piantare alberi, fare coltivazioni erbacee o arbustive, effettuare connesse operazioni campestri. Le limitazioni da imporre per il tipo di opere e installazioni di difesa, saranno definite dalle norme tecniche di carattere riservato, approvate con decreto del Ministro della difesa di concerto con il Ministro dell'interno. Le norme tecniche stabiliranno le limitazioni al diritto di proprietà da imporre nella misura direttamente e strettamente necessaria in relazione al tipo di opera o di installazione di difesa.

Gli uffici tecnici militari, decorso il novantesimo giorno dalla data di deposito nell'ufficio comunale del decreto impositivo, provvedono al collocamento sul terreno di segnali eventualmente indicati dalla mappa allegata al decreto. I segnali sono costituiti da pali di ferro o di altro idoneo materiale di altezza adeguata e muniti in sommità di targa di analogo materiale recante ben visibile la dicitura «Comune di Monteverde Zona soggetta a vincolo militare».

### e.4) *Accessi stradali*

Senza la preventiva autorizzazione dell'ente proprietario della strada non possono essere stabiliti nuovi accessi e nuove diramazioni dalla strada ai fondi o fabbricati laterali, né nuovi innesti di strade soggette a uso pubblico o privato. Gli accessi o le diramazioni già esistenti, ove provvisti di autorizzazione, devono essere regolarizzati in conformità alle prescrizioni di cui al presente articolo.

I passi carrabili devono essere individuati con l'apposito segnale, previa autorizzazione dell'ente proprietario. Sono vietate trasformazioni di accessi o di diramazioni già esistenti e variazioni nell'uso di questi, salvo preventiva autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

Chiunque ha ottenuto l'autorizzazione deve realizzare e mantenere, ove occorre, le opere sui fossi laterali senza alterare la sezione dei medesimi, né le caratteristiche plano-altimetriche della sede stradale.

Per le modalità di costruzione e di manutenzione degli accessi e delle diramazioni si rimanda al Codice della Strada e al Regolamento di applicazione.

Il rilascio dell'autorizzazione di accessi a servizio di insediamenti di qualsiasi tipo è subordinato alla realizzazione di parcheggi nel rispetto delle normative vigenti in materia. Nel caso di proprietà naturalmente incluse o risultanti tali a seguito di costruzioni o modifiche di opere di pubblica utilità, nei casi di impossibilità di regolarizzare in linea tecnica gli accessi esistenti, nonché in caso di forte densità degli accessi stessi e ogni qualvolta le caratteristiche plano-altimetriche nel tratto stradale interessato dagli accessi o diramazioni non garantiscano requisiti di sicurezza e fluidità per la circolazione, l'ente proprietario della strada rilascia l'autorizzazione per l'accesso o la diramazione subordinatamente alla realizzazione di particolari opere quali innesti attrezzati, intersezioni a livelli diversi e strade parallele, anche se le stesse, interessando più proprietà, comportino la costituzione di consorzi obbligatori per la costruzione e la manutenzione delle opere stesse. E' comunque vietata l'apertura di accessi lungo le rampe di intersezioni sia a raso che a livelli sfalsati, nonché lungo le corsie di accelerazione e di decelerazione. Chiunque apre nuovi accessi o nuove diramazioni ovvero li trasforma o ne varia l'uso senza l'autorizzazione dell'ente proprietario, oppure mantiene in esercizio accessi preesistenti privi di autorizzazione, è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma ((da € 169 a € 680)). La violazione importa la sanzione

amministrativa accessoria dell'obbligo del ripristino dei luoghi, a carico dell'autore della violazione stessa e a proprie spese. La sanzione accessoria non si applica se le opere effettuate possono essere regolarizzate mediante autorizzazione successiva. Il rilascio di questa non esime dall'obbligo di pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria.

Ai fini del presente articolo si definiscono accessi:

- a) le immissioni di una strada privata su una strada ad uso pubblico;
- b) le immissioni per veicoli da un'area privata laterale alla strada di uso pubblico.

Gli accessi si distinguono in accessi a raso, accessi a livelli sfalsati e accessi misti.

Nelle strade extraurbane principali sono consentiti accessi privati ubicati a distanza non inferiore a metri 1000 tra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi. Nelle strade extraurbane secondarie sono consentiti accessi privati purchè realizzati a distanza non inferiore a 300 m tra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi per ogni senso di marcia. L'ente proprietario della strada può derogare a tale distanza, fino ad un minimo di 100 m, qualora, in relazione alla situazione morfologica, risulti particolarmente gravosa la realizzazione di strade parallele. La stessa deroga può essere applicata per tratti di strade che, in considerazione della densità di insediamenti di attività o di abitazioni, sono soggetti a limitazioni di velocità e per i tratti di strade compresi all'interno di zone previste come edificabili o trasformabili dagli strumenti urbanistici generali od attuativi vigenti. Le strade extraurbane principali di nuova costruzione devono essere provviste, se la morfologia dei luoghi lo permette, di fasce laterali di terreno tali da consentire l'eventuale inserimento di strade di servizio per il collegamento degli accessi privati di immissione sulla strada. Gli accessi devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la più ampia visibilità della zona di svincolo e possibilmente nei tratti di strada in rettilineo e realizzati in modo da consentire una agevole e sicura manovra di immissione o di uscita dalla sede stradale, senza che tale

manovra comporti la sosta del veicolo sulla carreggiata. L'ente proprietario della strada può negare l'autorizzazione per nuovi accessi, diramazioni e innesti, o per la trasformazione di quelli esistenti o per la variazione d'uso degli stessi quando ritenga che da essi possa derivare pregiudizio alla sicurezza e fluidità della circolazione e particolarmente quando trattasi di accessi o diramazioni esistenti o da istituire in corrispondenza di tratti di strada in curva o a forte pendenza, nonchè ogni qualvolta non sia possibile rispettare le norme fissate ai fini della visibilità per le intersezioni di cui agli articoli 16 e 18 del codice. 7. L'ente medesimo può negare l'autorizzazione di accessi in zone orograficamente difficili che non garantiscono sufficienti condizioni di sicurezza. Gli accessi e le diramazioni devono essere costruiti con materiali di adeguate caratteristiche e sempre mantenuti in modo da evitare apporto di materie di qualsiasi natura e lo scolo delle acque sulla sede stradale; devono essere inoltre pavimentati per l'intero tratto e comunque per una lunghezza non inferiore a 50 m a partire dal margine della carreggiata della strada da cui si diramano. Gli accessi sono realizzati e mantenuti sia per la zona insistente sulla strada sia per la parte ricadente sulla proprietà privata, a cura e spese dei titolari dell'autorizzazione, i quali sono tenuti a rispettare le prescrizioni e le modalità fissate dall'ente proprietario della strada e ad operare sotto la sorveglianza dello stesso. E' consentita l'apertura di accessi provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili. In tali casi deve essere disposta idonea segnalazione di pericolo ed, eventualmente, quella di divieto. La costruzione dei passi carrabili è autorizzata dall'ente proprietario della strada nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica vigente. Il passo carrabile deve essere realizzato osservando le seguenti condizioni:

- a) deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima;

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

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

Nel caso in cui i passi carrabili, nella zona antistante gli stessi vige il divieto di sosta, segnalato con l'apposito segnale. In alternativa, il divieto di sosta nella zona antistante il passo medesimo ed il posizionamento del relativo segnale, sono subordinati alla richiesta di occupazione del suolo pubblico che, altrimenti, sarebbe destinato alla sosta dei veicoli. Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile oltre che nel rispetto delle condizioni previste, deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione. E' consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili. Deve in ogni caso disporsi idonea segnalazione di pericolo allorquando non possono essere osservate le distanze dall'intersezione. Il comune ha la facoltà di autorizzare distanze inferiori a quelle fissate dal presente articolo, per i passi carrabili già esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, nel caso in cui sia

tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento.

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

Le autorità competenti in materia di pianificazione territoriale e urbanistica utilizzano, nell'ambito delle rispettive attribuzioni e finalità, secondo le specificazioni e le modalità contenute nella legge:

- a. per gli stabilimenti soggetti all'articolo 8 del decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334, le valutazioni effettuate dall'autorità competente di cui all'art. 21 del medesimo decreto legislativo;
- b. per gli stabilimenti soggetti agli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334, le informazioni fornite dal gestore.

#### *e.6) Siti contaminati*

In conformità a quanto disposto dal decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, quando ricorrano le condizioni l'operatore interessato a effettuare, a proprie spese, interventi di bonifica del suolo con riduzione della contaminazione ad un livello uguale o inferiore ai valori di concentrazione soglia di contaminazione, può presentare all'amministrazione di cui agli articoli 242 o 252 del citato decreto legislativo uno specifico progetto completo degli interventi programmati sulla base dei dati dello stato di contaminazione del sito, nonché del cronoprogramma di svolgimento dei lavori. La caratterizzazione e il relativo progetto di bonifica non sono sottoposti alle procedure di approvazione di cui agli articoli 242 e 252, bensì a controllo per la verifica del conseguimento dei valori di concentrazione soglia di contaminazione nei suoli per la specifica destinazione d'uso.

Qualora il progetto di bonifica riguardi un sito di estensione superiore a 15.000 metri quadrati, esso può essere attuato in non più di tre fasi.

Nella selezione della strategia di intervento dovranno essere privilegiate modalità tecniche che minimizzino il ricorso allo smaltimento in discarica. In particolare, nel rispetto dei principi di cui alla parte IV del citato decreto legislativo, dovrà essere privilegiato il riutilizzo in situ dei materiali trattati.

Ultimati gli interventi di bonifica, l'interessato presenta il piano di caratterizzazione, per l'approvazione, all'autorità di cui agli articoli 242 o 252 al fine di verificare il conseguimento dei valori di concentrazione soglia di contaminazione della matrice suolo per la specifica destinazione d'uso.

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

Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

Sono inoltre beni culturali:

- a) le raccolte di musei, pinacoteche, gallerie e altri luoghi espositivi dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;
- b) gli archivi e i singoli documenti dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;
- c) le raccolte librerie delle biblioteche dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente e istituto pubblico, ad eccezione delle raccolte che assolvono alle funzioni delle biblioteche

indicate all'articolo 47, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

Sono altresì beni culturali, quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13 del D.Lgs. 42/2004:

- a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma 1;
- b) le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose; Sono comprese tra le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettera a):
  - a) le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà;
  - f) le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico;
  - g) le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico;
  - h) i siti minerari di interesse storico od etnoantropologico;
  - l) le architetture rurali aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale.

Per tali beni culturali l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere è subordinata ad autorizzazione della competente Soprintendenza in conformità agli art. 21-22-23-24-25 del Dlgs. 42/2004.

Sono assoggettati alle disposizioni del citato codice le seguenti tipologie di cose:

- a) gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista;
- b) le aree pubbliche di cui all'articolo 52
- c) le opere dell'architettura contemporanea di particolare valore artistico;

d) le vestigia, cippi e monumenti costituenti patrimonio storico della Prima guerra mondiale..

Sono beni paesaggistici, per i quali è intervenuta la dichiarazione di notevole interesse pubblico,;

a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;

b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;

c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;

d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Sono inoltre, per legge, di interesse paesaggistico:

a) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

b) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

c) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;

d) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

e) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;

f) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;

g) le zone di interesse archeologico. Tali beni paesaggistici sono sottoposti a

tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156 del Dlgs 42/2004.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione; essi hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.

L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dal Responsabile per il Paesaggio, dopo aver acquisito il parere della Commissione edilizia per il paesaggio e trasmessa alla competente Soprintendenza per i controlli di conformità.

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

La tutela dell'ambiente, come regolamentata dal decreto legislativo 152/2006, ha incidenza diretta sulla disciplina dell'attività edilizia, imponendo il rispetto del vincolo idrogeologico, del vincolo idraulico, la valutazione di conformità per gli interventi ricadenti in Aree naturali protette o in Siti della Rete Natura 2000 e per questo assoggettati a valutazione di incidenza, l'esame di interventi assoggettati a valutazione di impatto ambientale.

## **PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI**

## **COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

### **TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

#### **CAPO I – SUE, SUAP e organismi consultivi**

##### **Art. 1 Sportello Unico per l'edilizia**

L'amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti, per ogni intervento edilizio e/o urbanistico, fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di segnalazione certificata di inizio attività.

##### **Art. 2 Commissione edilizia per il paesaggio**

Al fine di garantire la uniforme ed univoca applicazione della disciplina urbanistica ed edilizia, incluse le norme del presente Regolamento, delle previsioni degli strumenti urbanistici e di ogni altra norma che incida comunque sull'attività edilizia, l'attività istruttoria e il rilascio dei

provvedimenti è affidata all'Ufficio Tecnico che provvede con la sua organizzazione e che, anche ai fini della riduzione dei tempi di evasione delle pratiche, non necessita del parere, per legge facoltativo e non vincolante, della Commissione edilizia comunale. Pertanto essa non viene istituita.

È istituita invece la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quale organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri obbligatori e non vincolanti, nei seguenti procedimenti istruttivi:

- a) rilascio di autorizzazioni paesaggistiche di cui all'art. 146 e seguenti del D.Lgs 42/2004;
- b) rilascio di Permesso di costruire per interventi di restauro e risanamento conservativo, qualora inerenti ad immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- c) rilascio di Permesso di costruire per interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica riguardante immobili ricadenti all'interno del Centro Storico e ai Complessi storici testimoniali come indicati nel PUC;
- d) rilascio del Permesso di costruire per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) e per gli interventi di nuova costruzione (compreso ampliamento e soprizzo) nelle aree rurali.

La Commissione esprime parere in materia di aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. La Commissione esprime parere anche in ordine di:

- a) strumenti di pianificazione urbanistica e relative varianti (PUA, RUE, POC, Piani attuativi);
- b) progetti di opere pubbliche, di competenza comunale qualora inerenti immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ovvero interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica riguardante immobili ricadenti all'interno del Centro Storico e ai Complessi storici testimoniali come indicati nel PUC.

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, di cui all'art.148 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42, come da ultimo modificata dal D.Lgs. 26 marzo 2008 n.63, è composta oltre che dal Responsabile per il Paesaggio, con funzione di presidente, da cinque componenti esperti in materia di:

- a) beni ambientali;
- b) discipline storico-artistiche;
- c) architettoniche;
- d) naturalistiche;
- e) legislazione sui beni ambientali e naturali.

I suddetti esperti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato ai sensi dell'art.41, co.3, L.R. n.16/2004, e restano in carica per tre anni.

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si esprime, con parere rigorosamente ed esaurientemente motivato, in merito alle competenze sub-delegate al Comune con L.R. 10/1982, relative alle disposizioni di cui alla Parte III del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i., come da ultimo modificata dal D.L. 30 dicembre 2009, n.194, convertito con modificazioni dalla L. 26 febbraio 2010, n. 25.

La Commissione è convocata dal Presidente, su proposta del Responsabile del Procedimento, almeno sette giorni prima della data della riunione, con lettera, tramite mail validata o altro mezzo di comunicazione riconosciuto dalla legge.. Per la validità delle sedute devono essere presenti almeno tre membri esperti, tra quelli innanzi menzionati. Le decisioni vengono assunte a maggioranza assoluta dei voti dei componenti presenti; in caso di parità vanno esaurientemente annotata le diverse conclusioni, in modo da consentire al Responsabile del Procedimento una compiuta valutazione.

I Componenti della Commissione non possono presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o nel caso in cui siano comunque interessati, a meno che siano invitati per fornire chiarimenti, non possono comunque assistere alla votazione.

La osservanza di tale prescrizione deve essere annotata sul verbale e non incide sul numero legale per la validità della seduta. Le

sedute della Commissione Edilizia non sono pubbliche. I verbali delle adunanze della Commissione devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli Componenti. Deve specificarsi, in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza o all'unanimità.

Quando la Commissione ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame deve indicarne i motivi. I verbali sono firmati dal Presidente, dal Segretario e da almeno due membri della Commissione.

Il parere espresso dalla Commissione deve essere riportato, a cura del Segretario della Commissione, sugli atti istruttori della domanda e sulla "proposta motivata" per gli ulteriori provvedimenti. I verbali delle adunanze della Commissione sono riuniti in apposito registro a cura del Segretario della stessa. Il Segretario illustra compiutamente, in ogni dettaglio, le conclusioni istruttorie, al fine di consentire alla Commissione, la completa conoscenza di quanto oggetto di valutazione.

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio potrà comunque essere consultata, qualora ritenuto necessario dal Presidente della Commissione, su tutte le questioni riguardanti l'attività edilizia ed urbanistica, al fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici ed architettonici.

### *Art. 3 Gestione telematica delle pratiche edilizie*

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, su esplicita richiesta dell'interessato,

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 definita dal regolamento di cui al d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160.

Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia; 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. Essi sono tenuti a trasmettere immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

Lo sportello unico per l'edilizia provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle comunicazioni e delle segnalazioni di inizio attività, delle Pas 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 39, decreto legislativo n. 42 del 2004;
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui alla lettera a), 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 presente testo unico, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro

iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

- c) 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;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- e) 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, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del DPR 380/2001.

Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'invio telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento 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, e successive modificazioni.

#### **Art. 4 Sportello Unico Attività Produttive**

Il procedimento istruttorio sulle istanze di realizzazione, ampliamento, riattivazione, localizzazione e rilocalizzazione di impianti e complessi produttivi, comportanti anche il rilascio di Permessi di Costruire, viene effettuato in modo unitario dalla struttura operativa, denominata Sportello Unico per le Attività Produttive e per esso dal dirigente individuato quale Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 112/1998 così come modificato dal D.P.R.n.440/2000.

I tempi istruttori e quelli utili per il rilascio di Permessi di Costruire per impianti produttivi sono, salvo diversa normativa regionale concorrente, i medesimi di quelli previsti in generale, dal presente R.U.E.C. per tali atti autorizzativi e, comunque, nel rispetto delle norme del D.P.R. n.447/1998. Decorsi, senza esito, i tempi utili previsti per il compimento del procedimento, il richiedente ha facoltà di realizzare l'opera, ove essa risulti, anche attraverso autocertificazioni ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 447/1998, conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi e alle leggi vigenti, previa valutazione favorevole di impatto ambientale.

Ove non sussista conformità dell'intervento con le previsioni degli strumenti urbanistici, il Comune, quale ente procedente, sempre attraverso lo Sportello Unico e su richiesta esplicita dell'interessato, indirà apposita conferenza dei servizi; se la conferenza dei servizi registra l'accordo sulla variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce variante di tale strumento, con salvezza della ratifica da parte dell'organo che, in precedenza, lo aveva approvato.

#### *CAPO II – Altre procedure e adempimenti edilizi*

##### *Art. 5 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati*

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, 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.

Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 13 e 14 del d.lgs. n. 42 del 2004 o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni della Parte terza del d.lgs. n. 42 del 2004, il Soprintendente, su richiesta della regione, del comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede

alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali, d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Entro i successivi quindici giorni dalla notifica il dirigente o il responsabile dell'ufficio, nel caso ricorrano le condizioni, può procedere mediante ordinanza al sequestro del cantiere.

Resta fermo il potere di autotutela del Comune, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, 33 e 34 del DPR 380/2001 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del DPR 380/2001. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

#### *Art. 6 Certificato di destinazione urbanistica*

L'Amministrazione Comunale rilascia ai richiedenti, entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa domanda e previa corresponsione dei dovuti diritti di segreteria, il certificato urbanistico che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, la sussistenza di eventuali vincoli sovra ordinati, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, nonché le modalità di intervento previste, la sussistenza di eventuali convenzioni urbanistiche e/o di atti di asservimento agli indici urbanistici, le informazioni relative all'eventuale cessione di diritti edificatori.

L'unità organizzativa competente all'istruttoria edilizia è comunque tenuta alla verifica dell'attualità del certificato in relazione alla normativa successivamente intervenuta, nonché ad eventuali variazioni degli strumenti di pianificazione urbanistica. Esso può essere sostituito da un'attestazione resa dal progettista, nel caso corredata da opportuna documentazione, riguardante i contenuti di cui al precedente comma 1.

Il certificato urbanistico conserva validità finché non siano intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici e alla normativa.

#### *Art. 7 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi*

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 (PdC) o dal perfezionamento (CILA – SCIA - PAS) del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata,

non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il titolo abilitativo decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.

La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del titolo abilitativo 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.

La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del DPR 280/2001. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

*Art. 8 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità*

Il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario di procedere alla demolizione degli edifici dichiarati antigienici e inabitabili dall'Ufficio Sanitario, assegnando un congruo termine.

Quando il proprietario non ottemperi a quanto ordinato nel termine assegnato, il Sindaco ha la facoltà di procedere alla

espropriazione per pubblica utilità oppure ordinare l'esecuzione d'ufficio dei lavori di demolizione.

Nel caso invece di unità immobiliari dichiarate antigieniche dall'Ufficio sanitario, ma comprese in edificio non dichiarabile antigienico nel suo insieme, il Sindaco ha la facoltà di ordinare al proprietario l'esecuzione dei lavori necessari al fine di rendere l'unità immobiliare in condizioni igieniche, assegnando un congruo termine e fatto salvo ogni ulteriore provvedimento o sanzione.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

*Art. 9 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni*

Gli interventi di cui alle precedenti lettere c), d) ed e), dell'art. 31 della L.457/78 sono subordinati al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art.2, comma 4, della L.R. n.19/2001, ai sensi dell'art.4 del Regolamento di Attuazione della stessa legge regionale (BURC n. 38 del 25.08.2003).

Il rilascio del Permesso di Costruire è a titolo oneroso, ai sensi dell'art. 16, co.1, del T.U., ad esclusione dei casi in cui il permesso è previsto a titolo gratuito o dovuto in forma ridotta, ai sensi dell'art. 17, co. 1, 2 e 3, dello stesso T.U., riguardanti, fra l'altro, gli interventi in zona agricola, l'edilizia convenzionata e la "prima casa", con le modalità dell'art. 18 del T.U. disciplinante la convenzione tipo, o con le modalità regolate dalle relative norme regionali. Sono, altresì, rilasciati a titolo non oneroso i Permessi di Costruire per gli interventi di cui all'art.6, co.2, L.R.

n.19/2001 come modificato dalla L.R. n.16/2004.

Il contributo per opere e impianti non destinati a residenza è calcolato ai sensi dell'art. 19 del T.U. citato, ovvero secondo i parametri e le misure stabilite con Delibera di C.C.. Gli oneri concessori sono commisurati, ai sensi dell'art. 16, co.3 e seguenti del T.U. citato, all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione dell'intervento, secondo le tabelle parametriche stabilite e aggiornate con deliberazione del Consiglio Comunale in base a quelle definite con decreto del Presidente della G.R. L'aggiornamento viene operato autonomamente dal Comune, in caso d'inerzia della Regione. Nel caso di piani urbanistici attuativi e di esplicita richiesta di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, ove concretamente eseguibili da parte dei soggetti richiedenti il Permesso di Costruire, gli oneri di urbanizzazione vanno considerati compresi negli obblighi sottoscritti in appositi atti convenzionali con il Comune, dai quali risulti che detti oneri, nella misura dovuta, sono stati compresi nel costo di cessione delle aree dei predetti piani attuativi agli aventi diritto, ovvero sono equivalenti al costo delle urbanizzazioni individuate dal Comune per l'esecuzione diretta da parte del richiedente il Permesso di Costruire. In ogni caso l'onere di costruzione è dovuto. I Permessi di Costruire sono, ai sensi dell'art. 17, co.3, del T.U. citato, a titolo gratuito per seguenti interventi:

- a) le opere da realizzare in zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
- b) le opere di ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20% della consistenza, per edifici unifamiliari;
- c) gli interventi relativi a impianti, ad attrezzature, a opere pubbliche o di interesse generale realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela artistico-storica e ambientale;

f) la realizzazione di parcheggi di cui all'art.6, co.2, L.R. n.19/2001 come modificato dalla L.R. n.16/2004.

Sono altresì subordinati al pagamento del contributo di costruzione quegli interventi eseguiti a seguito di Denuncia di Inizio Attività individuati ai sensi dell'art.2, comma 4, della L.R. n.19/2001, e dell'art.4 del Regolamento di Attuazione della stessa Legge Regionale.

#### *Art. 10 Pareri preventivi*

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:

- a) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
- b) le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zona sismica;
- c) 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;
- d) 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;

- h) il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
- i) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, aeroportuali, etc.;
- l) il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in materia di aree naturali protette.

Restano ferme le disposizioni in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro di cui all'articolo 67 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81

*Art. 11 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia*

Il Comune, secondo le competenze attribuitegli dalla legge, verifica che in sede di progettazione, costruzione, manutenzione, cambio di destinazione e gestione degli edifici, sia garantito il rispetto delle norme in materia di tutela ambientale; ove il rispetto di tali norme non venisse assicurato e ciò comportasse l'urgenza di tutelare la salute pubblica, trovano applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili e urgenti.

In caso di immediato pericolo per la pubblica o privata incolumità, quando gli interventi non siano stati imposti dall'autorità comunale, potranno essere eseguite tutte quelle opere finalizzate ad evitare danni imminenti, siano esse provvisorie (transennature, puntellature, demolizioni ecc.) che definitive, (sostituzione di singoli elementi anche strutturali quali travi e architravi) purchè in tal caso vengano impiegati materiali identici a quelli esistenti per tipologia e caratteristiche e non venga alterato in modo permanente l'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici.

Nei casi di cui sopra il proprietario dovrà darne immediata comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale allegando alla stessa una adeguata documentazione fotografica nonché una relazione esplicativa

delle opere che si intendono eseguire in via d'urgenza.

Eventuali opere o interventi definitivi diversi o di maggior consistenza rispetto a quelli sopra indicati potranno essere realizzati solo dopo aver acquisito i prescritti atti autorizzativi nei modi di legge.

*Art. 12 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio*

L'Amministrazione Comunale pubblica, provvedendo all'aggiornamento nel rispetto delle novità normative e regolamentari, sul proprio sito internet:

- la modulistica che l'interessato deve presentare per ogni procedimento edilizio, unitamente all'elenco degli atti e documenti da allegare;
- l'elenco degli uffici, se decentrati, ove è possibile presentare i progetti di opere edilizie o chiedere informazioni sugli interventi in corso di esecuzione;
- le circolari, le disposizioni, le determine e gli atti attinenti l'attività edilizia e la sua disciplina nonché l'elenco completo della documentazione richiesta e le modalità operative delle procedure;
- l'elenco dei procedimenti riguardanti le richieste di formazione di titolo abilitativo;
- l'elenco delle autorizzazioni paesaggistiche presentate;
- i nominativi del Responsabile del Procedimento e del Responsabile del Servizio cui è attribuito il potere sostitutivo nel caso di inerzia nella conclusione del procedimento;
- l'organigramma delle strutture competenti per i procedimenti.

*Art. 13 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti*

Nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche, edilizie e ambientali, il Comune di Monteverde ritiene essenziale il contributo delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati, dei soggetti portatori di interessi pubblici o privati, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni, cui possa derivare un pregiudizio dal provvedimento, ai quali garantisce la collaborazione nelle fasi procedurali disciplinate dal presente Regolamento.

L'Amministrazione Comunale attenendosi ai principi di pubblicità, trasparenza, partecipazione, ed efficienza, di amministrazione digitale, di definizione e individuazione delle responsabilità, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, comprensivo di quanto previsto per i documenti già in suo possesso, favorisce la riunione dei procedimenti amministrativi connessi in ragione della natura degli interessi pubblici e/o privati, coinvolti nei medesimi procedimenti.

*Art. 14 Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili*

E' riconosciuta una premialità agli interventi oggetto di procedura concorsuale per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato e la qualità del progetto.

Sono espressamente esclusi i concorsi ad inviti ed i concorsi in forma ristretta con selezioni basate su curricula, esperienze precedenti o fatturato.

La suddetta premialità si applica a tutte le funzioni urbane esclusivamente per gli interventi diretti di sostituzione e nuova costruzione - convenzionati e non - e a tutti i Piani Attuativi, con le seguenti gradualità:

Nei Piani Attuativi

2% della Slp ammessa dalle norme, al netto di eventuali altri incentivi, nel caso di Concorso sul Piano Attuativo;

5% della Slp ammessa dalle norme, al netto di eventuali altri incentivi, in caso di Concorso sul progetto architettonico conseguente al Piano Attuativo;

La premialità destinata al progetto architettonico è riconosciuta qualora il Concorso abbia ricompreso le architetture ritenute maggiormente significative dell'intervento e/o lo spazio pubblico qualora questo rivesta un ruolo determinante.

Nel caso non venga attuato il Concorso sul Piano Attuativo la premialità destinata al progetto architettonico è riconosciuta nella misura del 5% e il Concorso deve essere esteso a tutte le opere previste dal Piano Attuativo stesso.

Negli interventi diretti convenzionati e non convenzionati 5% della Slp ammessa dalle norme, al netto di eventuali altri incentivi. In tal caso tutta la slp dovrà essere oggetto del Concorso che ricomprenderà ogni opera oggetto del successivo titolo edilizio.

La premialità per i Concorsi di progettazione potrà essere utilizzata per il raggiungimento dell'indice di utilizzazione massimo previsto dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale; nel caso di interventi che prevedono il recupero integrale della Slp esistente, la premialità dovrà essere oggetto di trasferimento per la quota eccedente l'indice massimo di utilizzazione.

La procedura del Concorso dovrà essere gestita da un Responsabile Unico del Concorso (RUC) nominato dal proponente l'intervento. Il RUC dovrà, con uno specifico Documento di Concorso, fornire ai concorrenti:

- le condizioni, le procedure, le regole del Concorso e i criteri di valutazione delle proposte, raccolti nel bando di concorso elaborato sulla base degli schemi prodotti dagli Ordini e dalle associazioni professionali o dagli Uffici Comunali;
- le regole urbanistico/edilizie vigenti;
- il quadro dei vincoli e dei condizionamenti eventualmente insistenti nell'area;

- la scheda - programma del Concorso (“linee guida”).

Il RUC acquisisce preventivamente il parere degli Uffici, anche mediante richiesta di convocazione di conferenza dei Servizi qualora necessaria, e della Commissione Comunale per il Paesaggio sulle “linee guida” del concorso da fornire ai concorrenti.

Il RUC dovrà garantire il corretto svolgimento del concorso e l’adeguata pubblicità dell’iniziativa e dei suoi esiti anche con la pubblicazione in un’apposita pagina del sito web del Comune di Monteverde.

La Giuria del Concorso sarà composta da un minimo di cinque giurati e dovrà essere composta in maggioranza da progettisti (architetti o ingegneri). La maggioranza dei componenti la giuria (3/5) sarà scelta liberamente dal proponente; i rimanenti (2/5) saranno scelti sulla base delle terne fornite su specifica richiesta dagli Ordini professionali.

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

**CAPO I – Norme procedurali  
sull’esecuzione dei lavori**

*Art. 15 Comunicazioni di inizio e differimento 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.*

Prima di iniziare i lavori, il titolare del Permesso di Costruire dovrà:

a) depositare in cantiere il Permesso per esibirli ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;

b) depositare in Comune il verbale relativo ai punti fissi di allineamento e di quota, redatto in contraddittorio con personale dell’ufficio tecnico comunale;

c) depositare in Comune le dichiarazioni del direttore dei lavori, dei soggetti di cui al D.Lgs. 09.04.2008, n.81, nonché del costruttore, con le quali essi accettano l’incarico loro affidato, precisando, nel caso di non affidamento dei lavori a terzi, che le opere verranno eseguite in economia direttamente dal titolare del Permesso;

d) trasmettere all’amministrazione competente la documentazione di cui al D.Lgs. 09.04.2008, n.81;

e) comunicare per iscritto all’Amministrazione Comunale la data di inizio lavori almeno dieci giorni prima dell’effettivo inizio degli stessi;

f) depositare, prima dell’inizio dei lavori, presso l’ufficio tecnico comunale, la documentazione prevista dalla L. 10/1991 e dalle norme collegate, firmata dal committente e dal progettista;

I denunciati a mezzo CILA, SCIA e PAS delle opere edilizie ad essa assoggettate sono tenuti a depositare in cantiere la copia della denuncia e delle eventuali integrazioni, corredate della prova della ricezione da parte del Comune;

**Art. 16 Comunicazioni di fine lavori**

E’ fatto obbligo al committente e al direttore lavori dare congiuntamente apposita comunicazione scritta della data di fine dei lavori, citando i dati del titolo abilitativo. La comunicazione della ultimazione dei lavori deve avvenire entro giorni quindici dall’evento.

La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la

normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle sue condizioni statico-strutturali.

Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

La segnalazione certificata è corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 2;
- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del DPR 380/2001 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;

d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 3 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Il Comune, nell'ambito delle proprie competenze, può disciplinare con propria delibera di G.C. le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate

#### *Art. 17 Occupazione di suolo pubblico*

Coloro, che per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al Comune apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire.

Il Responsabile dell'Ufficio coinvolto, nel rilasciare la concessione, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo della durata della stessa.

Al termine della concessione, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.

L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa purché sia compatibile con le

condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per areare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminari la cui manutenzione è a carico dei proprietari.

Nell'atto di concessione, sono stabilite le prescrizioni da seguire sia durante l'esecuzione dell'opera, sia in proseguo di tempo.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fognie e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza la concessione comunale, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta concessione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi o di altri manufatti alterati dal titolare della concessione o per causa di questi, viene eseguito dal Comune sotto la direzione dell'Ufficio Tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'Amministrazione Comunale.

Il Responsabile dell'Ufficio può, sentita la Commissione Edilizia per il Paesaggio, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento.

Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca

danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

*Art. 18 Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc*

Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:

- le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie insalubri, di cui all'Articolo 216 del testo unico delle leggi sanitarie e s.m.i., e i distributori di carburanti), da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;

- le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili (nidi, scuole, etc.);

- le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati.

L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la relazione illustrativa deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità.

L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con

l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.

Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati al Comune di Monteverde – Sportello Unico per l'Edilizia - che ne invierà copia all'ufficio competente per la pratica edilizia urbanistica - e, in conformità ai disposti di legge, al Settore Bonifiche (Servizio Indagini Ambientali), nonché alla Provincia di Avellino e, per conoscenza, all'ARPAC. Qualora i risultati dell'indagine suddetta evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge.

L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini del procedimento per il rilascio del titolo edilizio o per l'approvazione del piano e dell'intervento, sino al provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica, ma non interrompe l'esame edilizio del progetto.

L'avvio dei lavori edilizi è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi di bonifica per le quali il responsabile del procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta. I risultati dell'indagine suddetta o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.

Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine

specificata. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona.

#### *CAPO II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori*

##### *Art. 19 Principi generali dell'esecuzione dei lavori*

I lavori devono essere condotti con celerità e continuità ed eseguiti a regola d'arte, in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente, il Responsabile del Settore UTC, direttamente e a mezzo dei suoi sottoposti, esercita il controllo sulla esecuzione dei lavori e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del RUEC, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni indicate nel provvedimento abilitativo, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

Il Permesso di Costruire, la CILA, la S.C.I.A e la PAS., il relativo progetto e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

##### *Art. 20 Punti fissi di linea e di livello*

Prima di iniziare gli scavi per i lavori di nuovo impianto, il titolare è tenuto a

contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse in conformità alle previsioni di progetto.

Le operazioni sono eseguite dal titolare o dall'assuntore dei lavori, salvo verifica dell'amministrazione comunale. Delle operazioni è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto.

È fatto obbligo a scavo eseguito, prima dell'inizio dei lavori di fondazione, richiedere sopralluogo del personale tecnico del Comune per la verifica della quote altimetriche..

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salvo formale concessione. Dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

#### *Art. 21 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie*

Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare devono 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 vigenti, deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi.

Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.

Per l'occupazione di suolo pubblico il titolare deve acquisire la preventiva autorizzazione per l'occupazione del suolo e versare il relativo canone dovuto in conformità al Regolamento TOSAP vigente. Gli addetti alla vigilanza che constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità, per l'igiene e di offesa per il pubblico decoro.

#### *Art. 22 Cartelli di cantiere*

Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile dalla pubblica via di dimensione non inferiore a cm. 70x100, con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere. Devono inoltre essere indicati la posizione INPS, INAIL, e cassa edili dell'impresa esecutrice.

#### *Art. 23 Criteri da osservare per scavi e demolizioni*

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi deve essere richiesta formale autorizzazione all'autorità comunale.

Gli scavi a cielo aperto per la raccolta di acqua devono essere realizzati ad una distanza dai confini non inferiore alla massima profondità dello scavo e comunque non inferiore a 5 m; nonché ad una distanza non inferiore a 5 m dalle strade. Inoltre va realizzata un'adeguata protezione per la sicurezza ed un'adeguata barriera onde evitare la libera visuale da spazi pubblici.

Sono di demolizione gli interventi finalizzati a rimuovere i manufatti preesistenti e possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, anche per recuperare il sedime dal punto di vista urbanistico ed ambientale. Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte delle norme vigenti. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, sono soggette alle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte e devono seguire quanto previsto dalla normativa vigente in materia di rifiuti.

In tutti i cantieri le alberature esistenti devono essere protette mediante adeguati strutture.

Nel corso dei lavori devono essere predisposti specifici accorgimenti al fine di evitare ogni danno alle alberature compreso l'apparato radicale.

È vietato accatastare materiale e versare sostanze inquinanti di qualsiasi tipo sulle aree a verde. Nel caso di prolungata permanenza del cantiere è necessario garantire il libero accesso alle piante per eventuali interventi di manutenzione.

Gli scavi devono essere effettuati a distanza variabile dall'albero in base alla dimensione del diametro del tronco, comunque con un raggio minimo di m 1,50.

Nel caso si debbano eseguire scavi, per motivate esigenze, a distanza minore questi devono:

- a) essere realizzati a mano;
- b) evitare il danneggiamento o l'amputazione dell'apparato radicale;

c) restare aperti per non più di due settimane; in caso di sospensione dei lavori lo scavo deve essere provvisoriamente riempito, oppure si deve coprire l'apparato radicale con stuoie mantenute costantemente umide; durante il periodo invernale, le pareti dello scavo devono essere coperte con materiale isolante;

d) essere richiusi con terreno di coltura di buona qualità, comunque senza detriti e materiali di scarto.

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

In presenza di pavimentazioni impermeabili, deve essere lasciata attorno alla pianta (tornello) un'area di rispetto, grigliata, di almeno mq 3.

#### *Art. 24 Misure di cantiere e eventuali tolleranze*

In tutti i casi in cui le opere eseguite sono sottoposte dalla normativa urbanistico edilizia a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari, senza che ciò pregiudichi il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e di Agibilità, non costituendo pertanto abuso edilizio, una tolleranza massima di scostamento, imputabile a fatti esecutivi: tale tolleranza è pari al 2% e comunque non oltre cm 20 in valore assoluto. Sono comunque ammessi scostamenti fino a cm 5 in valore assoluto anche per entità inferiori scaturenti dall'applicazione di detta percentuale.

Dette tolleranze non sono ammesse nel caso di interventi su edifici soggetti a vincoli inderogabili fissati dalla normativa vigente in materia.

La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati, dai confini di proprietà e dai confini stradali prescritti dalla vigente

normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi.

*Art. 25 Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera*

Per ogni cantiere il committente delle opere si impegna a:

- garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i. “Attuazione dell'Articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”, verificando l' idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
- garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative.
- prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi;
- adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia;

il committente delle opere si obbliga a:

- presentare prima dell'inizio dei lavori la notifica preliminare elaborata conformemente all'allegato XII del D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i. quando prevista e l'iscrizione all'elenco tenuto dalla Cassa Edile;
- presentare una dichiarazione che attesti di aver assunto la documentazione comprovante la regolarità contributiva e assicurativa di tutti i soggetti operanti in cantiere;
- presentare nel corso dei lavori notifica preliminare aggiornata con

l'integrazione dei nominativi e dei dati identificativi di tutte le imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi operanti in cantiere, ai fini dell'acquisizione del DURC, nonché indicazione del contratto collettivo applicato;

- trasmettere alla Cassa Edile di Avellino copia della notifica preliminare e di tutti i necessari aggiornamenti;

- affidare l'esecuzione di lavori edili esclusivamente ad imprese che applicano il CCNL dell'edilizia iscritte alla Cassa Edile di Avellino o ad una delle Casse Edili CNCE di cui al sistema messa in rete della Regione Campania;

- dotare tutti i lavoratori presenti nel cantiere di un tesserino di riconoscimento; tale tesserino dovrà essere magnetico nel caso di installazione di sistemi di rilevazione degli accessi;

Nei casi di accertamento di violazione degli obblighi relativi alla regolarità contributiva e retributiva, all'idoneità tecnico professionale, alla notifica preliminare di cui all'Articolo 100 e allegato XII del D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i. o all'iscrizione all'Elenco tenuto dalla Cassa Edile nonché di reiterata violazione delle disposizioni in materia di personale è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.

È vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato il sollevamento di polvere, adottando opportuni accorgimenti. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per l'intera estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.

I materiali devono essere trasportati evitando ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Responsabile del Settore UTC.

*Art. 26 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici*

Oltre alle prescrizioni dell'art. 43 e seguenti della legge 1 giugno 1939, n°1089, come riportate nel D.Lgs. 42/2004, circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di denunciare immediatamente alla Soprintendenza Archeologica di Avellino, Salerno e Benevento o alla più vicina stazione dei carabinieri il ritrovamento e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della Soprintendenza predetta, il concessionario, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere.

Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.

I soggetti di cui al primo comma sono tenuti ad osservare e a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti, in attesa di definitive determinazioni delle competenti autorità.

*Art. 27 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori*

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione di ponti, barriere e recinzioni posti a servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni. In caso di inadempienza il Responsabile del Settore UTC può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario, fatte salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

### **TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

#### *CAPO I – Disciplina dell'oggetto edilizio*

*Art. 27 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici*

Le norme di cui al presente Titolo devono sempre essere osservate negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e, fatte salve le procedure previste dal successivo punto del presente Articolo, in tutti gli altri casi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente; esse non sono vincolanti qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione igienica preesistente.

Su motivata e documentata richiesta e previo parere favorevole della competente struttura sanitaria territoriale, sono ammesse soluzioni alternative a quelle previste dal presente Regolamento, purché permettano il raggiungimento dello stesso fine perseguito dalla norma regolamentare.

I requisiti degli spazi di abitazione relativi alla superficie dei singoli locali (esclusi i servizi igienici), altezze locali, vespai ed intercapedini e spazi di servizio di cui al presente Titolo si applicano anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori, salvo diverse specifiche regolamentazioni. Sono fatte salve le norme previste dalla

legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

*Art. 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*

#### *Ecosostenibilità e compatibilità ambientale*

Ferme restando le norme vigenti in materia e le eventuali disposizioni più restrittive introdotte a livello nazionale e regionale, il presente Capo I stabilisce misure per la promozione della sostenibilità ambientale in edilizia, attraverso la riduzione dell'uso delle risorse non rinnovabili, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e il contenimento dei carichi inquinanti in ambiente lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni, migliorando al contempo il comfort degli spazi interni e l'uso degli spazi esterni agli edifici.

Le disposizioni riportate nel presente Capo I si applicano agli edifici di nuova costruzione e agli interventi di ampliamento volumetrico, sostituzione edilizia, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti. Esse riguardano tutte le categorie di edifici definite dal DPR 412/93 Art. 3, si raccordano alle leggi regionali e nazionali vigenti e fanno riferimento ai requisiti in esse contenuti. Le disposizioni riportate nel presente Capo I non si applicano invece ai manufatti provvisori di cui all'articolo 42.

Ai fini dell'applicazione del presente Capo si fa riferimento alle definizioni delle tipologie di intervento che potranno essere definite dalla Regione Campania o dalla Giunta Comunale..

In tali disposizioni viene definito il livello minimo di eco sostenibilità degli edifici, mediante l'individuazione dei requisiti obbligatori da rispettare nelle diverse tipologie di intervento.

Ulteriori disposizioni avranno carattere volontario e daranno titolo ad ottenere le incentivazioni previste da specifiche norme di carattere superiore e dagli strumenti urbanistici.

In particolare, saranno definiti livelli crescenti di eco sostenibilità e i relativi requisiti di accesso, oltre agli incentivi volumetrici riconosciuti nei diversi tipi di intervento al raggiungimento dei suddetti livelli di eco sostenibilità.

Le specifiche di prestazione relative ai requisiti di eco sostenibilità saranno indicate nelle "Schede Requisito" (Allegati).

I contenuti delle "Schede Requisito" potranno essere modificati mediante successive Delibere di Giunta Comunale e determinazione del dirigente competente sulla base degli indirizzi stabiliti dal Consiglio Comunale, tenendo conto dell'evoluzione normativa e tecnologica e degli esiti del monitoraggio condotto sull'efficacia del sistema incentivante.

Il presente articolo definisce i requisiti minimi obbligatori da rispettare negli interventi per i quali la richiesta del titolo edilizio o la comunicazione /segnalazione /denuncia di inizio attività venga presentata successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento. Salvo specifiche indicazioni riguardanti gli edifici di categoria E 8, le prescrizioni del presente punto si applicano agli edifici appartenenti alle categorie dalla E1 alla E7 definite dal DPR 412/93 Art. 3.

I requisiti per gli interventi sull'esistente si applicano ai soli edifici completati ed agibili; gli altri seguono la qualifica dell'intervento non completato.

I requisiti minimi obbligatori si applicano anche alle varianti essenziali di progetti e interventi in corso secondo la seguente modalità:

a) all'intero edificio oggetto del titolo edilizio originario, qualora nell'istanza del titolo in variante venga richiesto il

riconoscimento di incentivi volumetrici di qualsiasi tipo definiti dal presente Regolamento o da dispositivi nazionali e regionali, ivi comprese eventuali modalità premianti di calcolo delle volumetrie edilizie; b) alla porzione oggetto di variante qualora sia un ampliamento o riguardi opere non ancora realizzate (da documentarsi tramite foto).

Agli interventi già presentati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continuano ad applicarsi gli obblighi previsti dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia.

Le disposizioni introdotte nel presente punto non si applicano agli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della Parte Seconda e dell'Articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché agli immobili che secondo le norme del PUC devono essere sottoposti solo ad interventi di restauro e risanamento conservativo, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici.

#### *Efficienza energetica*

In tutti gli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia, e di ristrutturazione importante di primo livello, l'indice di prestazione energetica globale EP<sub>gl,tot</sub> deve rispettare i limiti definiti dal Livello 2\_OB della Scheda Requisito 1.

Negli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia e di ristrutturazione importante di primo livello di edilizia residenziale sociale, l'indice di prestazione energetica globale EP<sub>gl,tot</sub>, deve rispettare i limiti definiti dal Livello 1\_OB della Scheda Requisito 1.

Negli interventi di ampliamento volumetrico e di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, di edifici appartenenti alle categorie dalla E1 alla E7, nel caso in cui il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 15% di quello esistente o sia comunque superiore a 500 m<sup>3</sup>, l'indice di prestazione energetica globale

EP<sub>gl,tot</sub>, deve rispettare i limiti definiti dal Livello 1\_OB della Scheda Requisito 1.

La verifica del requisito si applica solo sulla nuova porzione di edificio.

Nel caso in cui l'ampliamento sia servito mediante l'estensione di sistemi tecnici preesistenti (a titolo di esempio non esaustivo l'estensione della rete di distribuzione e nuova installazione di terminali di erogazione) il calcolo della prestazione energetica è svolto in riferimento ai dati tecnici degli impianti comuni risultanti.

In tutti gli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia di edifici appartenenti alla categoria E8, soggetti alle norme inerenti all'efficienza energetica in edilizia, l'indice di prestazione energetica globale EP<sub>gl,tot</sub> deve rispettare i limiti definiti dal Livello 3\_OB della Scheda Requisito 1.

La trasmittanza termica media U delle strutture opache dell'edificio, delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno o verso ambienti a temperatura non controllata, intesa come valore medio, pesato rispetto alle superfici lorde, delle trasmittanze dei singoli componenti della struttura posti in parallelo tra di loro, comprese le trasmittanze termiche lineari dei ponti termici ad essa attribuibili se presenti, deve rispettare i seguenti requisiti:

- negli interventi di riqualificazione energetica dell'involucro che interessano il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio, limitatamente alle strutture oggetto di intervento, deve rispettare i limiti definiti dal Livello 1\_OB della Scheda Requisito 8;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia di II livello, limitatamente alle strutture oggetto di intervento, deve rispettare i limiti definiti dal Livello 2\_OB della Scheda Requisito 8;
- negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di I livello e, limitatamente alle strutture oggetto di intervento, di ampliamento volumetrico sopra il 15% e comunque superiori a 500 m<sup>3</sup> e recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, deve

rispettare i limiti definiti dal Livello 3\_OB della Scheda Requisito 8.

Il suddetto limite si applica anche agli interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria che prevedano l'integrale rifacimento di coperture esistenti che delimitano il volume climatizzato verso l'esterno.

E' vietata l'installazione dei sistemi di isolamento esterno su singole porzioni di edificio corrispondenti alle unità immobiliari oggetto di intervento, qualora non corrispondano a porzioni dotate di propria autonomia architettonica nei confronti dell'intero edificio.

Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione e manutenzione straordinaria di coperture esistenti che ne prevedano l'integrale rifacimento, le coperture a falda a gronda libera che delimitano il volume climatizzato verso l'esterno devono essere di tipo ventilato o prestazione equivalente.

Le chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno o verso ambienti a temperatura non controllata, devono avere un valore della trasmittanza termica media U, riferita all'intero sistema, inferiore al Livello 1\_OB della Scheda Requisito 8 nei seguenti interventi:

- nuova costruzione e sostituzione edilizia;
- ampliamento volumetrico, ristrutturazione edilizia, recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento.

#### *Comfort abitativo - aerazione*

Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.)

Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata, con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente, nei seguenti casi:

- locali destinati ad uffici;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili);
- locali bagno con ventilazione conforme.

L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:

- locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad esempio: ripostigli, cantine, sottotetti);
- spazi di disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad esempio corridoi e scale interne) fisicamente e funzionalmente definiti;
- i locali retrostanti le serre bioclimatiche.

I serramenti computabili ai fini del calcolo aerante devono prospettare su spazi regolamentari (spazio libero quale via/piazza, cortile, patio).

Le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate al lordo del telaio degli infissi, non possono essere inferiori a 1/10 del piano di calpestio degli ambienti medesimi.

Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari residenziali, ad eccezione di serramenti dotati di opportune parti apribili o delle portefinestre protette da griglie di sicurezza antistante. Sono invece incluse le porte di accesso ai negozi e

laboratori qualora prospettanti uno spazio regolamentare.

Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero poste sui prospetti, possono essere inclinate o parallele rispetto al piano di calpestio, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando manuale o automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione facilmente raggiungibile e manovrabile anche da persone sedute. I serramenti a ribalta ed i lucernari possono essere computati per l'intera luce architettonica se apribili con angolo maggiore o uguale a 30°.

La conservazione di superfici aeranti esistenti inferiori ai rapporti prescritti è consentita limitatamente ai casi previsti nel presente articolo e a condizione che i rapporti aeranti non siano inferiori del 30% rispetto a quanto previsto nel presente articolo.

Il rapporto aerante dei locali aperti sulle serre bioclimatiche, descritte all'articolo 77, dovrà rispettare quanto previsto nel medesimo articolo.

#### *Comfort abitativo - illuminazione*

L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta.

I serramenti computabili ai fini del calcolo illuminante devono prospettare su spazi regolamentari (spazio libero quale via/piazza, cortile, patio.)

Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio. Gli alloggi monoaffaccio non potranno essere orientati verso nord (cioè ricadere nell'arco compreso tra +/- 30° NORD).

Possono usufruire dell'illuminazione artificiale ed, eventualmente, di dispositivi di convogliamento e trasporto della luce naturale, tali da garantire condizioni di comfort adeguate, i seguenti ambienti:

- pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di

illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili);

- locali non destinati alla permanenza di persone;
- spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari fisicamente e funzionalmente definiti;
- i servizi igienici che dispongono di aerazione attivata;
- le parti comuni delle attività ricettive e delle strutture sanitarie ove non venga svolta un'attività lavorativa continuativa del singolo addetto e ove l'illuminazione naturale non sia possibile in relazione all'attività svolta.

Per tutte le attività lavorative l'illuminazione naturale indiretta è consentita previo parere della competente autorità sanitaria locale.

Tutte le unità immobiliari attrezzate con Ventilazione Meccanica Controllata (V.M.C.) possono essere dotate in via esclusiva di servizio igienico cieco con aerazione attivata.

Per alloggi fino a 70 mq di superficie utile, in assenza di V.M.C., è ammissibile la dotazione di locali bagni ciechi con aerazione attivata (in espulsione continua 6 vol./h per i soli interventi edilizi maggiori; o in alternativa in aspirazione forzata intermittente a comando automatico 12 volumi/ora solo negli altri interventi).

I locali bagno con aerazione naturale devono essere forniti di finestra apribile all'esterno o verso cavedio, di misura non inferiore a 0,50 mq, per il ricambio dell'aria e comunque pari ad almeno 1/10 della superficie del locale nel caso in cui lo stesso sia superiore a 5 mq, ad eccezione dei bagni di cui ai commi successivi.

Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Nel caso di stabili dotati di V.M.C. (Ventilazione Meccanica Controllata) i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.

In entrambi i casi devono essere previsti accorgimenti atti a prevenire reimmissioni in altri locali.

Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione dei vapori di cottura dei cibi di uso esclusivo realizzata secondo le norme vigenti e sfociante in copertura, salvo deroghe ammesse per disposizioni normative regionali o nazionali.

Nel caso di stabili dotati di V.M.C. (Ventilazione Meccanica Controllata) i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.

Le cucine per la ristorazione o similari devono essere dotate di canne di esalazione di uso esclusivo, di dimensioni adeguate, sfocianti in copertura e realizzate secondo la normativa vigente.

Per i soli apparecchi di cottura elettrici in alternativa possono essere adottati altri accorgimenti tecnici per l'allontanamento di tali prodotti purché le esalazioni non arrechino molestia al vicinato; di tali accorgimenti tecnici dovrà essere dimostrata la periodica manutenzione.

Nel caso di impianti di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso a servizio di singole unità immobiliari gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie ovvero di scarico diretto all'esterno secondo le norme vigenti.

Le canne di esalazione e le canne fumarie devono sfociare oltre la copertura nel rispetto della norma di distanza e di quelle volte ad assicurare un'adeguata evacuazione, salvo quanto previsto per gli apparecchi di cottura elettrici indicati in precedenza.

L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante cortili e

patii, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti indicati dalle norme vigenti.

#### *Cortili, Patti e Cavedi*

Per i cortili, patti e cavedi, funzionali agli edifici per finalità igienico-sanitarie e incidenti sui loro requisiti prestazionali si rimanda a quanto specificamente disciplinato nel successivo articolo 32.

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

Il campo di applicazione dei parametri prestazionali per la progettazione degli interventi edilizi riguarda sia i nuovi edifici che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per quanto concerne i nuovi edifici e gli interventi di integrale ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, fermo restando le specifiche dei parametri invariabili individuati agli art. 28-32, i parametri prestazionali costituiscono riferimento per la progettazione, soggetto a flessibilità, alle condizioni specificate nel presente articolo.

Per quanto concerne gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, fermo restando i parametri invariabili di cui agli art. 28- 32 e a quelli del Capo IV e V, i contenuti dei parametri prestazionali per la progettazione di seguito individuati, possono essere soggetti a flessibilità a condizione che l'immobile presenti caratteristiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi. A tale fine, fermo restando le condizioni dettate per i singoli parametri prestazionali di cui al successivo articolo, deve essere prodotta dal progettista specifica dichiarazione atta a documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque ad attestare il

complessivo miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie preesistenti.

*Altezze:*

- a) nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzato in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975, le altezze nette interne dei locali abitabili e relativi accessori devono essere conformi a quanto previsto dagli art. 28-32, salvo che l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento di tali soglie dimensionali, sempre che venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico – funzionale rispetto alla situazione in atto; a tal fine la dichiarazione del progettista che attesta la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico - sanitarie dovrà essere corredata da parere della ASL;
- b) nel caso di realizzazione di soppalchi, gli spazi a quota superiore possono avere altezza inferiore a 2,40 m.

*Dislocazione degli edifici:*

- a) le pareti finestrate degli edifici di nuova costruzione devono affacciarsi su spazi liberi da ostacoli o murature nei 5,00 m antistanti, misurati perpendicolarmente al filo di fabbricazione della costruzione; tale distanza può essere derogata qualora le pareti finestrate corrispondano a locali accessori;
- b) nel caso di interventi di integrale ristrutturazione deve essere comunque rispettata la distanza di cui al precedente punto, salvo il caso in cui evidenti e motivate cause dipendenti dalla localizzazione dell'edificio e dalle caratteristiche del lotto, impediscano il rispetto della suddetta distanza.

*Ventilazione e aspirazione fumi:*

- a) i locali accessori indiretti possono essere privi di ventilazione naturale diretta; detta ventilazione può essere mediata da altri locali, quali intercapedini, disimpegno e simili, o realizzata con canne di

ventilazione naturale di sezione adeguata alla volumetria ed alla destinazione del locale;

- b) negli interventi sugli edifici esistenti realizzati in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975 sono ammessi sistemi di aspirazione di fumi e vapori prodotti dalle cucine o posti cottura, non collegati a canne sfocianti a tetto, purché nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- c) gli scarichi dei servizi igienici devono essere dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria o comunque garantita da idonee ed efficaci soluzioni alternative;
- d) nei servizi igienici gli impianti di ventilazione forzata devono sfociare a tetto; in alternativa, per gli interventi sugli edifici esistenti realizzati in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975 sono ammessi altri sistemi di ventilazione purché nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

*Intercapedini:*

- a) la difesa dall'umidità del suolo deve essere garantita mediante la realizzazione di intercapedini ispezionabili e ventilate; la larghezza minima del fondo non deve essere inferiore a 50 cm né maggiore di 100 cm. Il fondo deve essere sottomesso almeno 30 cm rispetto alla quota dell'intradosso del solaio posto a quota più bassa. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente tali dimensioni possono essere derogate, ammettendo soluzioni che garantiscano la salubrità dei locali. In tal caso il progetto deve essere corredato da adeguata relazione tecnica asseverata attestante l'efficacia delle soluzioni adottate;
- b) per le autorimesse e gli accessori indiretti agibili, in alternativa, sono ammesse soluzioni che garantiscano la salubrità dei locali e l'allontanamento delle acque di infiltrazione. In tal caso il progetto deve essere corredato da adeguata relazione tecnica asseverata attestante l'efficacia delle soluzioni adottate;
- c) deve essere prevista una camera d'aria, ventilata dall'esterno, alta almeno 30

cm dall'intradosso del solaio del piano posto a quota più bassa. In alternativa, sono ammesse soluzioni che garantiscano la salubrità dei locali. In tal caso il progetto deve essere corredato da adeguata relazione tecnica asseverata attestante l'efficacia delle soluzioni adottate.

*Composizione delle unità immobiliari a destinazione abitativa:*

a) i locali per servizi igienici devono avere accesso da corridoi, ingressi o altri vani di disimpegno; i servizi igienici aggiuntivi al primo e quelli degli alloggi monostanza o con non più di due locali agibili, possono avere accesso da soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, esclusa la cucina o posto cottura.

*Caratteristiche dei locali:*

a) la dotazione minima prescritta per i servizi igienici delle unità immobiliari a destinazione abitativa, di cui all'art. 32 può essere garantita mediante la distribuzione in più servizi igienici.

*Caratteristiche dei vani scala:*

a) Le scale quando siano illuminate esclusivamente dall'alto devono avere:

- il vano libero tra le rampe di superficie netta in proiezione sul piano orizzontale non minore di sette millesimi del quadrato dell'altezza della loro gabbia;
- superficie di illuminazione non minore dei quattro quinti di quella della gabbia stessa;
- aperture di ventilazione contrapposte nei fianchi del lucernario ed aperte in permanenza, formanti in complesso una superficie aperta netta non minore di un ottavo della superficie illuminante;
- apertura libera al fondo delle scale almeno di un metro quadrato di superficie, in comunicazione con l'esterno; è ammessa la chiusura con serramento apribile a vasistas;
- larghezza netta del vano tra le rampe non inferiore a 100 cm;

b) i parametri di cui sopra potranno essere derogati qualora venga fornita documentazione atta a garantire il

raggiungimento di requisiti di ventilazione di illuminazione e di sicurezza analoghi a quelli derivati dalla mera applicazione dei suddetti parametri;

c) gli interventi sui fabbricati esistenti non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione, volti al miglioramento dei collegamenti verticali mediante installazione di ascensore, possono essere realizzati a condizione venga dimostrato che l'obiettivo perseguito non incide negativamente sulla fruibilità del vano scala e degli accessi alle singole unità immobiliari e, comunque, sia garantita la larghezza minima degli elementi costitutivi il vano scale in misura non inferiore a m 0,80;

d) per le unità immobiliari a destinazione abitativa site in edifici con più di due piani fuori terra, deve essere garantita l'accessibilità mediante scala ubicata all'interno del fabbricato entro vano chiuso, salvo che per le tipologie di edifici a gradoni o articolati su più livelli a quote diverse del terreno, per le quali può essere ammessa l'accessibilità diretta alle singole unità immobiliari dall'esterno.

*Pluviali:*

a) I tubi pluviali devono essere preferibilmente all'esterno dei muri perimetrali, eccetto, per quanto possibile, negli ultimi 3 m dal livello del suolo, anche allo scopo di evitare che gli stessi possano costituire mezzo per l'intrusione negli alloggi.

*Art. 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*

Il presente articolo definisce incentivi volumetrici atti a promuovere il miglioramento del livello di eco sostenibilità degli edifici, nonché i requisiti da ottemperare per l'accesso a ciascun livello

incentivante. In particolare, sono stabilite due tipologie di incentivi:

- incentivi per edifici di nuova costruzione e sostituzione edilizia, per interventi il cui titolo edilizio sia stato richiesto dopo l'approvazione del presente Regolamento;
- incentivi per gli interventi su edifici esistenti, realizzati a partire dalla data di approvazione del presente Regolamento. Per accedere a questa tipologia di incentivo gli edifici oggetto di intervento devono essere esistenti, completati ed agibili.

Gli incentivi del presente articolo non sono cumulabili con altri incentivi volumetrici di qualsiasi tipo, fatte salve le modalità premiali di calcolo delle volumetrie edilizie consentite per il perseguimento di maggiori livelli di efficienza energetica.

Con delibera di G.C. saranno approvate le Tabelle e le schede di riferimento idonee a definire almeno 3 livelli di eco-sostenibilità (Livello 1 – Livello 2N – Livello 3) differenziati per nuovi edifici (N), restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti oggetto di vincolo (VINC) e manutenzione straordinaria, ristrutturazione e restauro di edifici esistenti non vincolati (ES). In esse saranno specificati i requisiti da ottemperare per accedere ai diversi livelli di ecosostenibilità e ai corrispondenti incentivi. Le specifiche di prestazione da rispettare per accedere alle misure incentivanti previste dal presente Regolamento saranno descritte nelle schede requisito che, a titolo di esempio, di seguito si riportano:

Scheda 1: *Riduzione dei consumi energetici globali dell'edificio*

Scheda 2: *Inerzia termica ed efficienza estiva dell'involucro*

Scheda 3: *Rinnovabili elettriche*

Scheda 4: *Ventilazione meccanica degli ambienti*

Scheda 5: *Spazi verdi e superfici esterne*

Scheda 6: *Tetti verdi*

Scheda 7: *Uso di materiali ecocompatibili*

Scheda 8: *Efficienza energetica dell'involucro*

Scheda 9: *Efficienza degli impianti e rinnovabili termiche*

Scheda 10: *Climatizzazione estiva, sistemi per la climatizzazione*

Agli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia di edifici di edilizia residenziale sociale che abbiano titolo per il raggiungimento del "livello 1-N" di ecosostenibilità, è riconosciuta una maggiorazione del 5% della s.l.p. edificabile; agli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia di edifici appartenenti a tutte le categorie dalla E1 alla E7, con la sola esclusione degli edifici di edilizia residenziale sociale, che abbiano titolo per il raggiungimento del "livello 1-N" di ecosostenibilità, è riconosciuta una maggiorazione del 3% della s.l.p. edificabile; agli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia di edifici appartenenti a tutte le categorie dalla E.1 alla E.7, che abbiano titolo per il raggiungimento del "livello 2-N" di ecosostenibilità, secondo quanto indicato nella tabella 2, è riconosciuta una maggiorazione del 5% della s.l.p. edificabile.

Agli interventi fino al restauro e risanamento conservativo, riguardanti interi edifici esistenti oggetto di vincolo ai sensi della Parte Seconda del D.lgs 42/2004, è riconosciuto l'incremento fino al 15% della s.l.p. esistente, secondo la progressione di seguito indicata:

- al raggiungimento del livello "1-VINC" della scheda requisito 1), è riconosciuto un incremento della s.l.p. esistente del 5%.
- al raggiungimento del livello "2-VINC" della scheda requisito 1), è riconosciuto un incremento della s.l.p. esistente del 10%.
- al raggiungimento del livello "3-VINC" della scheda requisito 1), è riconosciuto un incremento della s.l.p. esistente del 15%.

In ogni caso, per l'ottenimento degli incentivi di cui al presente articolo, devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- assenza di impianto termico alimentato a gasolio;
- presenza di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del

calore per singola unità immobiliare, in caso di impianto termico a servizio di unità immobiliari gestite da più soggetti.

I suddetti vincoli si ritengono ottemperati anche nel caso in cui i relativi interventi siano stati eseguiti antecedentemente alla richiesta dell'incentivo.

Negli interventi di restauro riguardanti interi immobili di interesse storico e artistico, come individuati ai sensi del D.lgs 42/2004 con specifico atto di vincolo, finalizzati al miglioramento della prestazione di efficienza energetica, è previsto un ulteriore incentivo volumetrico pari al 15% della S.l.p. dell'immobile che venga data o conservata all'uso e/o all'utilità pubblica.

Questo incentivo, fermo restando l'uso o l'utilità pubblica dell'immobile, è concesso anche per quelle ipotesi in cui si dimostri non possibile, per ragioni connesse al vincolo e quindi alla tutela dell'immobile, raggiungere i livelli di ecosostenibilità di cui al presente articolo.

La valutazione in merito all'impossibilità di raggiungere anche solo il livello minimo di ecosostenibilità deve essere oggetto di specifico parere espresso da parte degli enti competenti alla tutela.

Agli interventi di ristrutturazione edilizia, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo riguardanti interi edifici esistenti, comprensivi dei relativi impianti in essa contenuti, appartenenti alle categorie dalla E1 alla E7 e non oggetto di vincolo ai sensi del D.lgs 42/2004, sono riconosciuti i seguenti incentivi:

- al raggiungimento del "livello 1-ES" di ecosostenibilità, secondo quanto indicato nella tabella 3 del successivo punto 5, è riconosciuto un incremento del 5% della s.l.p. esistente ai soli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- al raggiungimento del "livello 2-ES" di ecosostenibilità, secondo quanto indicato nella tabella 4 del successivo punto 5, è riconosciuto un incremento del 10% della s.l.p. esistente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;

- al raggiungimento del "livello 3-ES" di eco sostenibilità, secondo quanto indicato nella tabella 5 del successivo punto 5, è riconosciuto un incremento del 15% della s.l.p. esistente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;

In ogni caso, per l'ottenimento degli incentivi di cui al presente articolo, devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- assenza di impianto termico alimentato a gasolio;
- in caso di impianto termico a servizio di unità immobiliari gestite da più soggetti,
- presenza di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per singola unità immobiliare;
- negli edifici di categoria E 1(3) e da E2 a E(7) verifica positiva dell'efficacia dei sistemi schermanti l'irradiazione solare.

I suddetti vincoli si ritengono ottemperati anche nel caso in cui i relativi interventi siano stati eseguiti antecedentemente alla richiesta dell'incentivo.

Agli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia di edifici appartenenti alla categoria E8, che abbiano titolo per il raggiungimento del "livello 1" di ecosostenibilità è riconosciuta una maggiorazione del 3% della s.l.p. edificabile; a tutti gli altri interventi edilizi sull'esistente, con esclusione della manutenzione ordinaria, di edifici appartenenti alla categoria E8, ricadenti nell'ambito di applicazione delle norme sull'efficienza energetica in edilizia, al raggiungimento del livello 1 di ecosostenibilità, è riconosciuto un incremento del 7% della s.l.p.

Negli edifici di nuova costruzione e in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento acustico, onde conseguire i valori limite previsti dalla vigente legislazione (Circolare Min. LL. PP. n° 1769 relativa a "Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici nelle costruzioni edilizie", D.P.C.M. 1/3/92, legge n. 447/95

e D.P.C.M. 05/12/97 e successivi, L.R. 6 giugno 2002 N. 8 e R.R. 13 agosto 2004, N.1). I progetti devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 N. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione (con particolare riferimento al D.P.C.M. 5 dicembre 1997) nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.

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

Al fine di ridurre le esposizioni al gas radon negli ambienti confinati, alcune "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor", emanate dalle regioni, raccomandano di contenere le concentrazioni medie annue di radon negli ambienti confinati entro i valori di 200 Bq/m<sup>3</sup>, per le nuove edificazioni, e di 300 Bq/m<sup>3</sup> per gli edifici esistenti. Analoghe prescrizioni dovranno essere adottate per gli edifici soggetti a lavori di ristrutturazione o manutenzione straordinaria che coinvolgano in modo significativo le parti a contatto col terreno.

Per controllare la migrazione del gas radon dai terreni agli ambienti interni è necessario, per le nuove costruzioni in aree ad alto rischio di radon, ventilare adeguatamente gli ambienti interrati e realizzare delle membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.

Ai fini della prevenzione del rischio radon, nei luoghi di lavoro dove è obbligatoria la effettuazione delle misurazioni delle concentrazioni di gas radon come previsto dal capo III bis del D.Lgs. 230/95 e s.m.i., dovrà essere assicurato per i lavoratori il rispetto dei pertinenti limiti di esposizione.

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

*Altezze minime dei locali*

L'altezza media dei locali principali non deve essere minore di m. 2,70.

L'altezza media dei locali accessori non deve essere minore di m. 2,40.

L'altezza media dei locali di servizio non deve essere minore di m. 2,10.

L'altezza minima non deve essere inferiore a m. 2,10, gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba o, compatibilmente con le esigenze tecniche relative, per l'alloggiamento di impianti.

Le norme dei precedenti punti non si applicano agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti.

Nell'ambito di interventi edilizi minori di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,40 per i locali principali, fermo quanto previsto in merito all'altezza minima di m. 2,10 necessaria per tutte le tipologie di locali.

Gli innalzamenti e i ribassamenti dovuti esclusivamente ad esigenze strutturali od impiantistiche non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale, purché la loro proiezione in pianta non occupi una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando quanto previsto per l'altezza minima

*Conformazione e superficie degli alloggi e delle altre unità immobiliari*

Gli alloggi possono avere pianta definita o pianta libera, cioè senza delimitazioni fisse.

L'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a 28 mq.

Nel caso di alloggi destinati fin dalla realizzazione a soggetti con disabilità motorie, la superficie utile non potrà essere inferiore a 45 mq. e dovrà essere accessibile come da normativa di settore. In tal caso la

realizzazione di 17 metri quadri aggiuntivi (fino alla concorrenza dei 75 mq. complessivi di superficie utile) non è soggetta a contributo di costruzione. Questa esenzione deve essere sottoposta a trascrizione sui registri pubblici; nel caso in cui l'alloggio sia venduto o comunque dato in uso a nucleo familiare senza componenti con disabilità motoria, la somma non versata, per effetto del presente Articolo, dovrà essere corrisposta all'Amministrazione Comunale.

Le unità immobiliari destinate ed usi diversi dal residenziale non possono avere una superficie utile inferiore a 20 mq fatto salvo il rispetto di tutte le specifiche relative del regolamento di igiene e le normative di settore.

#### *Superficie minima utile degli ambienti*

La superficie minima utile dei locali di abitazione non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

- camere ad un posto letto: 8,00 mq;
- camere a due posti letto: 12,00 mq (alla formazione della superficie della camera da letto non può contribuire la superficie dell'eventuale cabina armadio);
- soggiorno: 14,00 mq;
- soggiorno con spazio di cottura: 17,00 mq;
- cucina: 5,00 mq;
- locale studio: 7,00 mq;
- uno o più locali bagno di dimensione adatta ad ospitare complessivamente la dotazione minima di apparecchi sanitari prevista ai successivi commi, fatte salve le verifiche per il calcolo della s.l.p. di cui al presente regolamento. Tutti i locali bagno dovranno avere lato minimo non inferiore a 1,20 m.

Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di uno o più locali bagno che ospitino la dotazione minima di apparecchi sanitari nel rispetto di quanto indicato dal regolamento.

Negli immobili aventi destinazione diversa dalla residenza, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2,00 mq e comunque adatta ad ospitare la

dotazione minima di apparecchi sanitari necessari (lavabo, water, eventuale doccia).

#### *Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici*

Le cucine e gli spazi di cottura devono avere le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
- soffitto di materiale traspirante;
- cappa aspirante, sopra l'apparecchio di cottura, atta ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, odori e fumi;
- sono vietati tutti gli accorgimenti tecnici che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti; solo in presenza di piani di cottura elettrici è ammessa l'installazione di cappe filtranti non collegate a canne di esalazione negli interventi di entità non superiori alla manutenzione straordinaria;
- parete ove sono ubicati il lavello ed il punto di cottura rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente realizzato anche mediante elementi di arredo.

I servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:

- pavimenti e pareti sino ad un'altezza di 180 cm rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente solamente in corrispondenza degli apparecchi sanitari;
- soffitto di materiale traspirante;
- l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti; lo stesso dovrà essere disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente l'angolo cottura mediante disimpegno dotato di serramenti (antibagno, corridoio/ingresso o altro locale principale accessorio-servizio avente le medesime caratteristiche).

- dotazione minima di apparecchi sanitari:

- a) nel caso di abitazioni: costituita da lavabo, doccia o vasca, water e bidet, questi ultimi realizzati anche in unico apparecchio;
- b) nel caso di unità immobiliari con altra destinazione, sarà previsto almeno un locale bagno con wc e lavabo sospesi (nel

rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche);  
 c) qualora l'unità immobiliare venga destinata ad un'attività aperta al pubblico (es. pubblici esercizi, attività di servizio alla persona...) dovrà contestualmente essere dotata di un locale bagno per disabili con le caratteristiche di cui al punto precedente.

#### *Riscontro d'aria*

Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affacciati su cortili, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.)

Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

#### *Areazione attivata: condizionamento – ventilazione meccanica*

In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata, con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente, nei seguenti casi:

- locali destinati ad uffici;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili);
- locali bagno con ventilazione conforme al successivo Art. 107 (Aerazione dei servizi igienici).

#### *Areazione di tipo indiretto*

L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:

- locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad esempio: ripostigli, cantine, sottotetti);

- spazi di disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad esempio corridoi e scale interne) fisicamente e funzionalmente definiti;

- i locali retrostanti le serre bioclimatiche, descritte all'articolo 77.

#### *Areazione naturale*

I serramenti computabili ai fini del calcolo aerante devono prospettare su spazi regolamentari (spazio libero quale via/piazza, cortile, patio) ad eccezione di quanto previsto all'art.109.

Le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate al lordo del telaio degli infissi, non possono essere inferiori a 1/10 del piano di calpestio degli ambienti medesimi.

Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari residenziali, ad eccezione di serramenti dotati di opportune parti apribili o delle portefinestre protette da griglie di sicurezza antistante. Sono invece incluse le porte di accesso ai negozi e laboratori qualora prospettanti uno spazio regolamentare.

Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero poste sui prospetti, possono essere inclinate o parallele rispetto al piano di calpestio, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando manuale o automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione facilmente raggiungibile e manovrabile anche da persone sedute. I serramenti a ribalta ed i lucernari possono essere computati per l'intera luce architettonica se apribili con angolo maggiore o uguale a 30°.

La conservazione di superfici aeranti esistenti inferiori ai rapporti prescritti è consentita limitatamente ai casi previsti nell'Articolo 85 e a condizione che i rapporti aeranti non siano inferiori del 30% rispetto a quanto previsto nel presente Articolo.

Il rapporto aerante dei locali aperti sulle serre bioclimatiche, descritte all'articolo 77,

dovrà rispettare quanto previsto nel medesimo articolo.

#### *Illuminazione*

L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta. I serramenti computabili ai fini del calcolo illuminante devono prospettare su spazi regolamentari (spazio libero quale via/piazza, cortile, patio.)

1.bis Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio. Gli alloggi monoaffaccio non potranno essere orientati verso nord (cioè ricadere nell'arco compreso tra +/- 30° NORD).

Possono usufruire dell'illuminazione artificiale ed, eventualmente, di dispositivi di convogliamento e trasporto della luce naturale, tali da garantire condizioni di comfort adeguate come definite all'Articolo 105, i seguenti ambienti:

- pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili);
- locali non destinati alla permanenza di persone;
- spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari fisicamente e funzionalmente definiti;
- i servizi igienici che dispongono di aerazione attivata;
- le parti comuni delle attività ricettive e delle strutture sanitarie ove non venga svolta un'attività lavorativa continuativa del singolo addetto e ove l'illuminazione naturale non sia possibile in relazione all'attività svolta.

Per tutte le attività lavorative l'illuminazione naturale indiretta è consentita previo parere della competente autorità sanitaria locale.

#### *Requisiti di illuminazione naturale e diretta*

L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista e nei locali agibili tale requisito si considera

soddisfatto quando la superficie totale dell'apertura finestrata, misurata convenzionalmente alla luce architettonica detratta l'eventuale porzione ad altezza inferiore a 60 cm dal pavimento, sia pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale interessato ed inoltre, per gli ambienti con destinazione residenziale.

Analogamente l'illuminazione naturale diretta si considera soddisfatta per locali destinati ad uffici e/o attività produttive che abbiano un rapporto illuminante pari o superiore a 1/8, a prescindere dalla profondità del locale.

Nel caso in cui l'apertura finestrata sia coperta da sporgenze, (aggetti, velette, balconi, coperture, ecc.) superiori a 150 cm, sarà prodotto idoneo calcolo per la verifica dell'effettiva illuminazione.

Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle superfici trasparenti esistenti con rapporti inferiori ai prescritti è consentita limitatamente e a condizione che i rapporti illuminanti non siano inferiori del 30% rispetto a quanto previsto nel presente articolo.

Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a 1/12 dell'area del pavimento.

Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale qualora sia omogeneo all'interno del locale, vale anche al fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

Le serre bioclimatiche, descritte all'Articolo 77, non comportano riduzione dei rapporti illuminanti.

#### *Aerazione dei servizi igienici*

Tutte le unità immobiliari attrezzate con Ventilazione Meccanica Controllata (V.M.C.) possono essere dotate in via esclusiva di servizio igienico cieco con aerazione attivata. Per alloggi fino a 70 mq di superficie utile, in assenza di V.M.C., è ammissibile la dotazione di locali bagni ciechi con aerazione attivata (in espulsione continua 6 vol./h per i soli interventi edilizi maggiori; o in alternativa in aspirazione forzata intermittente a comando automatico 12 volumi/ora solo negli altri interventi). I

locali bagno con aerazione naturale devono essere forniti di finestra apribile all'esterno o verso cavedio, di misura non inferiore a 0,50 mq, per il ricambio dell'aria e comunque pari ad almeno 1/10 della superficie del locale nel caso in cui lo stesso sia superiore a 5 mq, ad eccezione dei bagni di cui ai commi successivi.

Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Nel caso di stabili dotati di V.M.C. (Ventilazione Meccanica Controllata) i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.

In entrambi i casi devono essere previsti accorgimenti atti a prevenire reimmissioni in altri locali.

#### *Dotazione minima di canne*

Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione dei vapori di cottura dei cibi di uso esclusivo realizzata secondo le norme vigenti e sfociante in copertura, salvo quanto previsto all'articolo 98 comma 1. Nel caso di stabili dotati di V.M.C. (Ventilazione Meccanica Controllata) i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.

Le cucine per la ristorazione o similari devono essere dotate di canne di esalazione di uso esclusivo, di dimensioni adeguate, sfocianti in copertura e realizzate secondo la normativa vigente. Per i soli apparecchi di cottura elettrici in alternativa possono essere adottati altri accorgimenti tecnici per l'allontanamento di tali prodotti purché le esalazioni non arrechino molestia al vicinato; di tali accorgimenti tecnici dovrà essere dimostrata la periodica manutenzione.

Nel caso di impianti di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso a servizio di singole unità immobiliari gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie ovvero di scarico diretto all'esterno secondo le norme vigenti. Le canne di esalazione e le canne fumarie devono sfociare oltre la copertura nel rispetto della norma di distanza e di quelle volte ad assicurare un'adeguata evacuazione, salvo quanto previsto per gli apparecchi di cottura elettrici indicati al comma 2.

#### *Aerazione tramite cortili, patii*

L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante cortili e patii, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti indicati all'articolo 110 (Corti o cortili) e all'articolo 111 (Patii).

Per le sole finalità igienico-sanitarie si definiscono corti o cortili gli spazi scoperti anche su diverse quote preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica, delimitati per almeno i 4/5 del loro perimetro da fabbricati o muri di confine tra i vari lotti di altezza superiore a 3 m.

La loro superficie netta non deve essere inferiore ad un quarto di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a 4 m. Qualora le fronti che vi prospettano comprendano pareti arretrate rispetto al limite del cortile stesso, per ogni singolo arretramento, a partire da quello posto alla quota più alta, dovrà essere fatta la seguente verifica: il piano orizzontale in quota creato dall'arretramento dovrà avere una superficie superiore ad 1/4 di quella delle pareti che lo delimitano. In questo caso per il calcolo di cui al comma 3 si dovranno raffrontare solo la superficie del cortile, o dell'eventuale arretramento sottostante, e la somma delle pareti che vi prospettano.

Nel caso tale superficie risulti inferiore si dovrà procedere ad una nuova verifica assumendo come piano di riferimento quello corrispondente al piano cortile o all'eventuale arretramento sottostante

considerando, per il calcolo di tale rapporto, la somma delle due superfici orizzontali, e, per le superfici verticali, la somma di tutte le pareti che delimitano tali superfici. Nel caso di arretramenti in successione tale verifica dovrà essere ripetuta fino a livello del cortile. Nei cortili degli edifici esistenti deve essere consentito il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili.

Nei cortili delle nuove costruzioni e degli interventi di sostituzione devono essere individuati spazi idonei per il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili nella misura maggiore tra almeno un posto bici ogni unità immobiliare e 2,5 posti bici ogni 100 mq. di s.l.p.. Nel caso di edifici produttivi tale indice è ridotto a un posto bici ogni 300 mq. di slp.

In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più edifici, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici esistenti, anche in deroga alle prescrizioni dei punti precedenti, nonché ai sensi delle deroghe vigenti in materia di distanze nei limiti previsti.

Nei cortili esistenti è favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati, deve essere unitaria.

Il Comune di Monteverde riconosce il diritto dei bambini al gioco e alle attività ricreative proprie della loro età. Nei cortili, così come nei giardini e nelle aree scoperte delle abitazioni private deve essere consentito il gioco dei bambini, fatte salve le fasce orarie di tutela della quiete e del riposo stabilite dai regolamenti condominiali.

Il gioco dei bambini avverrà all'interno delle suddette aree, come sopra già individuate, con l'eventuale eccezione di quelle che verranno espressamente indicate, da apposita delibera condominiale, come interdette – in tutto o in parte – al gioco dei bambini. Tale eventuale interdizione potrà essere stabilita solo sulla base di fondati rischi, specificati in sede di delibera, per l'incolumità e/o per la sicurezza dei minori.

### *Patii*

I patii sono spazi preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e possono essere privi di comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento. I patii devono avere una superficie netta non inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4.

### *Cavedi*

I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine. I cavedi devono garantire, al piano sottostante a quello più basso da ventilare e illuminare, un collegamento aperto pari almeno a 1/3 della superficie minima, ed inoltre devono proseguire con sezione aperta fino al colmo del tetto.

Ai fini di cui al comma 1, i cavedi devono essere così dimensionati:

- altezza fino a 8 m: lato minimo 2,50 m, superficie minima 6 mq;
- altezza fino a 12 m: lato minimo 3,00 m, superficie minima 9 mq;
- altezza fino a 18 m: lato minimo 3,50 m, superficie minima 12 mq;
- altezza oltre 18 m: lato minimo 4,00 m, superficie minima 16 mq.

Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.

L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio, esclusa la demolizione e ricostruzione fuori sagoma, è consentito il mantenimento dei cavedi esistenti senza peggiorare la situazione di fatto ed è ammesso l'adeguamento alle dimensioni di cui ai commi precedenti del presente articolo dei cavedi esistenti aventi dimensioni inferiori.

*Cavedi tecnici o passi d'uomo*

I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.

Nessun locale può affacciarsi sui medesimi. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

*Recupero dei sottotetti*

Si considerano sottotetti e possono essere recuperati ai fini abitativi gli spazi sottostanti la copertura di altezza interna superiore a 1,80 m, misurata nel punto più alto. Tale requisito deve sussistere nel sottotetto così come individuato in relazione a parti omogenee dell'edificio sottostante. Nel caso gli intradossi dei solai di copertura degli spazi suddetti siano caratterizzati dalla presenza di travi e travetti, l'altezza interna dovrà essere misurata dall'intradosso dei travetti se l'interasse tra questi è inferiore a cm. 50.

In tutto il territorio comunale sono ammessi gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni delle norme nazionali e regionali vigenti ed in particolare gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti.

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

I lavori in quota possono esporre i lavoratori a rischi molto elevati per la loro salute e sicurezza, in particolare a rischi di caduta dall'alto e ad altri gravi infortuni sul

lavoro. Ogni responsabile di un immobile (amministratore condominiale o proprietario) o il datore di lavoro, dirigenti e preposti possono essere coinvolti in azioni penali e civili qualora emergano violazioni o deficienze nei riguardi delle normative vigenti in merito alla protezione dei lavori in quota.

La linea vita o linee vita (secondo la norma UNI EN 795) è un insieme di ancoraggi posti in quota sulle coperture alla quale si agganciano gli operatori tramite imbracature e relativi cordini; può essere temporaneo o stabile. Nel primo caso viene utilizzato per il montaggio di edifici prefabbricati e successivamente smontato, nel secondo caso viene installato sulle coperture dei nuovi edifici in modo stabile, per la loro manutenzione, a seguito di una normativa attualmente adottata solo da alcune regioni italiane, ma che a breve verrà recepito da tutte le regioni. (Decreto legislativo del 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" - Art. 115 "Sistemi di protezione contro le cadute dall'alto").

Le linee vita di tipo stabile vengono installate sulle coperture dei nuovi edifici per la loro manutenzione e per la manutenzione periodica di eventuali impianti o coperture fotovoltaiche.

Esse possono essere di tre tipi:

1. in acciaio inox ideale per tutte le coperture, garantisce un'elevata resistenza agli agenti climatici
2. in acciaio con zincatura a caldo
3. in fettuccia o corda, per sistemi regolabili e temporanei (EN795-B)

Con atto di indirizzo le Regioni applicano l'obbligo sia agli edifici pubblici che a quelli privati in caso di nuove costruzioni: si introduce l'obbligo d'installazione dei dispositivi permanenti di ancoraggio, sulle coperture e sulle ampie e continue pareti a specchio degli edifici con lo scopo di ridurre i rischi d'infortunio in occasione di accesso, transito, esecuzione di lavori futuri.

In particolare l'obbligo si applica alle tipologie di interventi, secondo modalità e tempi fissati dalla Regione:

1. tutti gli interventi di nuova costruzione.
2. gli interventi riguardanti l'involucro esterno (pareti esterne perimetrali e/o coperture) di edifici esistenti assoggettati a regime abilitativo;
3. gli interventi riguardanti l'involucro esterno (pareti esterne e coperture) di edifici esistenti non assoggettati a titolo abilitativo ma ad obbligo di comunicazione con Notifica Preliminare ai sensi dell'art. 99 del Testo Unico per la Sicurezza sul Lavoro (d.lgs. 81/2008).

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

Per tutelare determinate categorie di soggetti maggiormente vulnerabili e per prevenire fenomeni da gioco d'azzardo patologico, è vietata l'apertura di sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in locali che si trovino a una distanza inferiore a cinquecento metri da istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. Sono inoltre individuati quali ulteriori luoghi sensibili da cui rispettare le distanze di cui al comma precedente: parchi gioco, caserme, ospedali o cliniche, luoghi di particolare valore civico e culturale quali musei e sedi di associazioni di volontariato che si dedicano alla pubblica assistenza.

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

#### *Art. 35 Strade*

Si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali. La strada, in particolare, è una infrastruttura di trasporto destinata alla circolazione di veicoli terrestri (in special modo su ruota) ed, in misura marginale, pedoni e animali.

Generalmente presenta una struttura (spesso composta di materiali lapidei) a strati, sormontata da una pavimentazione destinata a migliorare l'aderenza delle ruote ed il comfort di persone e merci.

#### *Art. 36 Portici*

Gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolo, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche; pertanto la realizzazione di nuovi spazi porticati sulla pubblica via o piazza è consentita solo se preesistenti o in adiacenza.

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli previsti negli spazi pubblici urbani.

Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono

essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

All'interno del Centro Storico e dei Complessi storico testimoniali i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi. Sono da privilegiare materiali lapidei in lastre; deve essere particolarmente contenuto l'impiego di conglomerati cementizi, plastici, ceramici o simili. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.

#### *Art. 37 Piste ciclabili*

In materia di piste ciclabili, valgono le disposizioni contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 557 del 30.11.1999, in attuazione della L. 366/98.

La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m 2,50, riducibili a m 2,00 all'interno del Centro Storico e Complessi storico testimoniali. Devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. I nuovi tratti di pista ciclabile devono inserirsi nella rete complessiva individuata dal PUC o comunque essere finalizzati all'accesso ai servizi pubblici o ai parchi.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo. Inoltre deve adeguarsi ai materiali previsti per le pavimentazioni all'interno del Centro Storico e dei Complessi storico testimoniali.

Le piste ciclabili all'interno del Centro edificato devono essere illuminate artificialmente ed avere, ove possibile, spazi di sosta attrezzati. Le intersezioni con la viabilità veicolare devono essere regolamentate al fine di garantire la sicurezza dei ciclisti mediante la predisposizione di apposita segnaletica verticale e orizzontale e con la formazione di dossi artificiali e rallentatori in corrispondenza della carreggiata veicolare.

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

Ai sensi della L. 122/1989, alle nuove costruzioni devono essere annessi spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extra-residenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) debbono essere rispettate le previsioni del comma b, art. 5 del D.I. 1444/1968.

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli. I parcheggi possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato. Per essi non si computa la distanza dei confini, fatte salve le specifiche norme del C.C.

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

Gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere realizzati e mantenuti con caratteristiche di buona percorribilità pedonale, dotati, ove possibile, di aree di sosta e riposo privi di barriere architettoniche e di ostacoli, pavimentati con materiali atti a favorire il deflusso delle acque, durevoli e non polverosi.

Tali spazi, qualora non risultino norme specifiche e non siano soggetti alle norme

del codice della strada, devono comunque essere dotati di:

- impianto di illuminazione;
- parapetti o ringhiere di altezza ml 1.10, di idonea robustezza, qualora prospettino su salti di quota superiori a cm 60;
- idranti antincendio in proporzione alle dimensioni degli spazi pubblici;
- cancellate e recinzioni qualora ne sia prevista l'interdizione in orari prestabiliti;
- fontanella e servizio igienico ove si tratti di parchi, giardini e simili.

Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo su entrambi i lati, idoneamente rivoltato agli estremi; di norma le rampe devono essere rettilinee e prive di restringimenti, con alzate e pedate di dimensioni costanti. Arredi e recinzioni devono essere realizzati in materiali robusti, privi di sporgenze, elementi acuminati e simili. Qualora, negli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione di spazi pubblici soggetti a norme di tutela o conservazione, o qualora sussistano oggettivi impedimenti in luogo della completa eliminazione delle barriere architettoniche deve essere assicurato un valido percorso alternativo, e ne deve essere realizzato l'adeguamento, contestualmente all'intervento di cui sopra. L'apertura al pubblico di nuovi spazi, parchi, giardini, zone giorno, percorsi pedonali, è soggetta a preventivo collaudo.

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

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolo, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. È prescritta l'adozione di parapetti od altri opportuni ripari per aree, ballatoi, terrazze il cui piano presenti un dislivello di 0,60 m rispetto ai suoli circostanti.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 cm. Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a m 1,50. La suddetta norma non si applica nelle zone di tutela storica, artistica ed ambientale.

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

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Responsabile del Settore UTC, previo parere del Responsabile del Procedimento, subordinatamente all'acquisizione del nullaosta dell'Ente proprietario della strada.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponticelli senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile. Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali, evitando che defluiscano sul piano viabile.

L'autorizzazione non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un intralcio per la circolazione e allorché la costruzione o lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

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

Nell'ambito delle zone di conservazione storico-ambientale (centro storico, ecc.) o

comunque delle aree comprese nell'ambito dei Piani di Recupero di cui alla L. 457/1978, è vietata l'installazione, l'ampliamento e la sostituzione di chioschi per rivendita di gelati, giornali, fiori, ecc.

È vietato porre nelle vicinanze degli edifici di interesse storico-artistico elementi ingombranti come cassonetti, alberi di alto fusto di nuova piantumazione, insegne pubblicitarie, cabine telefoniche e simili.

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della rampa inclinata e il ciglio della strada deve correre una distanza di almeno m 3,50. Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri, misurata tra gli stipiti più vicini.

Deve comunque essere assicurata buona visibilità ai conducenti dei veicoli, anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee, al 15% se in curva o spezzate. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolo, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato.

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

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione del Responsabile del Settore UTC, il quale può accordarla quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Responsabile del Settore UTC può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie, ferma restando l'osservanza delle norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

È vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, ripristinare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile del Settore UTC, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Responsabile del Settore UTC può concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

Il richiedente è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Responsabile del Settore UTC può prescrivere la costituzione di un deposito cauzionale presso la Tesoreria comunale, per rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

La cubatura sotterranea per volumi complementari alla residenza (cantine, garage, ecc. deve essere rapportata alle esigenze delle abitazioni a cui si riferisce; in caso di volumi interrati complementari ad attività produttive, commerciali, ecc., il Permesso di Costruire è condizionato anche alle prescrizioni previste dallo strumento urbanistico, generale o attuativo (quali ad es. destinazioni d'uso ammesse o compatibili,

percentuale delle cubature extraresidenziali, ecc.).

#### Art. 44 Recinzioni

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente, e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico. I cancelli di ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità.

E' prescritto l'uso di siepi alte fino ad un massimo di mt. 2,00 dal ciglio stradale, con interposta struttura metallica, per motivi di compatibilità ambientale. Ulteriori prescrizioni sono offerte dalla normativa degli strumenti urbanistici esecutivi. Tutte le aree destinate all'edificazione e ai servizi dallo strumento urbanistico comunale e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Responsabile del Settore UTC può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni, facendole eventualmente eseguire d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Il Sindaco o Responsabile del Settore UTC può, per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro, prescrivere che le aree inedificate di fronte a spazi pubblici siano chiuse con cancellate, recinzioni e simili, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a ml 2,50 e non superiore a ml 3,00 e aspetto decoroso.

In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

#### Art. 45 Numerazione civica

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati a cura dell'Amministrazione Comunale, che si riserva la possibilità di farli posare direttamente dai proprietari, utilizzando materiale resistente, secondo le sagome e le forme derivanti dalla tradizione monteverdese. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.

Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

Le eventuali variazioni della numerazione civica già assegnata, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione Comunale fatti salvi i casi in cui la richiesta di variazione viene effettuata direttamente dall'interessato.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.

L'Amministrazione Comunale provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità semplici (abitazioni, passi carrabili, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.

L'Amministrazione Comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).

L'indicatore interno viene posato a cura del proprietario.

Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi può provvedere l'Amministrazione addebitandone le spese al proprietario.

Nel rispetto del vigente regolamento per l'imposta comunale sulla pubblicità, gli amministratori dei condomini, nominati ai sensi dell'Art. 1129 del Codice Civile, sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta di dimensioni massime 15 x 20 cm, fissata in modo stabile, contenente i propri dati, recapito e numero telefonico, nonché a comunicare tali dati per via telematica all'Ufficio Toponomastica, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza. La targhetta può essere applicata anche all'interno dell'edificio, purché sia immediatamente visibile dalla strada.

Nel rispetto del vigente regolamento per l'imposta comunale sulla pubblicità, all'esterno dell'edificio, sotto il numero civico, i proprietari possono apporre, a titolo gratuito e senza necessità di alcuna richiesta, una targa di dimensioni massime 15 x 20 cm, che riporti l'anno di ultimazione del fabbricato, il nome del progettista e dell'impresa esecutrice.

### *CAPO III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente*

#### *Art. 46 Aree verdi*

Le aree sistemate a verde devono essere oggetto di periodiche manutenzioni e in particolare devono essere eseguiti i seguenti interventi:

- a) pulizia dell'area da erbe infestanti, ramaglie, foglie;
- b) taglio dell'erba;
- c) sramatura di parti legnose secche;
- d) potatura a regola d'arte delle essenze;
- e) difesa da parassiti con mezzi idonei e prodotti fitosanitari a bassa tossicità per l'uomo e l'ambiente;
- f) interventi necessari a tutela della pubblica incolumità.

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

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

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

Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro ambientale, può essere imposta la manutenzione e la ricomposizione del verde.

L'abbattimento, la sostituzione e lo spostamento degli alberi di alto fusto e delle essenze pregiate sono consentiti solo a seguito di specifica autorizzazione degli uffici comunali competenti o in quanto contenuti all'interno di un atto autorizzativo connesso con un intervento edilizio.

L'autorizzazione può essere rilasciata solo in presenza delle condizioni previste nel presente regolamento.

Ogni abbattimento abusivo comporta automaticamente la decadenza del provvedimento autorizzativo dell'intervento edilizio comunale del quale la sistemazione a verde costituisce parte integrante e l'emissione di una sanzione amministrativa pecuniaria da stabilirsi a cura dell'Amministrazione.

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

Un parco cittadino, chiamato anche parco urbano, parco pubblico o altre denominazioni analoghe, è un'area

verde situata all'interno del centro urbano o nelle sue immediate vicinanze, avente lo scopo di fornire alla cittadinanza ed altri visitatori uno spazio ricreativo a contatto con la natura.

I parchi pubblici sono luoghi ideali dove praticare attività sportive per mantenere la forma fisica, quali il jogging, l'uso della bicicletta o semplici passeggiate.

I parchi cittadini, assieme ad altre aree verdi quali giardini e viali alberati contribuiscono in modo significativo a diminuire l'inquinamento atmosferico e acustico delle zone altamente urbanizzate.

#### *Art. 48 Orti urbani*

La coltivazione urbana è normalmente praticata per produrre reddito o approvvigionamento di cibo, anche se in alcune comunità la motivazione principale è la ricreazione o l'uso intelligente del tempo libero. Questo tipo di attività agricola contribuisce alla sicurezza alimentare e all'igiene in due modi:

- innanzitutto, incrementando la disponibilità di cibo per gli abitanti della comunità;
- inoltre, mettendo ortaggi, frutta, e carne, a disposizione dei consumatori urbani.

Una forma comune ed efficiente di agricoltura urbana è la pratica con metodi biointensivi. Dal momento che l'agricoltura biointensiva promuove la produzione di cibo con risparmio energetico, l'agricoltura urbana e peri-urbana sono considerate, in genere, pratiche sostenibili.

Le aree specificatamente individuate dalla disciplina particolareggiata del RUE come "verde privato da mantenere", inserite in ambiti territoriali caratterizzati da intense attività antropiche, dovranno essere organizzate in modo da garantirne la conservazione, la ricostituzione per la funzione di ambienti di vita e rifugio per specie vegetali ed animali.

Per la disciplina di dettaglio si rimanda ad apposito Regolamento comunale del Verde Pubblico e Privato.

Al fine di promuovere attività di socializzazione e agricoltura urbana, con delibera di Consiglio Comunale potranno essere individuate aree pubbliche nelle quali realizzare orti urbani. e oasi feline.

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

Il tipo di intervento è finalizzato a recuperare e valorizzare una rete di percorsi intercomunali, riservata ad una determinata tipologia di turismo, rispettosa e attenta ai valori ambientali, naturalistici, storico-culturali, paesaggistici e di sostenibilità del territorio rurale ed è coerente con il Piano del turismo regionale. I percorsi saranno individuati su tracciati già esistenti e preferibilmente su viabilità a fondo naturale, per una percorribilità slow, a piedi, in bicicletta e a cavallo. Gli itinerari potranno contemplare anche tratti da percorrere in barca utilizzando vie d'acqua, sempre nell'ottica di una fruizione slow e sostenibile.

Tale rete di percorsi favorirà inoltre lo sviluppo e la crescita di particolari tipologie di realtà agricole, quali ad esempio agriturismi, fattorie didattiche, fattorie sociali, vendita diretta in filiera corta, aziende biologiche, che traggono dal contatto diretto con il visitatore una fonte importante di remunerazione.

#### *Art. 50 Sentieri*

Il sentiero è una via stretta, generalmente di larghezza non superiore a 2,50 metri, a fondo naturale e tracciato dal frequente passaggio di uomini e animali,

tra terreni, boschi o rocce sia in pianura, che in collina che in montagna.

Come riportato nel Codice della strada, il Sentiero (o mulattiera o tratturo) è la strada a fondo naturale formata per effetto del passaggio di pedoni e di animali.

I sentieri possono essere distinti nei seguenti sottotipi:

- Sentiero turistico (T - itinerario escursionistico - turistico) Itinerario di ambito locale su carrarecce, mulattiere o evidenti sentieri. Si sviluppa nelle immediate vicinanze del paese, di località turistiche, di vie di comunicazione e riveste particolare interesse per passeggiate facili di tipo culturale, turistico o ricreativo;

- Sentiero escursionistico (E - itinerario escursionistico privo di difficoltà tecniche) Sentiero privo di difficoltà tecniche che corrisponde in gran parte a mulattiere realizzate per scopi agro-silvo-pastorali, militari o a sentieri di accesso a rifugi o di collegamento fra valli vicine.

- Sentiero attrezzato (EE - itinerario per escursionisti esperti). Sentiero con infissi (funi corrimano e brevi scale) che però non snaturano la continuità del percorso.

- Sentiero alpinistico. Sentiero che si sviluppa in zone impervie e con passaggi che richiedono all'escursionista una buona conoscenza della montagna, tecnica di base e un equipaggiamento adeguato. Corrisponde generalmente a un itinerario di traversata nella montagna medio alta e può presentare dei tratti attrezzati.

- Via ferrata o attrezzata (EEA - itinerario per escursionisti esperti con attrezzatura) Itinerario che conduce l'alpinista su pareti rocciose o su creste e cenge, preventivamente attrezzate con funi e/o scale senza le quali il procedere costituirebbe una vera e propria arrampicata.

- Sentiero storico (generalmente non presenta difficoltà tecniche, T oppure E). Itinerario escursionistico che ripercorre "antiche vie" con finalità di stimolo alla conoscenza e valorizzazione storica dei luoghi visitati.

- Sentiero tematico (generalmente è breve e privo di difficoltà tecniche, T oppure E) È un itinerario a tema specifico prevalente (naturalistico,

glaciologico, geologico, storico, religioso) di chiaro scopo didattico formativo. Usualmente attrezzato con apposita tabellatura e punti predisposti per l'osservazione è comunemente adatto anche all'escursionista inesperto e si sviluppa in aree limitate e ben funzionali, molti all'interno di parchi o riserve.

In base alla loro lunghezza possono essere classificati in:

- Sentieri di lunga percorrenza (Sentiero Italia, sentieri europei, dorsali appenniniche, ecc.) della durata di molti giorni di marcia e della lunghezza di centinaia di chilometri, in generale agevoli e segnalati, dotati della necessaria ricettività lungo il percorso.

- Sentieri di media percorrenza (trekking, alte vie, ecc.) della durata di più giorni di cammino (di solito dai 3 ai 7) e della lunghezza da 40 a 100 km, adatti ad escursionisti in genere esperti. Sono generalmente ben segnalati ed attrezzati e supportati da ricettività.

- Sentieri di breve percorrenza. Sentieri escursionistici, brevi itinerari ad anello, della durata massima di 1 o 2 ore di cammino, largamente diffusi, generalmente adatti anche all'escursionista inesperto e conseguentemente attrezzati.

Per le caratteristiche storico-funzionali in:

- Sentieri di fondovalle. Sono tracciati che interessano prevalentemente il fondovalle e collegano i paesi tra di loro o i paesi con la bassa/media collina.

- Sentieri di accesso dai fondovalle. In questa categoria rientrano tutti i sentieri che dal fondovalle portano verso rifugi, forcelle, passi e cime.

- Sentieri di traversata. Sentieri che collegano le valli o che portano da rifugio a rifugio.

- Sentieri attrezzati e vie ferrate. Ricomprende tutti i sentieri che presentano lungo il tracciato tratti attrezzati (dai semplici cordoni alle scale di ferro, passando per staffe, appigli artificiali, ecc.)

- Sentiero vicinale. Tipico sentiero creato su un fondo privato ed usato per collegarsi ad una pubblica via. Nelle mappe

catastali possiamo riconoscere il sentiero vicinale in quanto nella sua intersezione con le strade principali non è aperto e non ha un passo carrabile. Di fatto viene usato solo per il passaggio di persone ed animali in quanto privo dei requisiti necessari occorrenti per lo status di strada. Da un punto di vista grafico, sulla mappa catastale riscontriamo una linea continua o tratteggiata di confine su tutti e quattro i lati del sentiero diversamente dalle strade che nelle loro intersezioni sono invece aperte e senza nessuna linea di sbarramento.

La segnaletica dei sentieri è fondamentale sia dal punto di vista escursionistico che dal punto di vista della valorizzazione del territorio.

In assenza di veri e propri standard nazionali o internazionali per la segnaletica dei sentieri, ci si riferisce a quanto predisposto dal Club Alpino Italiano, fatto proprio dalle sezioni e sottosezioni CAI.

La segnaletica detta anche verticale è generalmente costituita dalle tabelle poste all'inizio del sentiero e agli incroci più importanti che contengono informazioni sulle località indicando nome e quota del luogo di partenza o dei luoghi di destinazione con i tempi di percorrenza e il numero di sentiero, detto anche segnavia; altri tipi di tabelle sono previste per i sentieri tematici, per invitare a camminare entro il sentiero, per il rispetto della flora e della fauna locale, per i sentieri attrezzati, per le vie ferrate, ecc.

La segnaletica orizzontale o intermedia è quella formata da segnavia a vernice di colore bianco-rosso o rosso-bianco-rosso (detto anche bandierina e che contiene il numero del sentiero) posti all'inizio e lungo il sentiero, su sassi o piante, utilizzati per offrire l'informazione di continuità e conferma del percorso.

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

Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad

Indagine Ambientale Preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:

a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie insalubri, di cui all'articolo 216 del testo unico delle leggi sanitarie e s.m.i., e i distributori di carburanti), da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;

b) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili (nidi, scuole, etc.);

c) le aree oggetto di piani urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato ove siano previste cessioni di aree al Comune, nonché tutte le aree oggetto di cessione a pertinenza indiretta, anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b);

d) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati.

L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione.

L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la relazione illustrativa deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio

relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.

Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati al Comune di Monteverde – Sportello Unico per l'Edilizia - che ne invierà copia all'ufficio competente per la pratica edilizia o urbanistica - e, in conformità ai disposti di legge, al Settore Bonifiche (Servizio Indagini Ambientali), nonché alla Provincia di Avellino e, per conoscenza, all'ARPAC. Qualora i risultati dell'indagine suddetta evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini del procedimento per il rilascio del titolo edilizio o per l'approvazione del piano e dell'intervento, sino al provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica, ma non interrompe l'esame edilizio del progetto. L'avvio dei lavori edilizi è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi di bonifica per le quali il responsabile del procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta.

Qualora il progetto di bonifica preveda la suddivisione in specifici lotti – eventualmente tramite frazionamento catastale – o fasi temporali, le opere edilizie possono essere avviate sulle porzioni di terreno che non devono essere assoggettate a bonifica, anche in contemporanea alle opere di bonifica che devono essere realizzate su altre specifiche porzioni.

Qualora gli enti competenti, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine, dovessero ravvisare la necessità di integrazioni e approfondimenti, lo comunicheranno al Responsabile del Procedimento edilizio o urbanistico, che interrompe il procedimento di rilascio del titolo o di approvazione del piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato, sino alla positiva valutazione delle

integrazioni. Se da queste integrazioni dovesse emergere la presenza di potenziale contaminazione si opererà così come previsto nei precedenti commi.

I risultati dell'indagine suddetta o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.

In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare alla suddetta indagine, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.

Le opere di sistemazione del terreno e di regimentazione delle acque, ivi comprese le opere di consolidamento per i fenomeni franosi ed erosivi, vanno eseguite con tecniche di ingegneria naturalistica.

Tecniche diverse saranno valutate nella loro compatibilità ambientale caso per caso, previa certificazione della inapplicabilità della tecnica di ingegneria naturalistica da parte di istituti scientifici o universitari per interventi pubblici di rilevante entità, ovvero con perizie geologiche per gli altri casi.

In ogni caso le predette tecniche di ingegneria naturalistica dovranno essere progettate e realizzate coerentemente alla delibera di G.R. n. 3417 del 12.07.2002 e al relativo allegato tecnico (integrato con delib. di G.R. n.4084 del 20.09.2002), secondo le prescrizioni dell'apposito regolamento regionale.

#### CAPO IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

#### Art. 52 Approvvigionamento idrico

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile del Settore UTC, fermo restando le funzioni della Provincia ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. n.96 del 30/03/1999. Fatti salvi gli adempimenti di cui all'art. 2, comma 2, della L. n.290 del 17/08/1999 (G.U. n.195 del 20/08/99), l'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici. Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e all'eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo.

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

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

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Responsabile del Settore UTC, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e la A.S.L. competente per territorio, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di

diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre l'istituzione qualora siano indispensabili per evitare un eccessivo numero di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

È vietato utilizzare, senza autorizzazione del Comune, l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

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

Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.

Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario. Per le nuove edificazioni e per gli interventi riguardanti gli impianti si devono osservare le seguenti prescrizioni per il contenimento dei consumi di acqua potabile: prevedere l'impiego di sistemi per la riduzione dei consumi, come aeratori per i rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto, ecc. .

La progettazione deve prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per

consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio).

Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

A) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:

- annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
- lavaggio delle aree pavimentate;
- usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

B) Usi compatibili interni agli organismi edilizi.:

- alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
- alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
- distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
- usi tecnologici relativi, ad es., sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

Si devono, inoltre, osservare le seguenti prescrizioni per la raccolta delle acque meteoriche:

1) Comparti di nuova edificazione: per l'urbanizzazione dei nuovi comparti edificatori i piani attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 l/mq;

2) Comparti già edificati: l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa.

Le acque di scarico sono distinte nelle seguenti categorie:

- acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- acque nere: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidè e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;
- acque luride: sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
- acque inquinanti: sono quelle, di qualsiasi provenienza, indicate come tali dalle vigenti normative antiinquinamento.

Per il deflusso delle acque meteoriche deve essere prevista apposita rete di tubazioni. Dovrà, altresì, essere prevista idonea rete fognaria di tipo dinamico con collegamento ad impianto depurativo centralizzato, o a più impianti depurativi, che comunque dovranno assicurare la depurazione dei liquami, conformemente alla L. 319/1976 e L. 650/1979 e s. m. e i. e al D.Lgs. 03/04/2006 n.152 e s.m.i. .

Le fognature e le tubazioni di acque di scarico luride o comunque inquinanti dovranno essere poste con estradosso ad almeno 50 cm sotto il piano di posa di tubazioni di acqua potabile.

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione estese oltre la copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Nel caso di accertata necessità e/o carenza dell'impianto depurativo comunale, le acque luride di cui al precedente articolo devono essere convogliate in un pozzetto di chiarificazione, prima della immissione nella rete pubblica, dimensionato in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa. Per le modalità di smaltimento dei liquami e le relative

specifiche tecniche si intende, comunque, richiamato il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m 10 dal fabbricato e lontano da sorgenti, pozzi o cisterne. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle norme vigenti.

Per la tutela delle acque dall'inquinamento dovranno essere osservati i criteri, le metodologie e le norme tecniche generali contenute nel D.M. LL.PP. del 04/02/1977 (G.U. n. 48 del 21/02/1977), nonché nel Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n.152 e s.m.i.. Nelle zone non servite o distanti più di 200 metri dalla rete fognaria, lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei titolari del Permesso di Costruire, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, dei metodi e delle norme tecniche stabilite dalle leggi vigenti e dall'All. 5 Delib. Min. LL.PP. del 4/2/1977.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici può avvenire solo con apposita autorizzazione dal Comune.

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

I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori conformi alle disposizioni vigenti e collocati in depositi.

**Deposito e spazi per la raccolta dei rifiuti - locale deposito rifiuti**

Nelle nuove costruzioni, comprese le sostituzioni edilizie, e negli interventi di ristrutturazione riguardanti l'intero edificio, devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Invece negli interventi sul patrimonio edilizio esistente la superficie complessiva prevista potrà essere reperita in parte anche tramite spazi integrativi dedicati esclusivamente al conferimento di plastica, carta e vetro.

La realizzazione delle canne di caduta è vietata in tutti gli interventi edilizi.

Il locale deposito rifiuti deve essere destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani. Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni non inferiori a 0,18 mq per ogni abitante e/o utente teorico, calcolato mediante apposito algoritmo reso noto a cura degli uffici comunali. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni vigenti.

Il locale deve avere:

- altezza minima di 2,40 m. e superficie adeguata, secondo i parametri sopraindicati (locale deposito rifiuti) e, comunque, non inferiore a 5 mq;
- porta metallica a tenuta con apertura di dimensioni minime di 1,00 x 2,10 m;
- pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
- esalatore con relativo torrino collocato ad una distanza di almeno 10,00 m dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato; ovvero torrino prolungantesi oltre il piano della falda del tetto, nel caso il locale sia collocato nel corpo di fabbrica;
- presa d'aria di dimensioni adeguate a garantire l'esalazione del torrino di cui al punto precedente e dotata di sistemi di difesa antimurina e antinsetti;
- allacciamento ad una presa d'acqua;

- scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio collegati alla rete delle acque nere;
  - accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.
- Gli spazi integrativi ammessi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno possedere le seguenti caratteristiche:
- l'area per la raccolta rifiuti dovrà essere coperta ed avere pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
  - l'area dovrà essere dotata di presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di anti-sifonaggio;
  - i cassoni raccoglitori, qualora siano differenti da quelli forniti dall'azienda di raccolta convenzionata, dovranno avere la superficie interna liscia con raccordi arrotondati e dispositivi di apertura e chiusura tali da assicurare sia l'aerazione che un'efficace difesa antimurina e antinsetti.

In ogni caso, nelle aree urbane gli elettrodotti sopra indicati devono correre in cavo sotterraneo.

La rete elettrica deve pervenire agli utenti (abitazioni unifamiliari, stabili) quanto più possibile mediante cavo sotterraneo e successivamente penetrare all'interno delle abitazioni mediante cavo coibentato, comunque nel rispetto delle norme dettate dal D.M. 22/01/2008 n.37 e dal D.Lgs. 9 aprile 2008, n.81 e ss.mm.ii..

In ogni caso, fermo restando il rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità prescritti dal D.P.C.M. 8 Luglio 2003, pubblicato sulla G.U. n. 200 del 29.08.2003, la distanza da osservare dagli elettrodotti per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati è calcolata secondo quanto disposto dal D.M. del 29.05.2008 "*Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti*", pubblicato sulla G.U. n.156 del 05.07.2008 - Suppl. Ordinario n. 160.

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

Gli elettrodotti, come definiti all'art. 2, lett. c, del D.P.C.M. 23.4.1992, con tensione uguale o superiore a 30.000 volt devono seguire i tracciati individuati ai sensi della L. 22 febbraio 2001 n.36, e successivi decreti attuativi, e della L.R. n.13/2001, in coordinamento con gli strumenti urbanistici. In generale vanno perseguiti obiettivi di tutela della salute pubblica e di prevenzione dei rischi in prossimità di aree urbane, asili, scuole, aree verdi attrezzate ed ospedali, nonché di uffici adibiti a permanenza di persone per un tempo superiore a quattro ore giornaliere. Tali obiettivi devono essere perseguiti sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti.

#### Art. 56 Distribuzione del gas

L'installazione di condotti di gas, di riscaldamento o di energia elettrica ad elevato potenziale oltre 600 Volt per corrente continua ed oltre 380 volt per corrente alternata, ovvero l'esecuzione di rilevanti modifiche dei preesistenti impianti deve essere preventivamente comunicata all'Amministrazione Comunale dal proprietario o dall'esecutore dei lavori.

Il pozzetto di attacco delle tubazioni del gas alla condotta stradale deve essere facilmente ispezionabile.

I tubi di distribuzione del gas all'interno degli edifici, compresi quelli d'attacco dei contatori, devono essere di ferro o di ottone e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.

Quando il tubo del gas deve attraversare una parete, un solaio, o un vano non facilmente accessibile, il tronco non ispezionabile deve essere senza giunti, rivestito da un secondo

tubo di ferro piombo nei gomiti e segnalato nel suo percorso con tracce esteriori.

Per l'uso domestico di apparecchi a G.P.L. debbono adottarsi le cautele di cui alla circolare del Ministero dell'Interno 9.04.1953 n. 35. In particolare: le bombole di G.P.L. devono essere installate all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, possibilmente all'aperto balconi, terrazzi, etc. oppure in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno.

Sia per l'uso di G.P.L. che di gas naturale, nell'attraversare le murature la tubazione fissa metallica dovrà essere protetta da una guaina anch'essa metallica, chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta verso l'esterno; la tubazione deve essere munita di rubinetti per l'intercettazione del flusso; la tubazione flessibile di collegamento all'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del G.P.L. o del gas naturale; le sue giunzioni devono essere eseguite con accuratezza onde evitare una particolare usura, eventuali fughe di gas ed un possibile sfilamento della tubazione, debbono adottarsi dispositivo di sicurezza idonei ad interrompere l'erogazione del G.P.L. o del gas naturale in caso di spegnimento della fiamma.

Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, così come quelli per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di concessione.

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

Ai sensi dell'art. 4 comma 1 ter del DPR 380/2001 per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello

residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box auto, siano essi pertinenziali o meno.

#### *Art. 58 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di riscaldamento*

Impianti di captazione dell'energia alternativa. Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in modo da seguire il più possibile l'andamento delle falde cui sono ancorati.

In tutti i casi l'ancoraggio dei pannelli di captazione deve essere di preferenza di tipo meccanico (bullonatura e/o staffatura) e deve garantire la tenuta del pannello stesso al vento forte ed anche in previsione di eventi climatici straordinari.

Gli impianti termici di combustione con potenza fino a 35 KW, per la produzione individuale di energia per la climatizzazione invernale (riscaldamento) ed estiva (condizionamento) e/o per la produzione di acqua calda sanitaria, in edifici multipiano con più unità immobiliari, devono essere dotati di appositi condotti (canne fumarie) di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio.

Le bocche dei camini per norma devono terminare con "mitrie e comignoli", dispositivo posto sulla bocca del camino, atto a facilitare la dispersione dei prodotti della combustione nell'atmosfera anche in presenza di vento. L'altezza delle bocche dei camini escluso le mitrie e i comignoli, devono risultare più alte di almeno un metro (1 m.) rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura che

sia distante meno di dieci metri (10 m) dalle stesse. La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini, e, comunque, ad una distanza non inferiore di m.5 dalle finestre di prospetto della casa antistante o adiacente. I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio. Le teste delle canne e dei fumaioli devono essere costruite in maniera decorosa con pietra, tufo, laterizio o altro materiale idoneo; per la zone <A> ed <E>, valgono le specifiche norme di tutela speciale. Le strutture esistenti dovranno essere adeguate alla presente disposizione nei termini stabiliti da apposita ordinanza sindacale. Le canne fumarie non possono essere esterne alle tamponature o murature perimetrali, ma parte integrante di esse, se non quando costituiscono una soddisfacente soluzione che non alteri il decoro architettonico della struttura. I camini industriali e dei locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria, cucine per ristoranti e simili, oltre alle presenti norme sono soggetti alle disposizioni della legislazione esistente ai fini della tutela igienico - sanitaria ed ambientale.

#### *Art. 59 Telecomunicazioni*

Per le localizzazioni di impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva, i limiti massimi di esposizione da rispettare in tutto il territorio comunale sono quelli previsti dalle disposizioni emanate in attuazione dell'art.4, co.2, lett.a), della Legge n.36/2001 (D.P.C.M. 8 luglio 2003 - G.U. Serie generale n.199 del 28/8/2003 - ed eventuali successivi aggiornamenti). Sono vietate le localizzazioni dei suddetti impianti nei

parchi urbani, in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche e sportive e su edifici di valore storico-architettonico e monumentale.

Le localizzazioni di nuovi impianti per la telefonia mobile sono vietate in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, nonché su edifici di valore storico-architettonico e monumentale.

La localizzazione di nuovi impianti in prossimità delle aree di cui sopra deve perseguire obiettivi di qualità che minimizzano l'esposizione ai campi elettromagnetici.

In ogni caso, vanno rispettati i limiti massimi di esposizione fissati dalle vigenti normative.

#### *CAPO V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico*

##### *Art. 60 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi*

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio ed ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture ed il decoro. Qualora gli edifici e relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondono alle esigenze di sicurezza, l'Amministrazione Comunale potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di sistemazioni di giardini, ecc.).

Le coperture debbono essere munite, verso il suolo pubblico, il cortile interno ed altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nelle pluviali e, attraverso

queste, nella fognatura. Sono consentiti scarichi in giardini o cisterne.

È consentito installare le pluviali esternamente alle colonne o i pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli. Nei canali di gronda e nelle pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.

Le acque defluenti da verande e balconi debbono essere raccolte in appositi canali e convogliate nella fognatura entro tubi verticali muniti di sfiatatoi. I muri di recinzione, se sprovvisti di doccia, dovranno aver copertura spiovente all'interno della relativa proprietà.

Le aperture verso la strada dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente nelle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i porticati, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a livello dei pavimenti. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a portare i sovraccarichi previsti.

Nell'ambito della zona omogenea "A" è prescritta la conservazione ed il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. La prescrizione di cui al comma precedente trova attuazione mediante l'integrale rispetto delle disposizioni impartite per le zone <A> dalle N.T.A. del P.U.C. e dal presente Regolamento. Le stesse norme si applicano agli immobili esistenti all'interno dei complessi storici minori.

Nell'ambito della zona omogenea "A", in accordo con le indicazioni di cui alle N.T.A. del P.U.C., è favorito il mantenimento e/o il recupero della funzione residenziale e delle attività tradizionali, migliorando il livello qualitativo della funzione abitativa e la dotazione di servizi pubblici e sociali.

Nell'intera zona omogenea "A" non sono consentiti mutamenti di destinazione che comportino sostanziale riduzione della

funzione residenziale, delle attività tradizionali e dei relativi servizi primari.

Il piano di recupero (o altro strumento attuativo) disciplina le destinazioni d'uso in applicazione delle leggi vigenti in materia, previo censimento di quelle esistenti, fissando limiti e parametri in relazione alla dotazione di spazi pubblici, servizi e attrezzature.

Ai fini della limitazione di cui al comma precedente, si intendono :

- per funzione residenziale: le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo;
- per attività tradizionali: le funzioni diverse dalla residenza che presentano un elevato livello di compatibilità con la medesima e che sono caratteristiche del centro urbano monteverdese;
- per servizi primari alla residenza: le attività che si pongono in stretta correlazione con la funzione residenziale fornendo i necessari servizi al permanere della medesima (negozi e piccole attività commerciali qualificabili come esercizi di vicinato, servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, circoli ricreativi, ecc.).

Nell'ambito della zona omogenea "A" sono pertanto escluse le destinazioni d'uso incompatibili con la funzione residenziale, quali:

- attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;
- attività commerciali di grande distribuzione ed attività commerciali all'ingrosso;
- attività artigianali che comportino lo svolgimento di lavorazioni insalubri e i relativi depositi;
- attività nocive, dannose o comunque non ammesse da norme vigenti nelle zone residenziali;
- depositi a cielo aperto di materiali;
- ogni altra funzione comunque incompatibile con la residenza.

Sono sempre ammessi i mutamenti di destinazione tra le funzioni compatibili stabilite dal P.U.C. Gli eventuali mutamenti

di destinazione d'uso, sono ammessi quando rispettino le seguenti ulteriori prescrizioni:

- al piano primo e superiori degli edifici non sono ammesse nuove funzioni che non siano quella residenziale, direzionale o turistico-ricettiva;
- i laboratori artigianali e quelli assimilabili sono ammessi nei soli piani terreni.

#### *Prescrizioni di carattere edilizio*

In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale. Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane.

L'utilizzazione dei sottotetti è ammessa con le limitazioni previste dal presente Regolamento. Gli eventuali locali sottotetto potranno essere adibiti ad uso abitativo solo quando conformi alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario contenute nel presente Regolamento. E' obbligatoria la conservazione dei collegamenti orizzontali e verticali storicamente consolidati.

Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione locale.

#### *Art. 61 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio*

Le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti dal punto di vista ambientale), oppure in muratura di pietra a vista o mattoni o altro materiale naturale; è escluso ogni tipo di

rivestimento plastico; sono ammesse zoccolature di pietra non levigata o di calcestruzzo opportunamente trattato.

Tutti gli edifici debbono avere coperture rigorosamente inclinate con sovrastante manto di coppi (tetto ad una falda, tetto a due falde, tetto a padiglione). Sono vietate le coperture a falde inclinate con profilo a spezzata a diversa pendenza. È vietato l'impiego di tegole del tipo "canadese" nel centro urbano e per le abitazioni agricole.

Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.

I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati. Nel caso di rimaneggiamento dei manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello originario, mediante inserimento, in maniera alternata, di nuovi coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli esistenti. Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al presente articolo.

Le murature intonacate debbono essere protette alla base da un'ideale zoccolatura. Le gronde degli edifici debbono essere realizzate in c.a. o comunque con strutture atte a garantirne la stabilità, di convenienti dimensioni. La sporgenza delle gronde oltre 12 cm. è possibile solo su fronti aventi altezza pari o maggiore a 4 m. e non può superare 0,60 m. per le strade di larghezza inferiore a 8 m; per le altre strade valgono le prescrizioni relative agli elementi in aggetto, per un massimo di 1,20 m.

È prescritta la conservazione di tutti gli elementi costruttivi di interesse storico-artistico o testimoniale.

In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario. Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata. La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la stamponatura di aperture preesistenti ed ogni altra variazione che interessi la facciata, potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.

Dovranno essere conservati nel loro tradizionale aspetto esteriore i muri con paramento originale a faccia vista in pietra locale, presenti nei prospetti esterni di tipo tradizionale, in quelli di origine medievale con elementi romanico-gotici, nonché nei prospetti principali o secondari dell'edilizia rinascimentale o classico-barocca rimasti fin dall'origine incompleti di finiture e decorazioni intonacate. I paramenti murari in pietra locale a faccia vista che costituiscono elemento tipico della tradizione monteverdese devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari. Di tali paramenti non è quindi consentita l'intonacatura, a meno che non si tratti di facciate il cui intonaco originale non sia presente per degrado naturale o per improprie demolizioni d'origine recente, nel qual caso si applicano le disposizioni per il ripristino dei paramenti intonacati di cui al successivo **articolo**.

In occasione dei prescritti interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata. Il consolidamento e la reintegrazione di parti lesionate o mancanti dovrà essere realizzato

mediante riprese a scuci-cuci con materiale di recupero o comunque omogeneo a quello originale per qualità e pezzatura. Il consolidamento delle murature in questione, oltre che mediante reintegrazioni a scuci e cuci e risarcitura delle lesioni, può essere realizzato anche con perforazioni armate ed iniezioni di miscele leganti, purché si provveda con le modalità idonee ad evitare la fuoriuscita di materiale e l'alterazione della faccia vista; è consentita altresì l'installazione di tiranti metallici e delle relative piastre d'ancoraggio, semplici o angolari, evitando la loro sovrapposizione a cornici e membrature. Non è consentito invece l'inserimento all'esterno di cordoli e architravi in metallo o cemento armato, o altri elementi strutturali.

Dovrà procedersi al rifacimento delle stucature di un paramento murario a faccia vista ogni qualvolta il loro stato di conservazione sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura e quindi da pregiudicare la buona conservazione del paramento medesimo. La nuova stuccatura dovrà essere dello stesso tipo, colore e granulometria di quella originaria e non dovrà introdurre alcuna alterazione cromatica. Per tutte le operazioni riferite al paramento in vista, dovranno essere impiegate esclusivamente malte di calce e sabbia, con gli eventuali accorgimenti necessari ad ottenere una colorazione quanto più possibile vicina a quella esistente. Il rifacimento della stuccatura nei paramenti murari a faccia vista tipici del tessuto urbano monteverdese, dovrà essere preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato, adottando le soluzioni tecniche di cui presente capitolo. Nel caso di paramenti murari che presentino la cosiddetta stuccatura "raso sasso" (costituita da un leggero strato di malta di calce che si spinge oltre i giunti della muratura sin quasi a regolarizzare la superficie dei singoli conci) dovrà avvenire a sua volta nel pieno rispetto dei criteri generali prescritti dal presente Regolamento, impiegando gli stessi materiali e tecniche esecutive della stuccatura originaria, con applicazione di malta pigmentata dello stesso colore del materiale in opera. Non è consentita la scarnitura dei

giunti nel caso di murature in pietra “*a cortina stretta*”.

Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell’integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione dovrà avvenire col metodo cosiddetto “a cucì e scuci”, rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali dovranno essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.

La stessa tecnica è prescritta, quale che sia loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici ed in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture. Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia vista oggetto delle prescrizioni di tutela di cui al presente articolo. E’ fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento potrà essere rimosso e successivamente ricostruito nella esatta forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, od altri analoghi, ed adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione. Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche, pur rispettando le prescrizioni generali di cui ai commi precedenti, dovranno in genere denunciare chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell’immagine complessiva della facciata, evidenzino in maniera adeguata l’esecuzione successiva al resto del paramento.

Potranno, inoltre, essere demolite o rimosse eventuali rincoccature, nonché parti di intonaco, muratura o altra varietà di materiali e finiture comunque estranei ai paramenti originari. Non dovranno invece essere rimosse o alterate le tracce e i frammenti di strutture murarie preesistenti,

ovvero lapidi, stemmi ed eventuali reperti archeologici.

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.

Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell’intonaco originario da conservare.

Nelle facciate principali, o comunque prospicienti sulla pubblica via, che presentino una compiuta veste architettonica, sia essa originaria o frutto di successive ristrutturazioni unitarie, caratterizzata da un sistema di membrature, cornici, basamenti, lesene e aperture contornate in pietra, in muratura intonacata o simulate pittoricamente, dovranno essere conservati i paramenti originali intonacati con intonaco di tipo tradizionale, mediante riprese delle parti mancanti o decoese, con malta di calce analoga per qualità e spessore alle parti originali.

In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie. Quando l’intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto o non sia possibile il mantenimento di quello esistente, si potrà provvedere alla demolizione e al successivo rifacimento degli intonaci e delle relative tinteggiature, in conformità all’originale, fatti salvi eventuali elementi decorativi di particolare pregio. Nel corso della demolizione dovrà essere lasciato in opera un campione per ogni differente tipo di vecchio intonaco e di coloritura esistente, opportunamente scelto nelle parti meglio conservate, che dovrà servire come riferimento, fino alla definitiva sostituzione. Lo spessore dei nuovi intonaci non dovrà differire in maniera apprezzabile dal precedente e non dovrà in ogni caso risultare modificata la sporgenza di cornici, lesene, ed altri elementi decorativi in rilievo presenti sulla superficie muraria.

Non è consentita la decorticazione dei prospetti originariamente intonacati senza provvedere al successivo ripristino. Negli edifici che sono frutto di successive

trasformazioni, potranno essere lasciati privi di intonaco eventuali lapidi, stemmi, ed elementi architettonici o decorativi in pietra o altro materiale a faccia vista, inseriti nelle murature di epoca precedente, purché si tratti di elementi compiuti e apprezzabili per qualità e consistenza

In linea generale è prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.

Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni del presente regolamento, non essendo mai ammesso il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.

Nel caso di rifacimento degli intonaci di tipo tradizionale con finitura al civile, si dovrà altresì provvedere al ripristino delle originarie tinteggiature. La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli tradizionali.

Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura <con pittura a fresco> e <a calce>. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purché eseguite con tecnica a velatura e non coprenti.

Sui vecchi intonaci di tipo tradizionale, semplicemente reintegrati, si potranno applicare pitture ai silicati, previa idonea preparazione del fondo con spolveratura e fissaggio della vecchia pittura.

Sono categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili in genere nonché i materiali di consistenza plastica (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituite con

tinteggiature di tipo tradizionale. In tutti i casi di rifacimento delle tinteggiature, dovrà essere rispettata l'unità cromatica originale di ogni facciata avente caratteri architettonici unitari, e viceversa la varietà cromatica esistente tra facciate differenti, o tra elementi diversi della stessa facciata.

Tanto per le facciate monocrome che per le combinazioni policrome, le nuove colorazioni dovranno essere scelte in conformità alle tinteggiature esistenti di tipo tradizionale, sulla base delle tracce conservate. Ove non siano reperibili tracce sicure della tinteggiatura originale o di quelle successive, si potrà scegliere una tinta che appare ricorrente nel tratto di strada in cui è situato l'edificio. In ogni caso, per le pareti di fondo, le tinte dovranno essere scelte nella gamma dei colori dell'edilizia tradizionale, eventualmente mescolati fra loro e corretti con piccole percentuali di nero e bianco di calce o di zinco.

Il colore da impiegarsi verrà scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata, e da documentare in sede di presentazione del progetto di ripristino da parte di tecnico abilitato, comprensivo di specifica e puntuale analisi storico-tipologica dei prospetti. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello originario, ma comunque pertinente alla situazione storicizzata della facciata e del contesto. In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura monteverdese e tali da ben armonizzarsi con il contesto.

Prima di procedere alla realizzazione degli interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente

organo tecnico dell'Amministrazione Comunale convocato sul posto e documentata con apposito verbale di sopralluogo che costituirà parte integrante della procedura di autorizzazione, ove dovuta, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. N. 42/2004.

In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate dovranno prevedere la diversificazione cromatica per tutti gli elementi architettonico - decorativi. Qualsiasi intervento di tinteggiatura dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate.

**Art. 62 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici sono ammessi i seguenti aggetti:

- a) lo zoccolo degli edifici può sporgere verso lo spazio pubblico per non più di 5 cm;
- b) gli aggetti e le sporgenze (cornicioni, ecc.), fino all'altezza di 4,00 m dal suolo, non possono superare i 12 cm di sporgenza;
- c) le vetrate e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a 3,50 m, misurata dal piano del marciapiede o di 4,50 m sul piano stradale;
- d) i balconi dovranno essere ad un'altezza non minore di 3,50 m dal piano del marciapiede sopraelevato o di 4,00 m dal piano stradale ed il loro filo esterno dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede. L'altezza è misurata al di sotto delle mensole di sostegno o, in assenza di gattoni, all'intradosso della soletta. Nelle strade di larghezza inferiore a 10 m è vietata la costruzione di balconi aggettanti;
- e) i balconi in aggetto su suolo pubblico debbono essere previsti a distanza non inferiore a 0,75 m dal confine con i terzi;

f) la massima sporgenza delle pensiline non potrà superare 1,0 m. Il filo esterno della pensilina dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo esterno del marciapiede sopraelevato. L'altezza delle pensiline dal suolo non potrà essere inferiore a 4,50 m. Tale altezza è misurata nel punto più basso dell'intradosso della pensilina o della mensola di sostegno. Sono sottratte ai limiti di altezza di cui alla presente lettera f) le pensiline a protezione degli accessi pedonali nelle recinzioni, il cui filo comunque non dovrà essere superato dallo sporto della pensilina stessa, ove manchi il marciapiede;

g) le verande ed i bow-windows non sono ammessi nelle strade di larghezza inferiore a 6 m.

h) per gli edifici pubblici o di notevole interesse architettonico il Responsabile del Settore UTC può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate ed anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti, scale, corpi aggettanti, ecc.

Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari. A tal fine è prescritto che gli elementi architettonici e decorativi di pregio siano oggetto di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne il degrado. Dovranno essere conservate tutte le membrature e gli elementi architettonici plastico-decorativi in pietra locale o altro materiale lasciato a vista, inseriti nell'ambito delle strutture murarie perimetrali con paramento esterno sia intonacato che a faccia vista. Tali elementi potranno essere unicamente sottoposti ad operazioni di pulitura, consolidamento ed eventuale reintegrazione delle parti mancanti o deteriorate e dovranno comunque essere idoneamente trattati ogni qual volta si intervenga sul prospetto in cui sono collocati. Dovrà essere eseguito un consolidamento in profondità sugli elementi in pietra naturale di valore storico-architettonico o tipologico che risultino in avanzato stato di degrado, al fine di garantire la stabilità e la conservazione degli stessi. Dovrà procedersi a trattamenti

protettivi sulla superficie esterna del materiale lapideo ogni qualvolta la medesima presenti assorbimenti di acqua eccessivi e pregiudizievoli per la buona conservazione.

#### *Art. 63 Allineamenti*

I nuovi edifici dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente.

Il Responsabile del Settore UTC potrà consentire od imporre allineamenti stradali degli edifici o di manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, qualora lo consiglino ragioni ambientali.

#### *Art. 64 Piano del colore*

L'Amministrazione Comunale provvede alla redazione ed approvazione del Piano del Colore entro e non oltre un anno a far data dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

#### *Art. 65 Coperture degli edifici*

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico, da realizzare secondo adeguate prescrizioni di progetto.

Le coperture debbono essere munite, verso il suolo pubblico, il cortile interno ed altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nelle pluviali e, attraverso queste, nella fognatura.

Se esterni, le pluviali debbono essere realizzate in materiale indeformabile per una altezza minima di 1,50 m da terra.

Sono consentiti scarichi in giardini o cisterne. È consentito installare le pluviali esternamente alle colonne o i pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli.

Le acque defluenti da verande e balconi debbono essere raccolte in appositi canali e convogliate nella fognatura entro tubi verticali muniti di sfiato.

I muri di recinzione, se sprovvisti di doccia, dovranno aver copertura spiovente all'interno della relativa proprietà.

Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici (quali torrette di ascensori, scale, camini, abbaini, antenne radiotelevisive) dovranno essere inseriti in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e dettagliatamente rappresentati nel progetto.

#### *Art. 66 Illuminazione pubblica*

Le strade ed i passaggi privati aperti al pubblico transito dovranno essere dotati di razionale impianto di illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà, secondo un progetto da approvarsi dall'Amministrazione Comunale.

A richiesta dei privati proprietari, il Responsabile del Settore UTC potrà autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale, a condizione che la proprietà esegua tutte le opere necessarie (cavi, trasformatori, ecc.) per l'allacciamento fino al punto di presa che verrà indicato dall'Amministrazione Comunale.

#### *Art. 67 Griglie e intercapedini*

I vespai, le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria debbono essere opportunamente protetti dall'umidità e ventilati.

**Art. 68** *Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici*

Tutti gli elementi impiantistici visibili all'esterno degli edifici devono essere integrati per posizionamento, forme, materiali e colori con i caratteri architettonici dell'edificio.

Cavi e tubazioni dovranno, ovunque possibile, essere collocati all'interno dell'involucro edilizio. In caso di collocazione necessariamente esterna, dovranno essere posati sui fronti secondari e dovrà essere posta attenzione a limitarne l'impatto visivo.

Grondaie e pluviali dovranno essere di materiale e colore compatibile con il trattamento di facciata, escludendo l'uso della lamiera zincata. La parte terminale dei pluviali, se esterna al basamento dell'edificio e sulla pubblica via, dovrà essere realizzata in materiale indeformabile (preferibilmente ghisa) per un'altezza non inferiore a cm 150 e raccordata alla fognatura comunale o a sistemi di recupero delle acque piovane.

Le canne fumarie esterne ed i comignoli debbono essere, per tecniche costruttive, forma e rivestimenti, congruenti con l'edificio al quale sono applicati. I barbecue dovranno essere installati ad almeno 10 ml da fabbricati ad uso principale, ovvero le relative canne fumarie dovranno essere addossate al fabbricato principale e sfociare oltre la copertura, in modo tale da non arrecare disturbo o danno alcuno al vicinato. In ogni caso deve essere fatta attenzione a limitarne l'impatto visivo. E' vietata l'installazione di canne fumarie sui fronti principali: solo ove ne sia dimostrata l'indispensabilità, potranno essere realizzati sui fronti principali, purché mascherati e/o

integrati negli elementi compositivi della facciata.

Si definiscono inoltre le seguenti prescrizioni:

- per gli interventi di nuova costruzione: tutte le canne devono sfociare sul tetto;
- per gli interventi sull'esistente almeno 1 canna di esalazione per alloggio deve sfociare sul tetto (cucina); mentre le ulteriori possono sfociare a parete se ricorrono le casistiche previste dall'art. 5 comma 9 bis del DPR 412 del 26.08.1993;

Antenne e parabole per la ricezione di trasmissioni devono essere collocate preferibilmente sulle coperture, il più possibile in prossimità del colmo, e avere una colorazione mimetica. In edifici composti da più unità, l'installazione deve essere unica, di tipo centralizzato. Non è ammessa l'installazione di antenne e parabole sui prospetti principali.

E' prescritto l'occultamento dagli spazi pubblici delle unità esterne degli impianti di condizionamento mediante apposite schermature od idonee colorazioni al fine di limitarne l'impatto visivo. E' ammessa l'installazione entro i balconi o terrazze minimizzandone l'impatto visivo. Nel caso di facciate comprendenti più unità immobiliari, anche se posteriori, dovrà essere scelta la medesima ubicazione o quella più omogenea possibile. L'installazione è subordinata al rispetto della normativa vigente sull'impatto acustico.

L'installazione di pannelli per la produzione di acqua calda (pannelli solari) o di energia elettrica (pannelli fotovoltaici) deve essere integrata nella copertura in modo da ridurre l'impatto visivo e ottimizzarne le prestazioni.

I serbatoi e gli impianti connessi con tali impianti devono essere posizionati all'interno dell'edificio e comunque posti in modo che non siano visibili dalla pubblica via.

L'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici e di altri sistemi solari passivi nei nuovi edifici dovrà essere integrata nel

progetto edilizio. L'inserimento sugli edifici esistenti dovrà essere coordinato con le caratteristiche architettoniche dell'edificio. In particolare, sulle coperture a falde, i pannelli solari dovranno essere integrati alla falda o appoggiati ad essa con la stessa inclinazione, componendo con essi superfici il più possibile compatte e uniformi.

#### Art. 69 Serramenti esterni degli edifici

Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.

Quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.

Dovranno essere conservati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte e finestre che, per connotazioni stilistiche e costruttive e reciproci rapporti formali, sono da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio, sia esso originale o frutto di successive ristrutturazioni organiche. Dovranno di conseguenza essere conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati tutti gli elementi costruttivi e decorativi che determinano ed evidenziano il contorno di tali vani, come ad esempio gli stipiti, le cornici, le soglie, gli architravi, i frontespizi, gli archi, le mensole ed ogni altro elemento originale realizzato a raso o in aggetto, eliminando eventuali elementi impropri frutto di alterazioni recenti. Nei prospetti compiutamente definiti di qualsivoglia epoca storica, sia con paramento intonacato che a faccia vista, non è consentita la realizzazione di nuove aperture, né il ripristino di eventuali vani preesistenti. In caso di intervento, dovranno inoltre essere chiuse od opportunamente ridotte le aperture d'origine recente che risultino incongrue e pregiudizievoli per

l'unitarietà e l'integrità dell'intero prospetto o di singoli elementi architettonici e decorativi. E' vietato l'impiego di serramenti di oscuramento estranei alla tradizione locale (quali veneziane, sportelloni, persiane in alluminio verniciato, avvolgibili in pvc od alluminio, ecc.). E' parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata. Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida. In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.

Sono ammessi al piano terreno gli infissi in ferro, verniciati in colore "piombaggine" od altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi. In casi del tutto particolari potrà essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio elettrocolorato di colore scuro. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento. Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo "inglese". In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela. Dovranno essere conservati e restaurati gli infissi e i serramenti esistenti di porte e portoni di tipo tradizionale in legno, decorati ad intaglio, a tarsia o con complesse modanature, ed eventualmente reintegrati secondo il disegno originale e trattati a cera o con vernici trasparenti

opache, previo uniforme trattamento del fondo con mordente colore noce. Qualora, in presenza di serramenti gravemente deteriorati, non sia possibile il restauro, sarà ammesso il rifacimento con le modalità di cui al successivo comma. Nel caso in cui gli infissi si presentino in particolare stato di degrado, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degna di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici. Per le vetrine sottoposte a regime di tutela sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente evidente è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali, in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate. Le nuove vetrine dovranno essere arretrate rispetto al filo della facciata di almeno cm. 15 e dovranno impiegare materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio secondo i criteri già prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.

**Art. 70 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

Il presente regolamento mira alla valorizzazione dell'ambiente urbano disciplinando la presenza, comunque necessaria, di quegli elementi accessori, quali insegne, targhe, bacheche, tende, segnaletiche di vario tipo, manifesti, ecc. che, essendo per loro natura posizionati sulle facciate degli edifici o nelle loro immediate vicinanze, divengono parte integrante delle partiture architettoniche e decorative dei prospetti e degli edifici stessi e, pertanto, della intera scenografia degli spazi urbani.

*insegna:*

definizione e distinzione insegna di esercizio: per insegna di esercizio si intende una scritta a carattere permanente avente la funzione di indicare il nome dell'esercente o la ragione sociale della ditta, la qualità dell'esercizio o la sua attività, l'indicazione delle merci vendute o fabbricate, o dei servizi che ivi si prestano, esposta esclusivamente nella sede dell'esercizio (sito al piano terra dell'edificio);

*targa:*

per targa si intende un'insegna, di dimensioni limitate a carattere permanente avente la funzione di indicare il nome dell'esercente o la ragione sociale della ditta, la qualità dell'esercizio, arte o professione, esposta esclusivamente nella sede dell'esercizio (sito al piano terra o ai piani superiori dell'edificio).

*segnale di esercizio:*

per segnale di esercizio si intende una scritta a carattere permanente avente la funzione di indicare l'ubicazione della sede dell'esercizio quando questo si trova in posizione defilata rispetto alla viabilità principale, esposto esclusivamente nei punti e nei modi prestabiliti dall'autorità comunale.

*segnale di interesse pubblico:*

per segnale di interesse pubblico si intende una scritta a carattere permanente avente la funzione di indicare l'ubicazione di tutti quei servizi di pubblico interesse, di attività

culturali ed artistiche, sportive, di monumenti di carattere storico e di particolare interesse, ecc. esposto esclusivamente nei punti e nei modi prestabiliti dall'autorità comunale.

*Divieti:*

non sono ammesse insegne direttamente dipinte:

- sul paramento murario
- sugli stipiti del varco murario
- su portoni e su infissi
- su marciapiedi
- sul manto stradale.

Non sono ammesse insegne di sorta apposte:

- su portali
- su cornici
- su modanature in genere
- su balconi.

*Bacheche:*

definizione e distinzione Per bacheche in genere si intendono contenitori di forma scatolare adibiti ad esposizione, a carattere permanente, apposti sul paramento murario degli edifici. Le bacheche, per le diverse funzioni a cui possono assolvere, vengono definite e distinte come appresso indicato:

*bacheca informativa:* per bacheca informativa si intende quella adibita esclusivamente alle esposizioni di insegne di informazione pubblica che hanno la funzione di informare il cittadino sull'attività dell'Amministrazione Comunale, dei partiti politici, di enti pubblici e simili, di associazioni culturali, religiose, sportive, ecc.;

*bacheca pubblicitaria:* per bacheca pubblicitaria si intende quella adibita esclusivamente all'esposizione di insegne pubblicitaria (pubblicità generica) che hanno la funzione di pubblicizzare un esercizio o un prodotto commerciale;

*bacheca commerciale:* per bacheca commerciale si intende quella adibita all'esposizione di merce direttamente venduta o all'esposizione di materiale informativo sull'attività direttamente svolta.

Non sono ammesse bacheche di sorta poste:

- su portali
- su cornici
- su modanature in genere
- sulle mura cittadine

sulla linea verticale di separazione tra unità edilizie.

Non sono ammesse bacheche pubblicitarie. Non sono ammesse bacheche commerciali. Unica deroga per agenzie immobiliari e agenzie turistiche, trattorie, ristoranti e simili.

Le bacheche informative possono essere installate esclusivamente da:

- amministrazione comunale
- partiti politici
- enti pubblici
- associazioni culturali, religiose, sportive ecc.
- farmacie (solo esposizione dei turni di servizio)
- cinematografi e teatri.

Gli esercizi, enti ed associazioni pubbliche o private, possono installare una sola bacheca informativa, nella propria sede. Gli esercizi, enti ed associazioni pubbliche o private, possono installare ulteriori bacheche informative, oltre a quella installata nella propria sede, esclusivamente nei punti indicati dall'autorità comunale.

Le bacheche commerciali possono essere installate esclusivamente da:

- agenzie immobiliari e turistiche (che possono installare le loro bacheche in spazi prestabiliti dall'autorità comunale);
- ristoranti, trattorie e simili (esposizione dei turni di servizio del menù, esclusivamente nella propria sede).

E' ammesso un solo tipo di bacheca a forma scatolare completa di pannello di fondo su telaio con sportello e vetri posizionata frontalmente ed esternamente al paramento murario con distacco di cm 1,00 (uno). Sono consentiti materiali come di seguito descritti:

- fondo: lamiera in ferro rivestita internamente in legno
- telaio: legno o metallo verniciato opaco
- colore: legno o grigio antracite

In relazione al tipo di attività pubblica o privata, le bacheche possono avere dimensioni diverse per quanto concerne la misura in larghezza e in altezza, mentre è costante la dimensione dello spessore, uguale a cm.5,00 (cinque) e del distacco dal paramento murario, uguale a cm.1,00 (uno).

*Tende:* definizione e distinzione Le tende aggettanti nello spazio libero, in corrispondenza dei varchi murari al piano terra degli edifici, sono elementi parasole, in tela naturale o plastificata, sorretta da una intelaiatura metallica che ne consente l'apertura e la chiusura.

Le tende, per la loro forma si distinguono come appresso indicato:

*Tenda a scivolo:* sostenuta da elementi metallici laterali con movimento retrattile, con chiusura ad avvolgimento su rullo.

*Tenda a bauletto:* sostenuta da elementi metallici laterali a raggiera, con chiusura a soffierto.

*Tenda a palloncino:* sostenuta da elementi metallici, sagomati a forma semicircolare, con chiusura a soffierto.

Le tende non debbono ostacolare la viabilità meccanica e pedonale, né la vista della segnaletica stradale e toponomastica.

Non sono comunque ammesse:

- tende apposte nei varchi murari delle finestre a piano terra e ai piani superiori
- tende che interessano più varchi murari
- tende fisse
- tende con appoggi a terra
- tende con elementi portanti al di sopra del loro tessuto
- tende con supporti fissati su portali, cornici, o altre modanature
- tende nelle strade carrabili privi di marciapiedi.

Non sono ammesse scritte o simboli sul tessuto delle tende. Unica deroga quando la tenda, in posizione aperta, copre l'insegna di esercizio. Nel qual caso sono consentite scritte e simboli limitatamente sul tessuto della frangia frontale.

Sono ammesse esclusivamente tende poste nei varchi murari al piano terra degli edifici. E' ammessa una tenda limitatamente ad ogni varco murario. Sono consentiti i materiali come di seguito descritti:

*struttura portante:* bracci a leva o a parallelogrammi, in piattina di acciaio brunito o verniciato; bracci snodati in tubo di acciaio brunito o verniciato;

*tende:* tela naturale o acrilica;

*colore della tenda:* grezzo naturale, tabacco, grigio perla o chiaro, ocra chiaro.

In relazione al tipo di varco murario interessato, le tende possono assumere dimensioni diverse. Nelle strade e nelle piazze i tendoni devono rimanere aderenti e fissi alla relativa apertura se la larghezza della strada è inferiore a 5,00 m. Nelle strade di larghezza tra 5,00 m ed 8,00 m la sporgenza massima potrà essere di 0,75 m; se la strada è più larga di 8,00 m la sporgenza potrà raggiungere un decimo della larghezza, ma comunque non superiore a 1,50 m. I tendoni sporgenti del muro dovranno avere l'intelaiatura ed i congegni ad un'altezza dal suolo di almeno 4,50 m.

Serrande a rotolo e cancelli estensibili Nella collocazione di serrande a rotolo e cancelli estensibili non è ammessa alcuna sporgenza dal vivo del muro, ad eccezione del coprirotolo, che in ogni caso non dovrà emergere per più di 20 cm.

È riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo indennizzo, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti sugli spazi pubblici, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e specialmente:

- a) le indicazioni toponomastiche;
- b) i cartelli per le segnalazioni stradali;
- c) le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti e di idranti;
- d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
- e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e di farmacie;
- f) i cartelli segnalatori dei servizi statali di Poste e Telegrafi, telefoni, ecc.;
- g) gli orologi elettrici;
- h) i sostegni per conduttori elettrici;

Gli indicatori delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli orologi elettrici i cartelli sopra indicati non dovranno essere sottratti alla pubblica vista. Gli indicatori e gli apparecchi verranno applicati nei luoghi stabiliti, a spese degli enti e delle amministrazioni interessate. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi od

indicatori di cui sopra, dovrà darne avviso all'Amministrazione Comunale e alle altre amministrazioni interessate, che dovranno prescrivere entro 60 giorni i provvedimenti del caso.

Gli enti ed i privati che debbono collocare condutture nel sottosuolo o nel soprassuolo pubblico, nel richiedere il permesso all'Amministrazione Comunale, dovranno dimostrare che l'opera non provoca pregiudizio di alcun genere agli impianti esistenti o all'assetto ambientale delle vie e delle piazze interessate. Il Responsabile del Settore UTC potrà richiedere la posa in opera di condutture interrato in luogo dei cavi aerei. Per le opere di cui sopra i privati sono tenuti a versare cauzione, a garanzia dell'integrale ripristino del suolo e dei manufatti interessati.

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

#### Art. 71 Cartelloni pubblicitari

*Cartellone o insegna pubblicitaria.* Per insegna pubblicitaria (pubblicità generica) si intende una scritta o immagine a carattere temporaneo, avente la funzione di pubblicizzare un esercizio, un'attività temporanea, un prodotto commerciale, esposta esclusivamente nei punti e nei modi prestabiliti dall'autorità comunale.

*Cartellone o insegna di informazione pubblica.* Per insegna di informazione pubblica (informazione) si intende una scritta o immagine a carattere temporaneo avente la funzione di informare il cittadino sulle attività dell'Amministrazione comunale, dei partiti politici, di Enti pubblici e simili, di Associazioni culturali, religiose e simili,

esposte esclusivamente nei punti e nei modi prestabiliti dall'autorità comunale.

Prima di procedere alla stampa dei manifesti è necessario verificare presso il comune o l'eventuale concessionario la disponibilità degli spazi telefonando almeno 2 gg prima della data di inizio dell'affissione. La richiesta di affissione va presentata direttamente o per posta, fax o e-mail all'Ufficio Pubblicità e Affissioni del comune o del concessionario RTI.

Il cartello "*Divieto di affissione*" può essere apposto sulla proprietà senza alcuna autorizzazione, e non è soggetto al pagamento dei diritti d'affissione.

#### Art. 72 Muri di cinta

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per una altezza non inferiore a mt. 0,30 dal piano del marciapiede o di mt. 0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede. Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici quando non siano di costruzione a faccia à vista diligentemente profilata, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale, o materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati con tinte che non assorbano luce e deturpino l'ambiente.

All'interno di ogni comparto edificabile, omogeneo per tipologia edilizia, dovranno essere previste recinzioni similari finalizzate a conseguire l'obiettivo dell'unitarietà dell'insieme.

I cancelli di accesso ai singoli lotti, sia per il transito pedonale che per quello carrabile, dovranno essere omogenei alle contigue recinzioni, se metalliche.

Le recinzioni tra proprietà private potranno essere realizzate anche con rete metallica di altezza non eccedente i mt.2,00.

Eventuali deroghe alle disposizioni di cui sopra saranno ammesse solo a seguito della presentazione di specifici progetti esecutivi, in scala non superiore a 1:10 – 1:15, relativi a ciascun comparto.

### Art. 73 Beni culturali e edifici storici

I beni culturali sono tutti i beni importanti per l'archeologia, la letteratura, l'arte, la scienza, la demologia, l'etnologia o l'antropologia.

Si contrappongono, per definizione, ai "beni naturali" in quanto questi ultimi ci sono offerti dalla natura, mentre i primi sono il prodotto dell'uomo e del suo impegno e/o ingegno all'interno della cultura locale.

I beni culturali si dividono in beni materiali e in beni immateriali; un bene culturale si definisce materiale quando è fisicamente tangibile, come un'opera architettonica, un dipinto, una scultura.

La convenzione dell'Aja (1954) identifica i seguenti beni culturali materiali:

- i beni, mobili o immobili, di grande importanza per il patrimonio culturale dei popoli, come i monumenti architettonici, di arte o di storia, religiosi o laici;
  - i siti archeologici;
  - i complessi di costruzioni che, nel loro insieme, offrono un interesse storico o artistico;
  - le opere d'arte;
  - i manoscritti, libri e altri oggetti d'interesse artistico, storico o archeologico; nonché le collezioni scientifiche e le collezioni importanti di libri o di archivi o di riproduzioni dei beni sopra definiti;
  - gli edifici la cui destinazione principale ed effettiva è di conservare o di esporre i beni culturali mobili definiti al comma precedente, quali i musei, le grandi biblioteche, i depositi di archivi, come pure i rifugi destinati a ricoverare, in caso di conflitto armato, i beni culturali mobili definiti al comma precedente;
  - i centri comprendenti un numero considerevole di beni culturali, definiti ai commi precedenti, detti centri monumentali.
- La convenzione per la salvaguardia del patrimonio culturale immateriale (2003) dà la seguente definizione dei beni culturali immateriali:

le pratiche, le rappresentazioni, le espressioni, le conoscenze, le abilità – così come gli strumenti, gli oggetti, gli artefatti e gli spazi culturali ad essi associati – che comunità, gruppi e, in certi casi, individui riconoscono come parte del loro patrimonio culturale. Questo patrimonio culturale, trasmesso di generazione in generazione, è costantemente rigenerato da comunità e gruppi in risposta al loro ambiente, alla loro interazione con la natura e la loro storia, e procura loro un senso di identità e continuità, promuovendo così rispetto per la diversità culturale e la creatività umana.

Il patrimonio culturale immateriale come sopra definito si manifesta, fra l'altro, nei seguenti campi:

- tradizioni ed espressioni orali, inclusa la lingua quale veicolo del Patrimonio Culturale immateriale;
- le arti rappresentative;
- le pratiche sociali, i rituali e gli eventi festivi;
- conoscenze e pratiche riguardanti la natura e l'universo;
- le abilità artistiche tradizionali.

Questa convenzione considera suscettibile di protezione soltanto il patrimonio culturale immateriale compatibile con gli strumenti internazionali esistenti sui diritti umani, con le esigenze di mutuo rispetto fra le comunità, gruppi ed individui e con lo sviluppo sostenibile.

Il patrimonio culturale è quindi l'insieme di cose, dette più precisamente beni, che per particolare rilievo storico culturale ed estetico sono di interesse pubblico e costituiscono la ricchezza di un luogo e della relativa popolazione.

I beni culturali possono essere universalmente intesi come testimonianza materiale avente valore di civiltà.

I beni che entrano a far parte del patrimonio culturale esprimono dei valori irripetibili e irripetibili della società di cui sono emanazione (sono degli "unicum", non ve ne sono repliche, né esiste un altro bene che corrisponda, in ogni suo aspetto, ai caratteri formali, estetici e simbolici di esso), hanno forti connotati estetici ed espressivi e gli si

riconosce un valore economico, quindi redditività.

Il loro censimento e la loro catalogazione implicano un'individuazione ed un riconoscimento del valore storico o artistico dei beni.

*Autorizzazione amministrativa per l'allestimento di strutture leggere temporanee, da svolgersi all'interno o in corrispondenza di Beni culturali, a servizio di attività private di associazioni senza fini di lucro*

L'esecuzione delle suddette strutture, leggere e facilmente asportabili, non comportanti modificazione permanente del suolo, è subordinata alla richiesta ed all'ottenimento di autorizzazione amministrativa per una durata massima di anni uno dalla data di rilascio della stessa.

Nelle zone sottoposte a vincoli di rispetto e tutela previsti da norme sovraordinate è sempre necessaria la preventiva richiesta ed acquisizione di nulla osta/autorizzazione rilasciati dall'ente preposto alla tutela del vincolo, ad esclusione di strutture che siano rimosse completamente entro 7 (sette) giorni dalla loro collocazione. Qualora l'intervento comporti opere interessanti suolo pubblico, deve essere richiesta e preventivamente ottenuta la relativa autorizzazione da parte dell'Ente proprietario (Comune o Provincia),

Un manufatto per essere considerato una struttura leggera temporanea deve:

- non comportare una trasformazione permanente edilizio-urbanistica dei luoghi;
- essere destinato a soddisfare esigenze contingenti e meramente temporanee, quindi non perduranti nel tempo, e non deve essere utilizzato come abitazione, ambiente di lavoro o deposito, magazzino e simili;
- presentare caratteristiche tali (dimensionali, strutturali, etc...) da consentire una facile trasportabilità; - tutte le suddette condizioni devono essere verificate contemporaneamente.

*Procedimento per il rilascio*

L'Autorizzazione amministrativa è richiesta dal soggetto avente titolo (o da soggetto delegato/autorizzato dall'avente titolo) e

deve essere accompagnata dalla seguente documentazione minima:

- elaborati grafici progettuali in duplice, rappresentativi dello stato di fatto e dello stato di progetto, con riguardo alla planimetria generale dell'immobile interessato (scala minima 1:500), piante, prospetti e sezioni del nuovo manufatto (scala minima 1:200);
- fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, a colori, da punti di ripresa individuati;
- relazione tecnica illustrativa dell'intervento, contenente i principali parametri progettuali, con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria di intervento, alle destinazioni d'uso e comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
- documentazione attestante il rispetto della normativa sismica (in relazione all'entità della struttura);
- copia di pareri o nulla osta rilasciati da amministrazioni o enti competenti eventualmente interessate dalla realizzazione dell'opera o preposte alla tutela di vincoli (oppure inoltre della documentazione completa per l'invio delle richieste di pareri da parte del S.U.E.);
- attestazione versamento diritti di segreteria.

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, il Responsabile del procedimento, se la documentazione risulta incompleta, può chiedere, documentazione integrativa con indicazione del termine per il perfezionamento. In questo caso, il termine per il rilascio resta sospeso fino al completo ricevimento di quanto richiesto. Il mancato perfezionamento della pratica entro i termini stabiliti, comporta l'archiviazione dell'istanza per mancato interesse al suo completamento.

L'Autorizzazione amministrativa è rilasciata dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della relativa richiesta, previa acquisizione della garanzia fidejussoria/deposito cauzionale per l'importo determinato dal Comune in relazione all'entità dell'opera. Il provvedimento autorizzativo deve essere

ritirato dal titolare, o da incaricato in possesso di delega scritta, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento dell'istanza. Eventuali successive richieste volte al rilascio delle autorizzazioni per le collocazioni in oggetto, potranno essere presentate solo qualora siano decorsi 3 mesi dall'intervenuto ripristino dei luoghi (se già interessati da precedenti installazioni temporanee autorizzate).

#### *Uso della struttura autorizzata*

L'utilizzo è subordinato all'inoltro della seguente documentazione:

- dichiarazione avvenuta corretta esecuzione della struttura, a firma della ditta esecutrice o di idoneo soggetto qualificato, nel rispetto delle norme di sicurezza, del progetto approvato, nonché di eventuali prescrizioni impartite;
- certificazione conformità impianti (qualora presenti);
- dichiarazione del titolare dell'autorizzazione attestante di aver verificato che le ditte operanti alla collocazione delle strutture sono in possesso dei requisiti previsti dalla norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- eventuali ulteriori adempimenti previsti nel provvedimento autorizzativo. Qualora vengano intraprese attività di intrattenimento e/o pubblico spettacolo, dovrà essere preventivamente richiesta ed ottenuta la relativa autorizzazione presso l'ufficio preposto.

#### *Validità del provvedimento/ revoca*

Nell'Autorizzazione amministrativa sono indicati eventuali prescrizioni che devono essere integralmente rispettate ed i termini di validità del provvedimento, pari ad un massimo di anni 1(uno).

L'autorizzazione potrà essere revocata, in qualsiasi momento, senza che il titolare o suo avente causa possa rivalersi nei confronti del Comune, in ragione di:

- prevalenti motivi di interesse pubblico;
- mancata osservanza delle prescrizioni contenute nel provvedimento autorizzativo;

- non sussistenza delle condizioni/presupposti in base ai quali l'atto è stato rilasciato;

#### *Ripristino dei luoghi e Svincolo cauzione*

Lo svincolo della fideiussione è subordinato:

- alla completa rimozione delle opere con rimessa in pristino dello stato originario dei luoghi;
- all'inoltro di dichiarazione attestante l'avvenuta rimessa in pristino comprovata da documentazione fotografica.

La permanenza delle strutture temporanee al di fuori/oltre il termine autorizzato sarà considerata abusiva, con possibilità di procedere alla rimozione completa, da parte di incaricati dal Comune, mediante utilizzo della cauzione versata e con addebito delle spese a carico dei soggetti inadempienti, per importi eccedenti la garanzia prestata.

#### *Risarcimento danni*

Il risarcimento di eventuali danni arrecati a persone o cose, è carico del titolare del provvedimento autorizzativo o suo avente causa.

### **Art. 74 Cimiteri monumentali e storici**

Il cimitero comunale è riconosciuto quale luogo monumentale, luogo cioè della memoria collettiva ma anche patrimonio storico-artistico del paese: un '*bene culturale*' da visitare, da valorizzare e da tutelare.

Esso si fonde perfettamente con il paesaggio circostante e ospita i protagonisti della locale storia politica, culturale e sociale.

Con il suo patrimonio di forme stilistiche e simboliche rappresenta la stratificazione storica della evoluzione della comunità locale negli ultimi due secoli, oltre che costituire luogo dell'anima dove riscoprire il piacere del silenzio, della riflessione, circondati dal verde.

E' prevista la realizzazione di un '*Atlante*' del cimitero in formato digitale, con la possibilità di mappare i beni culturali custoditi nel cimitero, utile per ritrovare beni sottratti e prevenire furti d'arte che spesso si verificano in questi luoghi.

**Art. 75 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

Gli studiosi di sicurezza urbana concordano nell'affermare che:

- a) si ottiene sicurezza attraverso la vitalità dei luoghi in quanto un'assidua frequentazione degli spazi pubblici produce sorveglianza spontanea;
- b) si influisce sulla percezione di sicurezza e sulla sicurezza effettiva, rafforzando l'identificazione con i luoghi ed il senso di appartenenza da parte degli abitanti, perché questi rispettano, controllano e difendono i luoghi che sentono propri;
- c) la chiarezza nell'organizzazione degli spazi e la visibilità dei luoghi, incidono fortemente sulla sicurezza e sulla percezione della medesima;
- d) per migliorare la sicurezza bisogna evitare gli spazi "morti" (senza vitalità), nascosti o indefiniti, perché gli atti di vandalismo e di criminalità tendono a concentrarsi in questi luoghi;
- e) per migliorare la sicurezza è necessario sostenere i meccanismi di sorveglianza spontanea anche attraverso la sorveglianza organizzata, realizzati da organismi preposti a questo scopo;
- f) la videosorveglianza va usata solo nei casi in cui altre forme di sorveglianza spontanea o organizzata non sono possibili;
- g) la sicurezza ambientale si ottiene anche organizzando servizi di inclusione sociale delle popolazioni marginali;
- h) le situazioni e sistemazioni temporanee (cantieri, recinzioni, deviazioni) creano non solo disagio, ma anche luoghi potenzialmente pericolosi; è necessario quindi progettare e curare anche in termini di sicurezza le sistemazioni temporanee durante i cantieri.

E' importante ricordare che sono le attività, il loro "mix" e i movimenti ad essi legati a dare un contributo concreto alla sorveglianza spontanea degli spazi.

La progettazione di nuove aree nel centro urbano pertanto non dovrà mai essere introversa, bensì inserirsi nelle trame urbane circostanti. Gli spazi pubblici progettati (vie, piazze, parcheggi, giardini) dovranno essere percepibili come elementi strutturali (accessibili e utilizzabili) dall'intero tessuto urbano e non solo dal nuovo ambito o quartiere.

Nelle strategie per la progettazione occorre aver riguardo a:

- visibilità (vista generale, linee di vista per es. tra abitazioni e spazio pubblico, buona illuminazione delle aree pubbliche /private, estrema visibilità / chiarezza dei percorsi anche supportata da sistemi di TVCC nelle ore notturne, etc.);
- territorialità (intesa quale orientamento, spazio per muoversi, limitazioni dell'accesso per le persone non residenti);
- attrattiva (colori, materiali, illuminazione, rumore, odore, arredo urbano, etc);
- robustezza (porte, finestre, serramenti in genere, arredo urbano);
- mix funzionale (molteplicità di funzioni, diversificazione delle destinazioni d'uso dei piani terra degli edifici);
- collocazione degli spazi pubblici (in posizioni centrali ove è possibile la sorveglianza spontanea e diretta, chiara differenziazione tra aree pubbliche e aree semi-private, vicinanza/prossimità con eventuali fermate di mezzi pubblici).

**CAPO VI – Elementi costruttivi**

**Art. 76 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche**

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, le costruzioni dovranno essere realizzate nel pieno rispetto delle prescrizioni tecniche, necessarie a garantire l'*accessibilità*, l'*adattabilità*, e la *visibilità* degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, di cui al D.M. 236/236 recante il Regolamento di Attuazione dell'art. 1 della L. 13/1989.

Le soluzioni urbanistico-edilizie dovranno essere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici ai sensi del DPR 503/1996.

Per barriera architettoniche si intendono:

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;
- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i non udenti.

Il rilascio del Permesso di Costruire da parte del Responsabile del Settore UTC, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato alla verifica, da parte dell'Amministrazione Comunale, del rispetto delle norme di cui al DM 236/1990, che qui si intende integralmente richiamato. L'Amministrazione Comunale potrà all'uopo predisporre ed approvare il Piano Urbanistico di Circolazione Urbana a servizio dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate..

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio quando prescritta, è condizionato alla

verifica della conformità dell'opera realizzata all'art. 11 del DM 236/1990. Gli edifici dovranno essere progettati e costruiti in conformità al DPR 384/1978, alla L. 13/1989, al DM 236/1989, alla L. 118/1971, alla Circ. Min. LL.PP. n. 4809 del 19/06/1968 e alla Circ. Min. Interno n. 1010068/13500.A del 22/03/1972.

Si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito: *accessibilità*, *visitabilità*, *adattabilità*.

Fermo restando il rispetto della normativa innanzi citata, la progettazione degli spazi accessibili è inderogabilmente sottoposta alle seguenti prescrizioni:

- a) porte: deve essere garantito il passaggio della persona in carrozzina attraverso il dimensionamento e la tipologia della porta e l'adeguata sistemazione degli spazi antistanti e retrostanti;
- b) pavimenti: i pavimenti devono essere orizzontali, complanari e non sdruciolevoli, in modo da garantire la massima sicurezza. I dislivelli e le irregolarità, qualora presenti, devono essere segnalati per mezzo di variazioni cromatiche;
- c) infissi interni: le finestre, le porte-finestre, ecc., devono garantire il facile utilizzo da parte di persone disabili, sia per la tipologia che per la collocazione dei meccanismi di apertura;
- d) terminali impianti: tutti gli interruttori, regolatori, campanelli, ecc., degli impianti (elettrici, idrici, del gas, di condizionamento, di riscaldamento, di allarme e di comunicazione) devono essere facilmente individuabili per le persone con difficoltà sensoriali e raggiungibili anche dalle persone in carrozzina.
- e) servizi igienici lavabo: nei locali adibiti a servizi igienici deve essere garantito l'accesso e l'utilizzo dei sanitari anche alla persona disabile, prevedendo spazi sufficienti alle manovre di una carrozzina. Le porte devono essere scorrevoli e con apertura verso l'esterno. Il lavandino deve permettere l'accostamento frontale della persona in carrozzina.
- f) w.c., bidè: deve essere garantito l'accostamento laterale della carrozzina alla tazza e, ove presente, al bidè. In caso di

adeguamento è consentita l'eliminazione del bidè per garantire un adeguato spazio per l'accostamento al w.c.

g) doccia, vasca: deve essere garantito l'accostamento della carrozzina alla vasca ed il trasferimento dalla carrozzina al sedile della doccia.

h) cucina: preferibilmente le attrezzature per la preparazione e la cottura dei cibi devono essere posti sulla stessa parete o su pareti contigue, garantendo la continuità del piano di lavoro. La persona in carrozzina deve potersi accostare ai principali apparecchi.

i) balconi e terrazze: gli spazi di pertinenza degli alloggi debbono essere accessibili e sicuri.

j) percorsi orizzontali: corridoi e percorsi orizzontali devono avere un andamento il più possibile regolare, i cambiamenti di direzione devono essere evidenziati, la larghezza dei percorsi deve garantire un agevole accesso agli alloggi.

k) scale: le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo; le rampe devono avere possibilmente lo stesso numero di gradini e questi ultimi devono avere la stessa alzata e pedata. Inoltre le scale delle parti comuni degli edifici aperti al pubblico devono permettere il passaggio di due persone, il transito di una barella (con inclinazione massima del 15%), arrestare la caduta di un corpo tramite un limitato sviluppo della rampa o per mezzo di un ripiano, avere il corrimano su entrambi i lati, essere dotate di illuminazione naturale e/o artificiale e percepibili anche ai non vedenti.

l) rampe: la rampa deve permettere alla persona che fa uso di carrozzina di superare agevolmente e senza eccessivo affaticamento un dislivello.

m) ascensore: le dimensioni della cabina, il sistema di apertura delle porte, di livellamento al piano, il posizionamento della bottoniera e i tempi di apertura e chiusura devono garantirne l'uso da parte di una persona in carrozzina.

n) servoscala: tale apparecchiatura è consentita in alternativa a rampe od ascensori per gli interventi di adeguamento o per superare dislivelli contenuti.

o) elevatore: tale apparecchiatura è consentita in alternativa a rampe od ascensori per gli interventi di adeguamento o per superare dislivelli contenuti. Deve essere dotata di sistemi anticaduta, anticesoio, antischiacciamento, antiurto, di sicurezza elettrica e di sicurezza meccanica.

p) autorimesse: devono essere agevolmente collegate con gli spazi esterni e con gli apparecchi di risalita. Negli edifici aperti al pubblico un posto su cinquanta deve essere riservato per i veicoli delle persone disabili.

q) percorsi esterni: devono presentare un andamento regolare e svolgersi in orizzontale o con pendenze minime.

r) parcheggi: debbono essere complanari o raccordati mediante rampe alle aree pedonali.

Per i criteri di progettazione relativi alla visitabilità e alla adattabilità sono interamente richiamati gli artt. 5 e 6 del DM 236/1989.

Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità (motoria, sensoriale, cognitiva ecc...), ovvero per l'utenza ampliata, la progettazione sarà orientata non solo all'applicazione della norma, ma anche ai criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU sui diritti per le persone con disabilità ratificata con L. n. 18 del 3 marzo 2009.

#### Art. 77 Serre bioclimatiche

Le strutture temporanee destinate a serre, non a servizio di attività agricola, possono essere realizzate solo per il periodo invernale a condizione che siano di dimensioni e tipologie tali da renderne inequivocabile la loro utilizzazione a serra, non siano ancorate stabilmente al suolo, siano destinate a mera protezione delle essenze vegetali, siano realizzate con materiale leggero che

consenta il passaggio della luce in ogni sua parte; esse devono essere rimosse al termine del periodo invernale.

Non sono soggette ad autorizzazione le serre stagionali destinate al mero ricovero di essenze vegetali, tamponate con materiale completamente trasparente, di dimensioni inferiori a mc.10 e con altezza massima in colmo inferiore a ml 2,00, fermo restando il limite massimo dei sei mesi continuativi.

Le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, realizzati negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, non sono computati ai fini volumetrici purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- essere integrate nell'organismo edilizio;
- avere una profondità non superiore a 1,5 metri;
- avere superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui sono collegate;
- la superficie disperdente deve essere realizzata in elementi trasparenti con  $U \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$  per almeno il 50%;
- essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro;
- essere dotate di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, atte a ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo;
- garantire una riduzione pari ad almeno il 10% dell'indice di fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui sono collegate; tale riduzione non è richiesta qualora la loro realizzazione avvenga nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'intero edificio a cui sono integrate e siano, di conseguenza, rispettati i requisiti di cui al D.D.U.O. 6480/2015;
- non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffrescamento.

Nel caso di serre e sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare realizzati sulle facciate non orientate in un angolo compreso tra  $\pm 45^\circ$  rispetto alla direzione sud, dovrà essere allegato, alla presentazione o alla richiesta del titolo, il file digitale (file .xml o eventuali aggiornamenti) con il dettaglio del calcolo eseguito a dimostrazione della riduzione del fabbisogno di cui sopra.

L'introduzione di impianti di riscaldamento o di raffrescamento comporta l'obbligo dell'inserimento delle relative superfici nel calcolo della s.l.p.

I locali retrostanti le serre devono rispettare quanto previsto dagli articoli precedenti in quanto ad aerazione naturale e requisiti di illuminazione naturale diretta.

In particolare ai fini del calcolo del rapporto aerante potranno essere conteggiati anche i serramenti che si aprono sulle serre esclusivamente qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- la serra sia dotata di serramenti facilmente apribili e fronteggianti il serramento che si vuole utilizzare per la verifica;
- la superficie dei serramenti della serra fronteggianti l'apertura che si vuole utilizzare per la verifica non sia inferiore a un decimo della somma delle superfici in pianta della serra e del locale retrostante;
- i serramenti della serra prospettino su spazi esterni.

*Art. 78 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici*

Negli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia, riguardanti edifici appartenenti alla categoria E1 con più di quattro unità abitative o con tipologia a schiera con più di quattro unità abitative monofamiliari, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo centralizzato, anche predisposti per essere alimentati in

futuro da reti di teleriscaldamento. Il suddetto obbligo non si applica agli ampliamenti volumetrici e ai recuperi a fini abitativi di sottotetti esistenti; è inoltre possibile derogare a tale obbligo solo nel caso in cui un tecnico abilitato asseveri in apposita relazione il conseguimento di un valore analogo o migliore dell'indice di prestazione energetica dell'edificio e dimostri che l'adozione di una diversa tipologia impiantistica non pregiudichi il raggiungimento del valore minimo di integrazione delle fonti rinnovabili previsto dalle norme vigenti.

Nel caso di installazione di caldaia a condensazione avente portata termica superiore a 200 kW, l'acqua di condensa raccolta nel generatore di calore e nel sistema di evacuazione dei prodotti della combustione deve essere inviata ad un neutralizzatore di condensa in grado di aumentare il PH della condensa fino a neutralizzarla; la tubazione di scarico della condensa, convogliata alla rete fognaria pubblica delle acque nere, deve essere ispezionabile e deve consentire il prelievo dell'acqua.

Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresa la sostituzione edilizia, per le coperture della superficie abitabile dell'ultimo piano e per le pareti opache con orientamento compreso in un intorno di  $\pm 90^\circ$  rispetto alla direzione sud, dovranno essere rispettati il valore minimo dello sfasamento (S) e il valore massimo del fattore di attenuazione (fa) da definirsi in apposite schede da approvarsi con delibere di G:C.. I suddetti limiti si applicano anche nel caso di integrale rifacimento delle coperture delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato di edifici esistenti, negli interventi di ampliamento volumetrico, ristrutturazione e recupero a fini abitativi di sottotetti, limitatamente alle strutture oggetto di intervento.

In aggiunta ai suddetti requisiti di inerzia termica, è da preferire l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un coefficiente di riflettività tale da garantire un adeguato controllo dei guadagni termici delle strutture

opache orizzontali e/o con inclinazione inferiore a  $10^\circ$  e contribuire alla riduzione dell'effetto isola di calore. Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di sostituzione edilizia il miglioramento del microclima deve essere ottenuto anche attraverso uno o più dei seguenti interventi riguardanti le aree esterne:

- ombreggiamento con elementi vegetali;
- sistemi di pavimentazione ad elementi drenanti e con vegetazione alloggiata all'interno;
- utilizzo per la pavimentazione esterna di materiali di tipo "freddo" (ad es. pietra chiara, legno, prato armato).

Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione e manutenzione straordinaria di edifici esistenti devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per limitare l'uso della climatizzazione estiva. In caso di ricorso a sistemi di raffrescamento o condizionamento estivo, le apparecchiature esterne degli impianti non devono recare disturbo dal punto di vista acustico e termico e non devono essere visibili dal fronte stradale o affacciate su luogo pubblico.

Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia che prevedono l'installazione di sistemi di ventilazione meccanica controllata e negli interventi di sostituzione di impianti di ventilazione esistenti, con l'esclusione dei sistemi isolati di estrazione dell'aria dai bagni, devono essere rispettati i seguenti requisiti:

- per gli edifici appartenenti alla categoria E.1 un ricambio di aria continuo medio giornaliero pari a 0,5 vol/h;
- per categorie diverse dalla E.1 i ricambi d'aria previsti dalla normativa tecnica vigente all'atto dell'intervento;
- per tutte le categorie di edifici, esclusi gli edifici esistenti in caso di comprovata impossibilità tecnica, impianto dotato di recuperatore di calore con efficienza pari almeno a 70%, motori ad elevato rendimento secondo le norme vigenti all'atto dell'intervento e rispetto dei

requisiti acustici previsti dalle norme in vigore.

In tutti i progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione rilevante di edifici esistenti, come definite nel d.lgs. 28/2011, e nelle ristrutturazioni importanti di I livello di edifici esistenti, in tutte le categorie di edifici dalla E.1 alla E.8 è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa sovraordinata in materia.

Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi devono essere motivati nella relazione tecnica da consegnare in sede di richiesta del titolo abilitativo. Nel caso specifico di impianti solari fotovoltaici, per impedimenti tecnici si intendono:

- ombreggiamento delle superfici di copertura da ostacoli esistenti o in progetto, esterni all'edificio. Si intendono ombreggiate le superfici della copertura che, il 21 Settembre alle ore 9, 12 e 15 (ora solare), non risultino irraggiate. Tale ombreggiatura va dimostrata con adeguata documentazione grafica. In questi casi si dovrà comunque installare un impianto caratterizzato dalla massima potenza possibile, in relazione alle superfici disponibili non ombreggiate e rispettare quanto previsto dal comma 8 dell'allegato 3 del d.lgs. n° 28/2011;
- l'incompatibilità con le norme di tutela del paesaggio.

I pannelli solari fotovoltaici sono obbligatori quali sistemi di produzione di energia elettrica ad integrazione del tradizionale collegamento alla rete di distribuzione nazionale in misura non inferiore ad 1 kW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 kW per fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati.

Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a

destinazione residenziale appartenenti alle categorie E.1 è obbligatorio:

- installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati in modo non continuativo, ad esclusione degli apparecchi illuminanti per l'illuminazione di sicurezza;
  - parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale;
  - utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal Regolamento UE 874/2012) o migliore.
- Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedono il rifacimento dell'impianto di illuminazione, per gli edifici appartenenti alle categorie E.2, E.3, E.4, E.6 e E.7 è obbligatorio installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati in modo non continuativo.

#### *Art. 79 Coperture, canali di gronda e pluviali*

Le coperture dei fabbricati piane o inclinate che sovrastano locali abitabili devono essere fornite di una sottostante camera d'aria dell'altezza minima di cm. 35 ventilata mediante apertura verso l'esterno munita di griglia, realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato.

Tale camera d'aria può essere sostituita da materiali isolanti, anche di diverso spessore, purché il potere complessivo sia pari a quello di un muro di mattoni pieno dello spessore di cm. 60.

Quando le coperture sono rivestite di asfalto questo deve essere protetto da un pavimento che lo difenda dal calore. I cornicioni devono essere muniti di canali di materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce di ampiezza sufficiente.

Nei canali di gronda è vietato immettere acque luride.

Dalle docce le acque debbono essere condotte con tubi verticali fino al di sotto dei marciapiedi dove, per apposite

canalizzazioni, sfoceranno nella fognatura pubblica.

Il tratto inferiore dei tubi verticali di condotta delle acque piovane, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, deve essere, per una altezza non inferiore a mt. 1,5 dal piano del marciapiede o a mt. 2,00 dal piano stradale, di materiale resistente e in traccia in modo da non costituire aggetto.

Nelle località nelle quali non esiste la fognatura pubblica, le acque meteoriche dai tubi verticali pluviali devono essere guidate in direzione tale da non danneggiare le fondazioni dell'edificio.

I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche debbono essere costruiti a spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, secondo le disposizioni, le pendenze e la forma prescritta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora sia modificata la sede o la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o trasferirli secondo le esigenze della nuova opera a loro cura e spese.

#### *Art. 80 Strade e passaggi privati e cortili*

L'apertura al transito delle strade private non è consentita prima dell'accertamento da parte del competente Servizio della esecuzione in conformità al progetto approvato.

E' fatto obbligo ai proprietari delle strade private di provvedere alla loro manutenzione; nel caso di strade private con servitù di pubblico transito, prima della loro apertura al pubblico transito, deve essere stipulata una convenzione con il Comune che stabilisca gli oneri a carico del proprietario, fissando nel contempo adeguate garanzie finanziarie atte ad assicurare l'osservanza degli obblighi derivanti dalla convenzione medesima.

I viali privati di accesso devono essere muniti di cancello arretrato di almeno ml 3,00 dal limite della carreggiata e di idonea segnaletica, per limitarne l'accesso agli aventi diritto.

Le strade e i viali privati devono adottarsi alla configurazione del terreno e garantire buone condizioni di visibilità e di sicurezza, nonché adeguate opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.

#### *Art. 81 Cavedi, pozzi luce e chiostrine*

Nelle costruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a ml. 5, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di ml. 10. Nelle zone (A) o in altre particolari zone previste dallo strumento urbanistico di previsione generale, la normale libera di fronte ad ogni finestra può essere ridotta a ml.8.

Agli effetti di quanto sopra la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.

La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali, spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, corridoi di disimpegno.

E' vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a mt. 4. Devono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa ed essere accessibili per la pulizia.

Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.

Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

**Art. 84 Materiali, tecniche costruttive degli edifici**

**Art. 82 Intercapedini e griglie di areazione**

I vespai, le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria debbono essere opportunamente protetti dall'umidità e ventilati.

**Art. 83 Recinzioni**

Arredi e recinzioni devono essere realizzati in materiali robusti, privi di sporgenze, elementi acuminati e simili.

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale devono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a cm 30 dal piano del marciapiede o di cm 50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.

Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani.

Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio. Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di offrire una conveniente schermatura. Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.

Tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.

Le seguenti disposizioni si applicano a tutti gli edifici di valore o interesse storico, architettonico e tipologico, presenti nel centro storico e nel territorio rurale, ed hanno la finalità di favorire la conservazione e la valorizzazione degli elementi di pregio presenti in questi edifici.

Per gli edifici con categoria di intervento Restauro è fatta salva la possibilità di utilizzare tecniche costruttive e materiali diversi da quelli prescritti dalle seguenti disposizioni purché siano concordati con la Soprintendenza ai beni Architettonici.

In particolare le seguenti disposizioni disciplinano le modalità di intervento ed i materiali ammessi per gli interventi di:

- consolidamento delle strutture verticali, orizzontali e di copertura;
- ripristino degli elementi di facciata esterni, siano essi principali (configurazione delle partiture esterne) che secondari (intonaci, tinteggiature, finiture in genere);
- ripristino degli spazi a comune ad uso condominiale, o comunque di servizio e di distribuzione delle unità immobiliari (androni, corpi scale, ballatoi, cortili, giardini, ecc.).

*Deumidificazione:* allo scopo di eliminare l'umidità nelle murature dei piani terreni e seminterrati, è ammessa la formazione di scannafossi, purché realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante e coperti mediante la formazione di una sovrastante lastronatura in pietra locale, in cotto, legno o in battuto di cemento. Oltre alla formazione di solai gattaiolati, areati trasversalmente, possono essere impiegati metodi di imbibizione di sostanze speciali mediante foratura delle strutture murarie, oppure intonaci a base di sostanze impermeabilizzanti, ed infine pareti leggere adiacenti ai muri, formanti camere d'aria di intercapedine provvista di prese d'aria esterne e di relative uscite, ad eccezione dei vani che presentano volte o altri elementi architettonici di rilievo.

Qualora si impieghino tecniche costruttive e materiali diversi da quelli sopra descritti, questi devono essere legati allo sviluppo

della bioedilizia ed al perseguimento del risparmio energetico.

*Consolidamento di fondazioni:* il consolidamento delle strutture verticali, in caso di cedimento di fondazioni, verrà effettuato, senza demolire le murature in elevazione, mediante sottofondazioni eseguite in mattoni pieni, o con getti di conglomerato cementizio, o in cemento armato.

L'intervento preferibile è quello dei cordoli affiancati e, parzialmente o in tutto, sottostanti alla vecchia base fondale, con passanti che li colleghino tra loro.

*Muri maestri:* il consolidamento di porzioni di tali strutture, quali le riprese di parti degradate e sconnesse, il restauro di canne fumarie, la chiusura di porte e finestre, sarà effettuato utilizzando mattoni pieni quando le murature siano da intonacare.

Nelle riprese da effettuarsi su murature di qualsiasi natura, è ammesso lo smontaggio e il rimontaggio col metodo del "cuci-scuci" degli elementi esistenti; eventuali porzioni di muro mancante sono anch'esse da integrare con impiego di materiali dello stesso tipo. Si prenderà in considerazione, a seconda dei casi, se è opportuno usare una pezzatura diversa, sempre nell'intento di mantenere leggibile l'intervento.

In presenza di rotazioni recenti, di fessurazioni o di modeste gonfiature e strapiombi, che non richiedono ingenti operazioni di sostituzione di parti di murature, si potranno effettuare legamenti con catene in ferro, secondo la normale prassi, o con cavi di precompressione. In entrambi i casi dovrà essere posta particolare attenzione alla ripartizione sulle murature delle pressioni di contatto delle piastre di ancoraggio per non superare la resistenza delle murature e per assicurare la distribuzione dei carichi.

La posizione e l'evidenza o meno di tali strutture, ivi compresa quella delle piastre di ancoraggio, sarà determinata dalle caratteristiche degli ambienti interni interessati, e dall'architettura delle facciate esterne.

Eventuali elementi strutturali, come pilastri in cemento armato o profilati in ferro, da inserire nelle murature per collegare solai e cordoli perimetrali, dovranno essere posti

all'esterno, o affiancati, alla muratura esistente, valutando, a seconda delle caratteristiche architettoniche, la necessità o l'opportunità di renderli più o meno visibili.

I cordoli di coronamento in cemento armato, da effettuarsi in relazione al risanamento delle coperture, dovranno essere realizzati all'interno del muro di facciata, senza interessare e rimuovere le cornici di gronda e lasciando verso l'esterno una cassaforma della muratura di adeguato spessore.

Ai fini del consolidamento tra l'orditura del tetto, in genere in legno, e il nuovo cordolo in cemento armato, è opportuno prevedere un collegamento tra i due elementi strutturali; tale collegamento può essere realizzato mediante inserimento nel getto del cordolo perimetrale di apposite "zanche" metalliche che verranno successivamente chiodate sugli elementi lignei dell'orditura principale.

Non è ammessa l'intonacatura dei muri a faccia vista esistenti, né la rimozione degli intonaci esistenti sia all'interno che all'esterno degli edifici, a meno che non sia dimostrata e documentata una diversa situazione originaria.

*Muri divisorii:* quando tali strutture hanno origine da adattamenti e ristrutturazioni parziali di epoca recente, si dovrà valutare l'opportunità di mantenerli, in relazione alle nuove ipotesi di sistemazione delle unità immobiliari.

In tal caso si dovranno eliminare, o ridurre in altezza, quelle murature divisorie che hanno ripartito spazi interni originariamente unitari e pregevoli per la presenza di volte, di soffitti lignei a cassettoni e di controsoffitti decorati, in modo da consentire la percezione dello spazio originario. Lo stesso criterio verrà adottato per la formazione di nuove pareti divisorie conseguenti agli adattamenti distributivi degli alloggi.

*Realizzazione di aperture e chiusure interne:* la realizzazione di nuove aperture e chiusure interne è ammessa purché non modifichi lo schema distributivo originario. La realizzazione di nuove aperture all'interno di vani caratterizzati dalla presenza di altre porte con mostre in pietra, è ammessa a

condizione che sia eseguita a filo muro, con trattamento della superficie della porta a finto intonaco e senza formazione di controtelaio sporgente.

Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte esistenti con mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista, arretrando leggermente la tamponatura.

*Realizzazione di aperture esterne:* è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e nella posizione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue.

Nel caso di facciate storicamente stratificate, o riconfigurate con interventi successivi, non è ammesso riaprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria, nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica.

È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata.

Nuove aperture possono essere introdotte solo se compatibili con la composizione dei fronti; in questo caso le nuove aperture dovranno avere dimensioni e forme convenienti e rapportate alle altre aperture; è consigliabile l'utilizzo di infissi dello stesso materiale delle altre aperture o metallici (ad esclusione dell'alluminio anodizzato) con specchiatura unitaria. Tali prescrizioni non riguardano aperture esterne prospicienti corti interne.

*Scale:* la struttura, l'andamento, i materiali degli scalini e dei pianerottoli, le controsoffittature a volta (con o senza decorazioni) delle scale esistenti dovranno essere conservati e quindi restaurati.

In caso di interventi per eventuali operazioni di consolidamento delle scale di minore pregio, potrà essere ammessa la formazione di solette in c.a. appoggiate a travi portanti sui pianerottoli e, in caso di presenza di strutture lignee deteriorate portanti le rampe, queste potranno essere sostituite con analoghi elementi lignei o con elementi in ferro (profilati scatolari, etc.).

I materiali prescritti per il rivestimento delle scale sono la pietra arenaria o la pietra calcarea locale, il cotto - unicamente dove

preesistente - nelle forme e nelle dimensioni tradizionali. Sono comunque escluse altre pietre non locali.

Nuove scale parziali di collegamento tra piani terreni e piani primi (per abitazioni, per negozi, laboratori, uffici) non potranno essere eseguite quando ciò comporti il taglio di volte, di travature portanti o di soffitti lignei di pregio.

Sono ammesse nuove scale interne, unicamente a servizio della stessa unità immobiliare; tali scale potranno essere realizzate solo con strutture leggere in ferro e legno, utilizzando un disegno moderno ed evitando improprie soluzioni "finto antico".

In casi particolari e previa dimostrazione dell'effettiva necessità è ammessa l'installazione di elementi meccanici di collegamento verticale (ascensori, monta scale, ecc.). Tali opere non potranno comunque essere eseguite quando ciò comporti il taglio di volte, di travature portanti o di soffitti lignei di pregio.

*Solai in legno a vista, non decorati:* non è ammessa la loro sostituzione con solai misti o con solai con travature di ferro. Per il restauro ed il ripristino di tali strutture a faccia vista, non controsoffittate e non provviste di decorazioni pittoriche o intagliate su legno, è previsto un esame delle condizioni delle strutture lignee (travi, correnti, tavolati, etc.), la sostituzione degli elementi deteriorati, il lavaggio del legname con solventi, il trattamento della parte che rimarrà alloggiata nella muratura con prodotti protettivi, l'applicazione di sostanze antitarlo, la conguagliatura dei colori con mordenti e la verniciatura finale con resine reversibili ed eventuale trattamento a cera.

La pulitura delle strutture potrà avvenire anche mediante sabbiatura.

Nei casi di solai gravemente deteriorati si può sostituire integralmente l'orditura principale e secondaria purché si ricorra all'impiego degli stessi materiali con sezioni e lavorazioni uguali a quelle originarie; le sezioni possono essere maggiorate unicamente per ragioni statiche.

Il consolidamento di questi solai, per evitare anche vibrazioni e rumori, potrà avvenire, dopo la rimozione del pavimento e della caldana, mediante la formazione di una

soletta di spessore adeguato (previa stesura di fogli di materiale plastico in presenza di tavolato) formata da argilla espansa o altro materiale isolante, armata con rete elettrosaldata ed ancorata alle murature.

Questo procedimento può essere preventivamente integrato con cordoli perimetrali e ammorsamenti nel muro e con l'inserimento, a seconda dei carichi e delle luci dei solai, di profilati metallici a "T" o a doppio "T", nell'estradosso nelle travature lignee principali.

*Solai in legno controsoffittati:* quando i solai sono dotati di decorazioni pittoriche e di elementi intagliati, oppure sono coperti da controsoffittature in cannicciato decorate con pitture, o con gole appoggiate all'imposta di cornici, essi dovranno essere conservati e restaurati utilizzando maestranze specializzate sotto la guida di esperti ed eventualmente distaccati per il restauro delle parti, decorate e dipinte, particolarmente pregiate.

Il consolidamento dei solai lignei potrà avvenire (previo sostegno delle controsoffittature nell'intradosso), mediante le opere di rafforzamento delle orditure lignee e la formazione delle solette, così come previsto nel comma precedente.

*Solai in voltine di mattoni in foglio:* questi solai, formati da una orditura di travi di ferro "a doppio T", in generale con interasse tra 70 cm e 1 m, orditi parallelamente al lato minore e collegati con voltine di mattoni in foglio o di testa, spesso hanno sostituito tra la fine dell'ottocento e i primi del novecento, i tradizionali solai in legno. Questi elementi dovranno essere in generale mantenuti. E' consentito il loro consolidamento con le stesse zanche dei solai in legno.

*Volte ed archi:* queste strutture dovranno essere conservate e lasciate completamente in vista, anche nei casi di suddivisione dei vani. Il ripristino ed il consolidamento di tali strutture, a seconda del grado di dissesto e di deterioramento, avverrà mediante opere di rinforzo nell'estradosso con strutture armate, con sostituzione di elementi sconnessi e deteriorati, con tiranti metallici, ecc. Sono ammessi, all'imposta dell'arco o della volta, tiranti o catene per

l'eliminazione delle spinte orizzontali. Le coperture esistenti debbono essere conservate con le tecniche costruttive ed i materiali originari, comprese le cornici di gronda e gli elementi sovrapposti (abbaini, comignoli, logge, etc.). In linea generale non sono auspicabili mutamenti nelle quote delle coperture, salvo il maggior spessore dovuto all'inserimento di strati isolanti e di impermeabilizzazione. E' ammessa l'utilizzazione di materiali per l'isolamento termico e per l'isolamento da umidità. E' ammessa, sopra i tavolati, la formazione di massetto alleggerito armato con rete elettrosaldata.

*Manto di copertura e comignoli:* è prescritto l'uso di coppi ed embrici tradizionali, l'eventuale sostituzione dovrà avvenire con pezzi di recupero o con elementi nuovi formati a mano. Per gli edifici con tipo d'intervento Risanamento conservativo è ammesso l'uso di coppi ed embrici nuovi formati a macchina purché con coloriture vicino alle terre e non al rosso vivo. Sono comunque escluse coperture totali o parziali in fibrocemento, coppi in cemento colorato, tegole marsigliesi o canadesi.. E' ammessa l'installazione di lucernari complanari al tetto se indispensabili. I comignoli saranno conservati o ripristinati nelle forme originali (anche a copertura di nuove canne fumarie prefabbricate). Per gli sfianti dei tubi di aerazione forzata, è ammesso l'uso di piccoli comignoli in cotto prefabbricati o in rame. Sono esclusi comignoli in fibrocemento e in plastica.

*Orditura in legno:* per le opere di ripristino e consolidamento delle strutture lignee si dovranno usare gli stessi legnami, trattando i materiali recuperati e quelli sostituiti con sostanze ignifughe ed antiparassitarie.

Gli elementi costitutivi delle strutture lignee, i correnti e il tavolato possono essere reintegrati limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia a una loro integrale sostituzione, con elementi nuovi nelle forme tradizionali. In caso di evidente degrado strutturale, è ammessa anche l'integrale sostituzione dell'orditura in legno; per la struttura principale è ammesso l'impiego di travi "uso - Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti con sezioni tradizionali

di castagno (o abete conguagliato tramite mordente a castagno), segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli angoli. E' permesso l'uso di travi e correnti a spigolo vivo ove preesistenti. Per il recupero di capriate in legno con evidente degrado strutturale, allorché le catene non diano sufficienti garanzie, possono essere utilizzati tiranti metallici.

*Gronde:* le gronde dovranno mantenere la forma, la configurazione e l'aggetto di quelle preesistenti. I correnti a sporgere dovranno essere del tipo semplice o con sagomatura a smusso, ad eccezione dei casi di maggior qualificazione architettonica, come ville, case padronali ecc., nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti.

Lo stesso dicasi per la "contromensola" e per la "seggiola" da ripristinarsi nei materiali e nelle forme originarie solo se esistenti.

#### *Art. 85 Disposizioni relative alle aree di pertinenza*

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici sono soggette alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- sono vietati l'abbattimento e/o la rimozione di alberi e piantagioni secolari, nonché la piantumazione di essenze di medio e alto fusto non autoctone, escluse le piantagioni da frutto a scopo produttivo;
- le aree scoperte che rivestano valore storico tipologico o documentario (aie, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a maglia sciolta);
- le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentale dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti;
- ringhiere, corrimano, grate e cancelli di ogni tipo, ivi comprese le recinzioni,

dovranno essere realizzate mediante l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione locale, sia in caso di nuove realizzazioni, sia in caso di interventi sull'esistente.

E' espressamente vietato l'uso di alluminio anodizzato. Ove reso possibile dalla specificità dei casi, è da privilegiare la scelta di tecniche di ingegneria naturalistica descritte nell'allegato tecnico alla delibera di G.R. n. 3417 del 12.07.2002 (integrato con delib. di G.R. n.4084 del 20.09.2002) eseguiti secondo il Regolamento emanato con D.P.G.R.C. n.574 del 22.07.2002 e con le precisazioni di cui alla delib. di G.R. n.6210 del 20.12.02.

Al fine di aumentare la capacità drenante favorendo la riserva d'acqua con conseguenti risparmi di costi d'irrigazione e di ridurre l'impatto ambientale delle superfici carrabili calpestabili, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia delle aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la presenza di soluzioni progettuali che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito almeno fino al 50%.

L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestabilità / carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere, e l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

#### *Art. 86 Piscine*

Le piscine devono avere sistemi di recupero e riutilizzo, previa depurazione, delle acque.

Per le piscine private, le norme tecniche applicabili sono due: la EN 16582, divisa in tre parti, e la EN 16713, a sua volta divisa in tre parti. Le due norme riguardano, rispettivamente, le strutture e gli impianti. La EN 16582 è stata recepita e pubblicata dall'UNI, ed è quindi pienamente in vigore, mentre la EN 16713 dovrà essere recepita.

Le due nuove norme europee sono norme di norme prestazionali, definiscono cioè i requisiti qualitativi minimi ed i test che devono essere fatti per verificarli e dimostrarli. La tutela del cliente finale ha ispirato la maggior parte del testo delle norme, e si concretizza attraverso la produzione di dichiarazioni, manuali, istruzioni, che devono essere consegnati dagli installatori e da chi immette sul mercato i componenti delle piscine.

Nella EN 16582 vengono definiti i requisiti minimi strutturali, ribadendo l'obbligo di un progetto strutturale per ogni piscina, così come quelli relativi alla resistenza alla corrosione per le piscine in pannelli in metallo, quelli relativi alla sicurezza per bordi sporgenti ed aperture. Una grande parte della norma è dedicata ai mezzi di accesso delle piscine fuori terra, con il fine di impedire l'ingresso in acqua incontrollato dei bambini sotto i cinque anni. Nella EN 16713 vengono introdotte le norme sulla sicurezza delle prese di fondo, in linea con quelle già previste per le piscine pubbliche, con qualche leggera modifica, compresi i test da effettuare per verificare il pericolo dell'intrappolamento dei capelli.

Vengono definiti i punti che devono essere illustrati e chiariti in fase di preventivo, oltre a quelli in fase di collaudo e consegna della piscina finita. Il manuale d'uso e manutenzione di una piscina dovrà contenere una serie dettagliata di informazioni obbligatorie.

La norma sugli impianti fornisce requisiti obbligatori per l'efficienza dei filtri e di altri componenti dei sistemi di circolazione. Tra i numerosi test, quasi tutti a carico dei costruttori o rivenditori dei componenti, ci sono quelli da effettuare a piscina installata, tra cui la prova colore, che diventa obbligatoria quindi anche per le piscine private. La terza parte della EN 16713, la

norma che tratta degli impianti, si occupa di trattamento chimico dell'acqua, dando indicazioni sui limiti chimici per le piscine trattate con cloro. Il tempo di ricircolo minimo è stabilito in otto ore.

**UNI EN 16582-1:2015** - *Piscine domestiche - Parte 1: Requisiti generali inclusi i metodi di sicurezza e di prova*

La norma specifica i requisiti generali di sicurezza e di qualità e i metodi di prova per le piscine domestiche. Tali requisiti e metodi di prova sono applicabili alle strutture di piscine interrate, fuori terra o incassate, inclusa la loro installazione e i mezzi di accesso.

**UNI EN 16582-2:2015** - *Piscine domestiche - Parte 2: Requisiti specifici inclusi i metodi di sicurezza e di prova per piscine interrate*

La norma definisce i requisiti specifici di sicurezza e di qualità e i metodi di prova per le piscine domestiche parzialmente o completamente interrate in aggiunta ai requisiti generali definiti nella UNI EN 16582-1 e deve essere letta congiuntamente ad essa.

**UNI EN 16582-3:2015** - *Piscine domestiche - Parte 3: Requisiti specifici inclusi i metodi di sicurezza e di prova per piscine fuori terra*

La norma definisce i requisiti specifici di sicurezza e di qualità e i metodi di prova per le piscine domestiche fuori terra in aggiunta ai requisiti generali definiti nella UNI EN 16582-1 e deve essere letta congiuntamente ad essa.

#### Art. 87 Altre opere di corredo agli edifici

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che incidono sulle risorse essenziali del territorio le opere autonome a corredo degli edifici comportanti la trasformazione in via

permanente del suolo inedificato, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate:

- piscine;
- campi da tennis;
- campi da calcetto;
- maneggi.

E' consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo (piscina, o campo da tennis, o maneggio, o altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato) per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti.

Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari il cui volume (V) totale risulti superiore a mc 3.000.

Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari':

- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine sincronica e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, anche di origine diacronica e/o non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.

In ipotesi di pluralità di proprietari, è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.

La realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita a condizione che gli interventi:

- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquidocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale);

- 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 coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull'acquedotto pubblico;
- prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.

Le piscine possono essere realizzate solo nelle "aree di pertinenza edilizia" degli edifici non agricoli ovvero all'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica.

Le piscine ad uso privato non possono avere dimensioni superiori a mq 70 (superficie netta della vasca). Le piscine dei complessi agrituristici e degli alberghi e/o locande di campagna non possono avere dimensioni superiori a mq 120 (superficie netta della vasca).

A corredo delle strutture turistico-ricettive è consentita la realizzazione di piscine fino alla dimensione massima di mq 200 (superficie netta della vasca).

La profondità massima consentita è pari a ml 2,00. Il vano tecnico deve essere interrato ed avere una superficie utile lorda (Sul) massima di mq 6,00, con una altezza tra pavimento e intradosso del solaio di copertura non superiore a ml 2,20. Il ciclo idraulico deve essere a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale.

I campi da tennis o da calcetto ad uso privato possono essere realizzati solo nelle "aree di pertinenza agricola" degli edifici non agricoli ovvero all'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica. Il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta o in

erba. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 4,00 ml.

I maneggi ad uso privato possono essere realizzati solo nelle “*aree di pertinenza agricola*” degli edifici non agricoli, ovvero all’interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica, e possono essere recintati esclusivamente con staccionate in legno di altezza adeguata.

I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:

- da uno studio di inserimento paesaggistico (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);
- dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
- da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell’intervento.

Un apposito Regolamento Edilizio (“*Norme Regolamentari per il territorio rurale*”) potrà dettare specifiche disposizioni per la realizzazione delle opere di cui al presente articolo.

#### **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

*Art. 88 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio*

Ai sensi della legislazione vigente, il Responsabile del competente ufficio comunale esercita, d’intesa con il personale della polizia municipale, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell’ente, 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, avvalendosi dei funzionari dei ruoli tecnici dell’Ente e di personale della polizia municipale che abbia maturato una specifica esperienza e conoscenza professionale nel settore.

*Art. 89 Vigilanza durante l’esecuzione dei lavori*

Gli addetti alla vigilanza del territorio organizzano le forme di controllo ritenute più efficienti e hanno diritto di accedere ai cantieri e di eseguire qualsiasi operazione di controllo e di verifica ritenuta necessaria. Le eventuali trasgressioni sono denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili ai funzionari incaricati ogni volta si presentino per le ispezioni dei lavori. I funzionari, peraltro, possono accedere privi di atti autorizzativi anche in proprietà private nel caso in cui esistano circostanziate segnalazioni tali da far supporre la realizzazione di opere abusive, o situazione di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

L’Amministrazione comunale notifica, solidalmente a tutti i responsabili, l’ammontare delle spese sostenute per l’accertamento delle opere edilizie abusive e, successivamente, per lo specifico procedimento sanzionatorio attivato (acquisizione gratuita al patrimonio comunale, demolizione in danno, valutazione di pregiudizio della parte eseguita in conformità, calcolo dell’aumento di valore venale dell’immobile) ed ingiunge ai medesimi di rimborsare le stesse entro sessanta giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente dette spese sono riscosse secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell’ente. Ove il rispetto e l’applicazione del

presente regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere esterne di decoro e di facciata, l'Autorità comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura degli interventi o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività possono essere eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.

**Art. 90 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

Non costituiscono reato e sono soggette, a norma dell'art. 16, ultimo comma, della legge 24 novembre 1981 n. 689, alla sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro le violazioni delle disposizioni del presente regolamento elencate qui di seguito:

1. inizio dei lavori senza la previa comunicazione scritta Euro 500;
2. comunicazione scritta dell'inizio dei lavori in modo non conforme al disposto regolamentare Euro 100;
3. recinzioni provvisorie e/o ponti di servizio eseguiti in modo non conforme al disposto regolamentare Euro 100;
4. recinzioni provvisorie e/o ponti di servizio non eseguiti Euro 300;
5. strutture provvisionali eseguite in modo non conforme al disposto regolamentare Euro 100;
6. cartello indicatore non esposto all'ingresso del cantiere Euro 500;
7. cartello indicatore non conforme al disposto regolamentare Euro 100;
8. mancata conservazione in cantiere di copia del progetto approvato Euro 500;
9. inosservanza delle prescrizioni regolamentari in materia di disciplina del cantiere Euro 100;
10. inosservanza nella richiesta dei punti fissi o della verifica plano-altimetrica della nuova costruzione Euro 100;
11. intempestività nella richiesta dei punti fissi o della verifica plano-altimetrica della nuova costruzione Euro 300;
12. mancata adozione delle cautele prescritte nel corso dei lavori di scavo, di demolizione e di trasporto alla pubblica discarica dei materiali di risulta Euro 300;
13. mancata comunicazione di fine dei lavori Euro 300;
14. incompleta comunicazione di fine lavori Euro 100;
15. mancata presentazione del certificato di regolare esecuzione dei lavori Euro 300;
16. incompleta presentazione del certificato di regolare esecuzione dei lavori Euro 100;
17. inosservanza delle prescrizioni regolamentari in materia di mantenimento in modo decoroso delle sistemazioni a verde attorno agli edifici o delle parti esterne degli edifici Euro 200;
18. tinteggiatura di prospetti in modo difforme dal disposto regolamentare Euro 100;
19. decorazione di prospetti in modo difforme dal disposto regolamentare Euro 100;
20. modificazione dei ponti di uniforme architettura in modo difforme dal disposto regolamentare Euro 300;
21. impiego di materiali di copertura in modo difforme dal disposto regolamentare; Euro 300;
22. antenne radio-televisive non conformi al disposto regolamentare Euro 200;
23. serramenti non conformi al disposto regolamentare Euro 200;
24. coloritura di serramenti esterni in modo difforme dal disposto regolamentare Euro 200;
25. cornici e decorazioni fisse dei portoni, atri e negozi non conformi al disposto regolamentare Euro 200;

26. pensiline, poggioli, cornicioni non conformi al disposto regolamentare Euro 200;
27. mancata eliminazione di iscrizioni ed imbrattamenti sui prospetti Euro 100;
28. inosservanza delle prescrizioni regolamentari in materia di interventi sulle parti esterne degli edifici esistenti Euro 300.

Gli interventi ricompresi nel Centro Storico sono soggetti al 100% della sanzione, in altri casi la sanzione è del 70%.

Tali valori sono aggiornabili annualmente, o quando se ne ravveda la necessità, con deliberazione di Giunta Comunale.

L'inosservanza alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia urbanistico-edilizia sono punite con le penalità previste dalle leggi e regolamenti medesimi.

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, in quanto applicabile, dal presente Regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dal titolo abilitativo, nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza del titolo abilitativo o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative.

## **TITOLO V – NORME TRANSITORIE**

### *Art. 91 Aggiornamento del regolamento edilizio*

Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, comunque operante dopo l'esecutività della delibera di approvazione del Consiglio Comunale con le limitazioni per il rispetto delle misure di salvaguardia, entra in vigore dopo la definitiva approvazione.

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di modificare il presente regolamento, con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

### *Art. 92 Disposizioni transitorie*

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, devono essere apportati i necessari miglioramenti igienici. Questi comprendono l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.