



**CITTA' DI ARZANO**  
**CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI**

**REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 6/12/2017

Approvato con Deliberazione Comunale n. 5 del 10/03/2018

Modificato con Deliberazione della Commissione Straordinaria  
adottata con i poteri del Consiglio Comunale n. 15 del 31/03/2020

## PREMESSA

Il presente regolamento ha ad oggetto le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni urbanistico-edilizie sul territorio comunale. Disciplina, altresì, gli aspetti igienici, architettonici e relativi al decoro urbano, ai sensi dell'art.28 della L.R. n.16/2004 e sue modifiche e integrazioni.

Il regolamento, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale, al quale non può comportare variante, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri urbanistico-edilizi, disciplina le modalità per stabilire il costo di costruzione, e specifica i criteri per il rispetto delle norme di settore interrelate all'attività edilizia ed urbanistica.

Il regolamento è redatto in recepimento dello “*Schema di regolamento edilizio tipo*”, pubblicato in GURI serie generale n.268/2016 ed in ottemperanza alla delibera di Giunta Regionale n.287 del 23/05/2017.

Nell'Allegato A si legge infatti che “i Comuni *sono tenuti* a conformare i regolamenti edilizi comunali al presente schema, entro i termini e con le modalità che saranno stabilite dalle Regioni in attuazione dell'Accordo con il quale è approvato il presente Schema, i cui contenuti costituiscono un livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, di cui all'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m) della Costituzione”.

Il Regolamento si divide in due parti:

- Prima parte, “*Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia*”, in cui viene “richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale”.
- Seconda parte, “*Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia*”, in cui viene raccolta la disciplina regolamentare di competenza comunale in materia edilizia, per la quale il RET individua un indice uniforme.

Nella prima parte prevalgono dunque le norme nazionali alle quali il testo rinvia, che operano “direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi”. Per mera comodità d'uso nella presente versione del Regolamento è stata, tuttavia, riprodotta la parte definitoria con avvertenza che, in caso di conflitto, prevale sempre la norma nazionale.

Nella seconda parte sono presenti requisiti tecnici integrativi, espressi attraverso norme prestazionali, “che fissino risultati da perseguire nelle trasformazioni edilizie”, e indicazioni procedurali. Le norme prestazionali “potranno essere prescritte in forma quantitativa, ossia

attraverso l'indicazione numerica di livelli prestazionali da assolvere, oppure attraverso l'enunciazione di azioni e comportamenti progettuali da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito atteso”.

I comuni osservano i seguenti principi generali:

- 1- Semplificazione, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.
- 2- Perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica e l'igiene pubblica.
- 3- Incremento della sostenibilità ambientale e energetica.
- 4- Armonizzazione della disciplina dei rapporti privati di vicinato.
- 5- Applicazione della Progettazione Universale di cui alla Convenzione ONU ratificata con la L. 18 del 2 marzo 2009.
- 6- Incremento della sicurezza pubblica e del recupero urbano, della riqualificazione sociale e funzionale delle aree ed edifici abbandonati e/o dismessi, quali valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività e difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.
- 7- Incentivazione dello sviluppo sostenibile, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente, il rispetto del paesaggio che rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale.

## Sommario

PREMESSA.....	2
<b>I PARTE - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA ...</b>	<b>8</b>
<b>PRINCIPI GENERALI .....</b>	<b>8</b>
Consumo di suolo.....	8
Diritti sociali e civili .....	8
Qualità e capitale spaziale.....	8
Innovazione, ambiente e vulnerabilità .....	9
Riuso e rigenerazione urbana.....	9
<b>TITOLO I – DEFINIZIONI GENERALI E DEIPARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI .....</b>	<b>10</b>
Capo I - Definizioni generali.....	10
ART.1 -COSTRUZIONE.....	10
ART.2 -FABBRICATO O EDIFICIO .....	10
ART.3 -EDIFICIO UNIFAMILIARE .....	10
ART.4 -PERTINENZA EDILIZIA.....	11
ART.5 -DESTINAZIONE D'USO .....	11
ART.6 -EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA .....	11
ART.7 -PARAMETRI URBANISTICI.....	11
ART.8 -PARAMETRI EDILIZI .....	11
Capo II - Definizioni dei parametri urbanistici .....	12
ART.9 -SUPERFICIE TERRITORIALE (St).....	12
ART.10 -INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (It).....	12
ART.11 -INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut) .....	12
ART.12 -SUPERFICIE FONDIARIA (Sf).....	12
ART.13 -INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (If) .....	12
ART.14 -INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) .....	13
ART.15 -DENSITÀ TERRITORIALE (Dt).....	13
ART.16 -DENSITÀ FONDIARIA (Df) .....	13
ART.17 -CARICO URBANISTICO (Cu) .....	13
ART.18 -DOTAZIONI TERRITORIALI .....	13
ART.19 -SUPERFICIE COPERTA (Sc).....	13
ART.20 -RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	13
ART.21 -SUPERFICIE PERMEABILE .....	13
ART.22 -INDICE DI PERMEABILITA' (Ip).....	14
ART.23 -AREA DI PERTINENZA URBANISTICA O SUPERFICIE DEL LOTTO (SLt) .....	14
Capo III - Definizioni dei parametri edilizi .....	15
ART.24 -SUPERFICIE TOTALE .....	15
ART.25 -SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP) .....	15
ART.26 -SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su) .....	15
ART.27 -SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa).....	15
ART.28 -SUPERFICIE COMPLESSIVA (S).....	16
ART.29 -SUPERFICIE PARCHEGGI (Sp) .....	16
ART.30 -SUPERFICIE CALPESTABILE .....	16
ART.31 -ALTEZZA DELL'EDIFICIO PER IL CALCOLO DELLA DISTANZA DAI CONFINI .....	16
ART.32 -ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) PER IL CALCOLO DEL VOLUME .....	17

ART.33 -VOLUME DELL' EDIFICIO (V).....	17
ART.34 -LINEA DI GRONDA.....	17
ART.35 -PIANO DI CAMPAGNA .....	17
ART.36 -LINEA DI TERRA.....	18
ART.37 -SOTTOTETTO.....	18
ART.38 -SOPPALCO .....	18
ART.39 - NUMERO DI PIANI .....	19
ART.40 - PIANO .....	19
ART.41 – SAGOMA.....	20
ART.42 -SEDIME .....	20
ART.43 -VOLUME TECNICO (Vt).....	20
ART.44 -DISTANZE .....	21
ART.45 -DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE E PARETI DI EDIFICI ANTISTANTI (DPF) .....	21
ART.46 -DISTANZA DA FILO STRADALE.....	22
ART.47 -DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA' .....	22
ART.48 -DEROGHE ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE.....	22
ART.49 -BALCONE .....	23
ART.50 -LOGGIA .....	23
ART.51 -BALLATOIO .....	23
ART.52 -PENSILINA.....	24
ART.53 -PORTICO/PORTICATO.....	24
ART.54 -TERRAZZA.....	24
ART.55 -LASTRICO SOLARE .....	24
ART.56 -TETTO VERDE O VERDE PENSILE .....	24
ART.57 -TETTOIA.....	24
ART.58 -VERANDA .....	25
ART.59 -PERGOLATO .....	25
ART.60 -SPAZI INTERNI SCOPERTI.....	26
ART.61 -DEHORS .....	27
ART.62 -PISCINA.....	27
ART.63 -CANNE FUMARIE .....	28
<b>TITOLO II – DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DEI TITOLI ABILITATIVI .....</b>	<b>30</b>
Art.64 -DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	30
Tabella A – destinazioni d’uso configurabili nella categoria funzionale “residenziale” .....	31
Art.65 -PROCEDIMENTO PER RILASCIO E PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI.....	34
Art.66 -MODULISTICA UNIFICATA EDILIZIA, ELABORATI .....	34
<b>TITOLO III – REQUISITI TECNICI E NORMATIVA TECNICA .....</b>	<b>44</b>
Art.67 -REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE .....	44
Art.68 -VINCOLI E TUTELE .....	44
Art.69 -NORMATIVA TECNICA .....	44
Art.70 -REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI ..	44
<b>II PARTE - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....</b>	<b>45</b>
<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI .....</b>	<b>45</b>
ART.72 -COMMISSIONE EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO ..	46
ART.73 -MODALITÀ DI GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE.....	50
ART.74 -MODALITÀ DI COORDINAMENTO CON IL SUAP .....	51
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi .....	53

<b>ART.75 -AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLIABILITATIVI RILASCIATI...</b>	<b>53</b>
<b>ART.76 -CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....</b>	<b>53</b>
<b>ART.77- PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI .....</b>	<b>54</b>
<b>ART.78 -SOSPENSIONE DELL’USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ.....</b>	<b>55</b>
<b>ART.79 -CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE .....</b>	<b>57</b>
<b>ART.80 -PARERI PREVENTIVI.....</b>	<b>58</b>
<b>ART.81 -ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI .....</b>	<b>59</b>
<b>ART.82 -INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO. ....</b>	<b>59</b>
<b>ART.83 -COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI .....</b>	<b>60</b>
<b>Art 84 – CONCORSI DI ARCHITETTURA E URBANISTICA.....</b>	<b>61</b>
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>63</b>
<b>Capo I - Norme procedurali sull’esecuzione dei lavori.....</b>	<b>63</b>
<b>ART.85 -COMUNICAZIONI DI INIZIO LAVORI.....</b>	<b>63</b>
<b>ART.86 -COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI .....</b>	<b>64</b>
<b>ART.87 -OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO .....</b>	<b>64</b>
<b>ART.88 -COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA.....</b>	<b>65</b>
<b>Capo II - Norme tecniche sull’esecuzione dei lavori .....</b>	<b>66</b>
<b>ART.89 -NORME TECNICHE SULL’ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>66</b>
<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....</b>	<b>71</b>
<b>Capo I - Disciplina dell’oggetto edilizio .....</b>	<b>71</b>
<b>ART.90 -CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI .....</b>	<b>71</b>
<b>ART.91– CRITERI E PROCEDURE PER L’INSERIMENTO ARMONICO DEGLI EDIFICI NEL CONTESTO .....</b>	<b>72</b>
<b>ART.92 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI .....</b>	<b>72</b>
<b>ART.93 -REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE.....</b>	<b>76</b>
<b>ART.94 -INCENTIVI.....</b>	<b>76</b>
<b>ART.95 -PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L’ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON .....</b>	<b>77</b>
<b>ART.96 -SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE.....</b>	<b>77</b>
<b>ART.97 -DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. “LINEE VITA”).....</b>	<b>81</b>
<b>ART.98-PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L’INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D’AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA .....</b>	<b>82</b>
<b>Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico .....</b>	<b>83</b>
<b>ART.99 -STRADE.....</b>	<b>83</b>
<b>ART.100 -PORTICI.....</b>	<b>87</b>
<b>ART.101 -PISTE CICLABILI .....</b>	<b>87</b>
<b>ART.102 -AREE PER PARCHEGGIO.....</b>	<b>90</b>
<b>ART.103– PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE .....</b>	<b>91</b>
<b>ART.104 -PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI .....</b>	<b>91</b>
<b>ART.105 -PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE .....</b>	<b>92</b>
<b>ART.106 -CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO.....</b>	<b>93</b>
<b>ART.107 -SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBI/DEHORS POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO.....</b>	<b>94</b>

ART.108 -NUMERAZIONE CIVICA .....	94
Capo III - Tutela degli spazi verdi edell’ambiente .....	95
ART.109 -TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL’AMBIENTE .....	95
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche.....	102
ART.110 -INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE .....	102
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico.....	112
ART.111 -RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO .....	112
CAPO VI - Elementi costruttivi .....	124
ART.112 -SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE E RAMPE E ALTRE MISURE PER L’ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	124
ART.113 -SERRE BIOCLIMATICHE .....	125
ART.114 -IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI .....	127
ART.115 -COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI .....	128
ART.116 -CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE .....	129
ART.117 -INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE.....	129
ART.118 -RECINZIONI.....	130
ART.119 -MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI .....	132
ART.120 -DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA .....	136
ART.121 -PISCINE .....	136
ART.122 -ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI .....	137
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	138
ART.123 -VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....	138
TITOLO V -NORME AGGIUNTIVE.....	143
ART. 124 -DOPPIA CONFORMITA' .....	143
ART. 125 -COLLAUDO EDIFICI - CASI “GIUSTIFICANTI” L’ASSENZA DI CERTIFICAZIONE.....	143
ART. 126 -CERTIFICATO DI IDONEITA’ STATICA.....	143
ART 127- AREA ASI.....	144
ART.128– AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	144
ART 129 – AGIBILITA’ PRIORITARIA .....	144
ART 130 – PIANIFICAZIONE ATTUATIVA .....	145
ART 131 - NORME TRANSITORIE .....	145



## **I PARTE - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELLA ATTIVITA' EDILIZIA**

### **PRINCIPI GENERALI**

#### **Consumo di suolo**

Il suolo è una risorsa ambientale essenziale per l'esistenza dell'uomo e delle altre specie viventi, esso esplica una serie di funzioni che lo pongono di diritto al centro degli equilibri ambientali, gioca un ruolo prioritario nella salvaguardia delle acque sotterranee dall'inquinamento, nel controllo della quantità di CO<sub>2</sub> atmosferica, nella regolazione dei flussi idrici superficiali con dirette conseguenze sugli eventi alluvionali e franosi, nel mantenimento della biodiversità, nei cicli degli elementi nutritivi.

Il suolo permeabile rappresenta una risorsa particolarmente scarsa nel Comune di Arzano. Qualunque trasformazione urbana dovrà prevedere un bilancio almeno non negativo in termini di suolo permeabile.

#### **Diritti sociali e civili**

L'effettiva possibilità di godere dei propri diritti civili e sociali si manifesta anche nell'accesso ai servizi urbani ed alla qualità della città. Ne fa parte lo sforzo di limitare i fenomeni di enclosure, segregazione e definizione degli spazi per ceti e livelli di reddito. Si tratta di una forma di reciproca chiusura che rende indisponibili i diritti sociali e determina la rottura del patto di reciproca solidarietà, distruggendo in radice il senso dell'essere una comunità insediata.

La città è anche una macchina produttiva, letteralmente fonte di produzione, attraverso i meccanismi di formazione della rendita. L'accesso ai diritti sociali, preconditione perché i diritti civili trovino significato, passa quindi anche per l'ordinata e corretta formazione di questa. Il Regolamento, secondo le norme vigenti, dovrà assicurare la tutela della concorrenza, il contrasto a fenomeni di concentrazione dei valori a seguito di corrispondenti fenomeni di polarizzazione sociale e di eccessivi gradienti di qualità urbana.

#### **Qualità e capitale spaziale**

Occorre in particolare contrastare l'impoverimento di capitale spaziale che rende manifeste le ineguaglianze, contribuendo a fissarle. Regolamentare i processi di trasformazione urbana, e della vita civile che in essa si svolgono, deve consapevolmente agire sulla costituzione materiale e la struttura delle combinazioni e relazioni fisiche che si determinano in essa in direzione della riduzione delle differenze non necessarie e della segregazione. La città deve favorire l'inserimento degli individui e delle famiglie nella vita sociale, culturale, professionale e politica e garantire ad ognuno riconoscimento e rispetto. Lo sforzo principale dei processi di trasformazione urbana, regolamentati dagli strumenti urbanistici dovrà dunque essere di garantire a tutti il diritto di non essere esclusi, periferici, stigmatizzati ed ignorati, invisibili.

Occorrerà quindi, in ogni processo di trasformazione, dare priorità alla sicurezza, alla prossimità, alla comunicazione, alla connessione. E contrastare, dove e quando possibile, le



separazioni difensive, il rinchiudersi, il ritagliarsi fuori.

Garantire porosità, permeabilità ed accessibilità nella struttura spaziale e la manifestazione del collettivo.

### **Innovazione, ambiente e vulnerabilità**

Le trasformazioni urbane devono essere preordinate alla riduzione della vulnerabilità ai cambiamenti climatici, all'efficienza energetica, all'affermazione dell'economia circolare e alla lotta all'economia dello scarto. Devono favorire ovunque il potenziamento del nesso energia-informazione-risorse, la rivoluzione dei prosumers (di chi da sé si produce ciò che consuma, energia e cibo), quella dei makers, la sharing economy, la mobilità sostenibile, la IoT e le smart cities, la connessione alle molte forme dell'innovazione.

Assumere infatti la responsabilità dei comportamenti che si producono significa conoscere la propria impronta sul mondo e i carichi che questa impone, quindi usare meglio le risorse, consapevoli della dinamica del loro esaurimento, potenziare l'impiego di risorse locali, ricercare la durevolezza, riusare e recuperare, minimizzare l'impiego di energia, riciclare.

### **Riuso e rigenerazione urbana**

Il riuso e la rigenerazione urbana, oltre alla limitazione del consumo di suolo, vengono riconosciuti tra i principi fondamentali della materia del Governo del Territorio.

La rigenerazione urbana consiste in un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socio-economici nelle aree urbanizzate, compresi gli interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana, quali orti urbani, orti didattici, orti sociali, ed orti condivisi, che persegua l'obiettivo della sostituzione, del riuso e della riqualificazione dell'ambiente costruito in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate, di innalzamento del potenziale energetico-ambientale, di riduzione dei consumi idrici ed energetici e di realizzazione di adeguati servizi primari e secondari.

## **TITOLO I – DEFINIZIONI GENERALI E DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi sono conformi alle definizioni di cui al punto 4, lettera a) dello schema di regolamento edilizio tipo/allegato 1 pubblicato in GURI – serie generale n.268 del 16/11/2016, nonché negli allegati A e B allo stesso. Sono riportati nel presente Regolamento a mero titolo di comodità di lettura, ma restano vigenti, come espressamente indicato nella Delibera della Giunta Regionale Campania n. 46 del 9 giugno 2017, detti Allegati sono recepiti e prevalgono sulle disposizioni comunali con esse incompatibili.

In particolare, come indicato nell'Allegato A, la Prima Parte è qui riprodotta a mero scopo di comodità espositiva, ma prevalgono interamente le norme nazionali riportate negli Allegati B e C e loro aggiornamenti (cfr. GURI serie generale n.268/2016).

Tuttavia si è ritenuto utile aggiungere in alcuni casi alcune esplicazioni e precisazioni, al fine di rendere meno ambiguo il termine in definizione e aiutare gli utenti del regolamento a comprenderne il senso.

### **Capo I - Definizioni generali**

#### **ART.1 -COSTRUZIONE**

Opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli e avente le caratteristiche di solidità, stabilità e compattezza. Sono da considerarsi costruzioni anche le strutture accessorie di un fabbricato (ad esempio una scala esterna in muratura), mentre non devono essere considerati tali gli elementi che abbiano funzione puramente ornamentale, le condutture elettriche ed i pali che le sostengono, e le strutture di contenimento.

#### **ART.2 -FABBRICATO O EDIFICIO**

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

#### **ART.3 -EDIFICIO UNIFAMILIARE**

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito 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.

#### **ART.4 -PERTINENZA EDILIZIA**

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

Sono pertinenze le opere edilizie destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di una costruzione principale.

#### **ART.5 -DESTINAZIONE D'USO**

La destinazione d'uso è la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

#### **ART.6 -EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA PER LE ATTIVITÀ ZOOTECNICHE ED AGRICOLE**

Nelle zone agricole deve essere prevista: -la dimensione minima aziendale (lotto minimo) variabile in relazione alle diverse realtà rurali locali (dimensione media aziendale) e che tenga altresì conto dei diversi ordinamenti colturali avendo però come imprescindibile riferimento la minima unità produttiva (in relazione alle colture praticate ed agli allevamenti presenti), ovvero dimensione economica aziendale che abbia a riferimento il reddito medio dell'azienda equiparato al reddito medio di un salariato fisso in agricoltura.

È fatto divieto di rilascio di Permesso di Costruire che generano o possano generare “edificazione dispersa”, in quanto responsabile di una mancata gestione corretta del territorio e della utilizzazione impropria del suolo agricolo sottoposto, da una parte alla sottrazione di superfici agrarie e dall'altra al non meno grave fenomeno della frammentazione, interruzione di spazi rurali aperti. Il “titolo” a richiedere il Permesso di Costruire in aree agricole nonché la possibilità di accorpate (e relativo asservimento con atto pubblico) superfici aziendali non contigue, è riconosciuto unicamente alle figure professionali di cui alla figura professionale definita dal Decreto Legislativo 29 marzo 2004 n. 99, con le modifiche di cui al D.lgs n°101/05.

#### **ART.7 -PARAMETRI URBANISTICI**

I parametri urbanistici sono i valori di riferimento dei processi urbanistici. L'insieme dei parametri urbanistici regola ad esempio superfici territoriali, fondiari e densità territoriali.

#### **ART.8 -PARAMETRI EDILIZI**

I parametri edilizi sono i valori di riferimento dei processi urbanistici. L'insieme dei parametri edilizi regola ad esempio altezze, distanze, volumi dei manufatti.

## Capo II - Definizioni dei parametri urbanistici

### ART.9 -SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

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

La superficie territoriale, espressa in mq, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.  $St = Sf + S_{standard} + S_{strade}$ .

### ART.10 -INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (It)

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

Per indice di edificabilità territoriale, espresso in mc/mq, si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.  $It = V_{max} / St$

### ART.11 -INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

L'indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.  $Ut = SLPt / St$

### ART.12 -SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

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

La superficie fondiaria, generalmente espressa in mq, è l'area del lotto edificato (o edificabile) comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio; si può anche esprimere quale porzione della superficie territoriale misurata al netto delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade esistenti e di progetto.  $Sf = St - S_{standard} - S_{strade}$ .

Qualora due o più lotti confinanti di proprietà distinta e ciascuno di consistenza inferiore al lotto minimo di intervento edilizio, si pongano in condizione di asservimento a favore di uno di essi in modo tale che una delle proprietà riesca a conseguire la dotazione minima solo questa ultima può godere del ius aedificandi.

### ART.13 -INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (If)

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

Per indice di edificabilità fondiaria, espresso in mc/mq, si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.  $If = V_{max} / Sf$ .

**ART.14 -INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)**

L'indice di utilizzazione fondiaria, espresso in mq/mq, rappresenta la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.  $Uf = SLPt / Sf$  .

**ART.15 -DENSITÀ TERRITORIALE (Dt)**

La densità territoriale è il rapporto fra abitanti insediati in una zona e la superficie territoriale della stessa.

**ART.16 -DENSITÀ FONDIARIA (Df)**

La densità fondiaria esprime il rapporto fra abitanti insediati di una zona e la sua superficie fondiaria.

**ART.17 -CARICO URBANISTICO (Cu)**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso, ovvero a mutamenti di destinazione d'uso tra le categorie omogenee di cui al DPR 380/01

**ART.18 -DOTAZIONI TERRITORIALI**

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 dalle norme vigenti.

**ART.19 -SUPERFICIE COPERTA (Sc)**

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

**ART.20 -RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Per rapporto di copertura, espresso in mq/mq, si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale.  $Rc = Sc / Sf$ ;  $Rc = Sc / St$  .

**ART.21 -SUPERFICIE PERMEABILE**

Porzione di superficie territoriale o fondiaria, di superficie superiore a mq 10, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. La superficie permeabile è ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. In caso di pavimentazione permeabile si considera convenzionalmente la relativa superficie come interamente permeabile. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia

di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla parte di terreno priva di pavimentazioni inadatte a consentire il passaggio delle acque meteoriche e/o attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto.

**ART.22 -INDICE DI PERMEABILITA' (Ip)**

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

**ART.23 -AREA DI PERTINENZA URBANISTICA O SUPERFICIE DEL LOTTO (SLt)**

Parte di superficie fondiaria asservita all'unità edilizia nell'ambito del provvedimento autorizzativo in base al quale l'unità stessa è stata legittimamente realizzata o legittimata in caso di provvedimento di sanatoria edilizia. Per tutte le unità edilizie realizzate prima della Legge n. 1150/1942 o per quelle realizzate prima del 02/09/1967 ma all'esterno del perimetro del Centro Edificato, l'area di pertinenza coincide con quella individuabile in base a ricognizione catastale riferita al Catasto di primo impianto. L'area di pertinenza, così definita, è intesa in senso strettamente urbanistico e prescinde da ogni considerazione inerente la proprietà. Essa pertanto, ove successivamente al provvedimento autorizzativo od al Catasto di primo impianto sia stata, anche solo in parte, frazionata e ceduta a terzi, continua a costituire pertinenza dell'unità edilizia originaria. Allorquando un'area edificabile risulti frazionata in più parti, la cubatura utilizzabile ai sensi della normativa urbanistica nell'intera area rimane invariata; con la conseguenza che, nell'ipotesi in cui sia stata già realizzata una costruzione sul fondo considerato nel suo complesso, i proprietari dei terreni in cui quest'ultimo figura catastalmente frazionato hanno a disposizione solo la volumetria che residua tenuto conto dell'originaria costruzione.



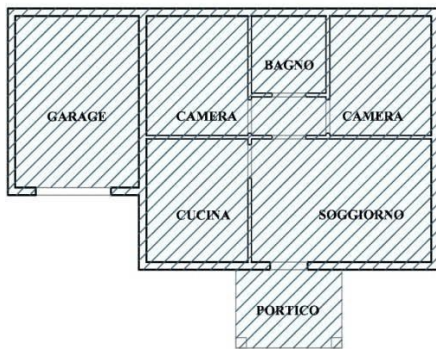
### Capo III - Definizioni dei parametri edilizi

#### ART.24 -SUPERFICIE TOTALE

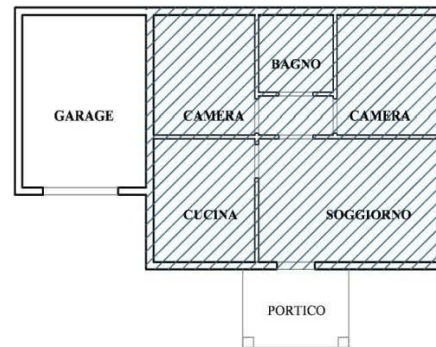
Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. La superficie totale si utilizza per il calcolo del volume dell'edificio ai fini urbanistici (V) aggiungendo alla superficie lorda di pavimento la superficie accessoria al lordo dei muri.

#### ART.25 -SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. La superficie lorda di pavimento, espressa in mq, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda di pavimento complessiva SLPt di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani agibili, eventualmente anche interrati.



Art.24



Art.25

#### ART.26 -SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su)

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

Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile (Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96).

#### ART.27 -SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)

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

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo



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

#### **ART.28 -SUPERFICIE COMPLESSIVA (S)**

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

#### **ART.29 -SUPERFICIE PARCHEGGI (Sp)**

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

(art.2 L.122/89).

#### **ART.30 -SUPERFICIE CALPESTABILE**

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

#### **ART.31 -ALTEZZA DELL'EDIFICIO (Hf) PER IL CALCOLO DELLA DISTANZA DAI CONFINI**

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

Altezza del fronte: L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza dell'edificio: Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Ai soli fini del rispetto della distanza dai confini e tra i fabbricati, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se la copertura è piana, l'altezza è data

dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura. Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota del livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto. L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici (D.M. 1444/1968).

### **ART.32 -ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) PER IL CALCOLO DEL VOLUME**

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

### **ART.33 -VOLUME DELL' EDIFICIO (V)**

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

- a) Il volume dell'edificio, espresso in mc, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) i vani interrati e loro assimilati nei casi in cui siano insuscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico, non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo o lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente;
- b) le tettoie, le logge e i porticati non di uso comune, aperti su almeno tre lati;
- c) i balconi non incassati e le pensiline;
- d) i volumi dei sottotetti non abitabili;
- e) i volumi tecnici.

### **ART.34 -LINEA DI GRONDA**

La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte superiore dell'edificio.

### **ART.35 -PIANO DI CAMPAGNA**

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

### **ART.36 -LINEA DI TERRA**

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

### **ART.37 -SOTTOTETTO**

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

Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura. Il sottotetto è abitabile quando l'altezza di colmo netta risulti non inferiore a ml 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a ml 1,40 all'intradosso. Perché i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso (L.R. 15/2000 "Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti").

Ai fini del recupero dei sottotetti, fermo restando la normativa in materia, gli edifici interessati all'intervento devono risultare serviti da tutte le urbanizzazioni primarie (da dichiarare nell'istanza con autocertificazione), le altezze dei corridoi, servizi, ripostigli e w.c. devono essere minimo di ml 2.20. Tutti gli interventi devono perseguire l'obiettivo del "contenimento energetico". Per detti interventi non si applicano le norme relative alle distanze tra fabbricati/confini qualora non si creino finestre o pareti finestrate. Gli edifici interessati devono rispettare i limiti di altezze dettati dallo strumento urbanistico vigente qualora si proceda alla modifica della sagoma o della copertura. Tali interventi devono rispettare la norma relativa al possesso di superficie da destinare ad aree di parcheggio (1/10V) che non siano già asservite per altri immobili. Poiché dette superfici sono assoggettate al vincolo di pertinenza risultante da atto pubblico, possono essere individuate anche nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto d'intervento per un raggio max di ml 150.00.

Nei sottotetti non abitabili, l'aerazione e illuminazione può avvenire mediante lucernari e asole ricavate nelle falde del tetto stesso. La dimensione complessiva e totale dei lucernari non può superare il 5% della superficie del sotto tetto e la dimensione complessiva delle asole non può superare 1/10 della superficie della copertura a tetto.

### **ART.38 -SOPPALCO**

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

Sono ammessi soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A ed S, sempreché il locale da soppalcare abbia altezza netta minima di ml 4.20, con le seguenti prescrizioni:

- la superficie soppalcata non deve superare il 50% della superficie netta del locale da soppalcare sia nel caso di abitazioni che nel caso di usi diversi dall'abitazione;

- il lato che prospetta la superficie non soppalcata sia non tamponato ma provvisto di semplice parapetto;
- l'accesso sia consentito dall'interno del vano da soppalcare;
- l'altezza netta minima della superficie sottostante il soppalco, misurata tra pavimento e soffitto o all'intradosso dell'orditura portante (travetti) non deve essere inferiore a metri 2,20;
- tale altezza viene elevata a m. 2,60 per i locali da utilizzarsi come negozi o pubblici esercizi;
- nel caso di soppalchi con soffitto orizzontale, l'altezza netta minima della superficie soprastante il soppalco deve essere non inferiore a m 2,20. Per i locali da utilizzarsi come negozi, o pubblici esercizi l'altezza netta minima dovrà essere di m 2,60.
- nel caso di soppalchi con soffitto inclinato avente pendenza minima del 27% (mansarda), la superficie soprastante il soppalco deve avere altezza minima interna netta pari a metri 1,50 e altezza media ponderale (riferita all'intradosso dell'orditura secondaria – “canteri”) non inferiore a metri 2,20. Non sono computati ai fini del calcolo della superficie abitabile gli spazi che hanno altezza inferiore a m 1,50. Tali spazi possono comunque essere lasciati in diretta comunicazione con le parti abitabili. Per i locali da utilizzarsi come negozi o pubblici esercizi l'altezza netta minima dovrà essere di ml. 2,00 e l'altezza media ponderale di ml. 2,60.

Nei locali produttivi e nei magazzini l'altezza netta minima della superficie sottostante e soprastante il soppalco adibite esclusivamente a magazzino o deposito deve essere non inferiore a m 2,20, purché non adibiti a presenza permanente delle persone. Devono comunque essere rispettate eventuali normative specifiche più restrittive.

La superficie di illuminazione ed aerazione deve essere verificata sulla superficie complessiva del locale più il soppalco, facendo riferimento al rapporto minimo previsto per i locali da soppalcare. Le aperture devono garantire l'illuminazione e l'aerazione omogenea del locale e del soppalco. Nel caso la struttura del soppalco intersechi balconi e finestre di prospetti non modificabili, va osservata la distanza di ml 1.50 tra la parete finestrata e la proiezione del piano orizzontale del soppalco.

### **ART.39 - NUMERO DI PIANI**

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

### **ART.40 - PIANO**

#### Piano fuori terra

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

#### Piano interrato

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

### Piano seminterrato

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

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali seminterrati, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a ml 2.70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di ml 1.20 il livello medio del marciapiede o della più alta sistemazione esterna. Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui al presente regolamento.

### **ART.41 – SAGOMA**

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

### **ART.42 -SEDIME**

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

### **ART.43 -VOLUME TECNICO (Vt)**

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

Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici (v. Circ. Min. 31/01/73 n°2474):

- a) le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- d) gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera;
- f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune, inclusi gli impianti di riduzione volumetrica, separazione e differenziazione o pretrattamento, come compostatori di prossimità;
- g) i serbatoi idrici;
- h) le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i) vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché taluni abbaini;

- j) le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- k) gli impianti tecnologici in genere; incluse le pompe di calore e/o impianti geotermici a bassa e media entalpia a servizio degli immobili stessi e le loro attività;
- l) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante. Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta e si considerano per il calcolo delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml 2,20, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico.

#### **ART.44 -DISTANZE**

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

#### **ART.45 -DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE E PARETI DI EDIFICI ANTISTANTI (DPF)**

È la distanza, valutata per ogni singolo piano, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La distanza va misurata nei punti di massima sporgenza compresi anche balconi aperti, pensiline e simili. Nel caso di fronti non parallele deve comunque essere rispettata la distanza minima prescritta. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre. Si richiama l'art 9 del DM 1444/68 che prescrive una distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Sono esclusi dal computo delle distanze gli sporti aggettanti, cornicioni e/o simili aventi sporgenza non superiore a ml 1.50. Ciò significa che:

- a) la misura della distanza è da riferire alle pareti di edifici che si fronteggiano;
- b) la misura della distanza si applica, in analogia con la distanza prescritta dall'art 873 cc, soltanto alle pareti che si fronteggiano e la misurazione deve essere effettuata in modo lineare e non radiale, come invece previsto in materia di vedute (art., 907 c.c.).



**ART.46 -DISTANZA DA FILO STRADALE**

La distanza da filo stradale è la distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di ml 1.50, alla strada. Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nello Strumento Urbanistico Generale e di quanto stabilito dal codice della strada, dal D.M. 1404/68 e dal D.M. 1444/68, ovvero tra le stesse si applica la condizione più restrittiva. 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. E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima dei fabbricati.

**ART.47 -DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA'**

La distanza dai confini di proprietà è la distanza minima misurata in direzione radiale con esclusione di sporti e balconi e simili, nel caso che non superino i metri 1,50, e la linea di confine. Il primo edificante può portare la propria costruzione, se previsto dallo strumento urbanistico generale, fino al confine. Il secondo edificante potrà, a seconda della scelta del primo, arrivare anche egli fino al confine (costruendo in appoggio o in aderenza), oppure tenere la propria costruzione ad una distanza prevista dallo strumento urbanistico generale. Per le sopraelevazioni vanno rispettate le distanze previste per le varie zone dagli strumenti urbanistici. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrico, sono ammesse le distanze preesistenti. La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a ml 5,00.

**ART.48 -DEROGHE ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE**

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, con esclusione di costruzioni sul limite di zona, ovvero distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche.

La disciplina delle distanze, comunque fatte salve le disposizioni del Codice Civile, non si applica:

- a) ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m;
- b) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);
- c) alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili);
- d) ai manufatti completamente interrati, comunque non sporgenti oltre 70 cm



- dal PR misurati all'intradosso del solaio di copertura, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza e /o a confine;
- e) alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;
  - f) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;
  - g) alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature fino a cm 25;
  - h) agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3 m prevista dal Codice Civile);
  - i) agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, ed elementi similari);
  - j) alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;
  - k) ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
  - l) per le zone non residenziali, agli impianti tecnologici quali silos, depuratori e simili che necessitino di installazione separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali, ed elementi similari.

#### **ART.49 -BALCONE**

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

#### **ART.50 -LOGGIA**

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

#### **ART.51 -BALLATOIO**

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

Per ballatoio si intende lo spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari. Configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime, munito di ringhiera o parapetto ovvero provvisto di tamponamenti esterni. Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

### **ART.52 -PENSILINA**

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

### **ART.53 -PORTICO/PORTICATO**

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

Il porticato è ammesso come pertinenza del fabbricato e non concorre al calcolo della SUL fino al 25% della SUL complessiva.

La chiusura di un porticato, anche con semplice infisso, costituisce incremento di SUL.

I porticati di uso esclusivo esistenti (anche di pertinenza di edifici colonici utilizzati o meno a fini agricoli) non sono considerati SUL esistente.

### **ART.54 -TERRAZZA**

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

### **ART.55 -LASTRICO SOLARE**

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

### **ART.56 -TETTO VERDE O VERDE PENSILE**

Copertura (piana o inclinata) di un edificio il cui materiale di “finitura” a vista, anziché essere rappresentato da materiali inerti, è costituito da organismi di diverse specie vegetali. Detto materiale di finitura è generalmente composto da un pacchetto di più strati comprendente: membrana o manto impermeabile antiradice; strato di separazione e protezione del manto impermeabile; strato di drenaggio e accumulo idrico; tessuto di filtro; substrato colturale; vegetazione. Affinché tale copertura possa assumere il termine di biodiversità e pertanto efficace valore ambientale è necessario che la sua progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione avvengano nel rispetto delle istruzioni contenute nelle norme UNI 11235:2015. Tali strutture non sono computabili ai fini del rispetto delle distanze ed altezze.

### **ART.57 -TETTOIA**

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

La tettoia è una struttura intelaiata poggiante su pilastri, coperta con struttura rigida e aperta su due o più lati ed eventualmente ancorata ai muri del manufatto. Le tettoie, aumentano lo spazio vivibile all'esterno dell'edificio, ma non costituiscono

volume. Sono considerate tettoie anche quelle relative alla copertura di terrazzi praticabili. In questo caso, non costituiscono SUL se coprono il 20% del terrazzo praticabile. Sono altresì considerate tettoie le strutture orizzontali o inclinate composte di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da copertura (piana, inclinata, e/o curvilinea) con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato e prive di qualsiasi elemento di chiusura perimetrale e finalizzate alla realizzazione di parcheggi coperti e/o strutture fotovoltaiche per la produzione di energia rinnovabile. La realizzazione delle tettoie è soggetta a SCIA. La distanza minima delle tettoie dalle strade interne ai centri abitati è di m. 2, la distanza dai confini di proprietà di aree esterne ai centri abitati non attestati su strade pubbliche è di m. 0,5, la distanza dai confini di proprietà di aree esterne ai centri abitati attestati su strade pubbliche è di m. 5. Le tettoie, sempreché realizzate in aderenza a muratura di delimitazione del suolo di pertinenza, non possono superare l'altezza del muro stesso. L'altezza delle tettoie, rilevata al lordo della copertura, non può superare m 2.30, e comunque, sempreché realizzate in aderenza a muratura di delimitazione del suolo di pertinenza, non possono superare l'altezza del muro stesso entro la misura massima di mt 3.00.

#### **ART.58 -VERANDA**

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

La veranda è una struttura chiusa, temporanea e non, che costituisce un aumento della volumetria dell'edificio oltre che una modifica della sua sagoma. Le verande, realizzabili su balconi, terrazze, attici e giardini, sono caratterizzate da profili sottili e ampie superfici vetrate che all'occorrenza si aprono tramite finestre, assicurando un miglior confort termico. Sono ammesse verande che si riferiscono alla copertura di terrazzi praticabili nel limite massimo del 20% della superficie del terrazzo e a condizione che la superficie della veranda sia conteggiata come SUL. Sono ammesse verande nei prospetti di edifici nuovi ed esistenti, ad esclusione delle facciate principali, a condizione che la superficie ingombra non superi il 25% dell'area complessiva dei balconi di ogni singola unità immobiliare, e comunque non superiore al 30% della superficie utile dell'unità immobiliare cui è asservita, il loro disegno sia organicamente inserito nel prospetto sotto il profilo architettonico ed estetico e che la loro superficie sia conteggiata come SUL.

La realizzazione delle verande qualora costituisca incremento di SUL è soggetta a permesso di costruire, altrimenti a SCIA.

Le verande se realizzate ai fini dell'efficienza energetica (serre solari bioclimatiche, isolamento termico) non costituiscono SUL.

#### **ART.59 -PERGOLATO**

Il pergolato è una struttura leggera costituita da pilastri e travi lignee o metalliche di ridotte dimensioni per il sostegno di piante rampicanti, impiegata per adornare

e ombreggiare giardini o terrazze. Il pergolato non prevede delle fondazioni, anche se è possibile ancorare la struttura al pavimento. Per pergolato si intende un telaio, privo di fondazioni, (semplicemente infisso o ancorato al terreno), facilmente amovibile, leggero, formato da intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra utilizzando piante rampicanti. Come tali sono costituiti da elementi leggeri fra loro assemblati in modo tale da costituire un insieme di modeste dimensioni e che consenta la rimovibilità previo smontaggio e non per demolizione. La struttura, con altezza massima di ml 3.00, deve essere costituita da montanti e traverse in legno, metallo o ghisa, a sostegno di piante rampicanti. La struttura, che non dovrà avere né grondaie né pluviali, non può essere tamponata, può essere invece coperta con materiale di facile smontaggio non rigido quali stuoie, tela anche impermeabile. Il pergolato, in quanto elemento di arredo e funzionale all'uso dell'area verde di pertinenza dell'edificio, non computa ai fini degli indici urbanistici di pertinenza dell'immobile, purché la pavimentazione sia filtrante e amovibile e non può avere funzione di ricovero per autovetture o di deposito. E' ammessa la realizzazione di pergolati limitatamente a uno per giardino a condizione che gli stessi siano posti, su area privata, a una distanza minima di ml. 3,00 dai confini di proprietà. Non è ammesso più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare avente una propria pertinenza o per ciascun edificio condominiale. Eventuali pergolati realizzati su balconi o terrazzi non computano ai fini degli indici urbanistici e delle distanze.

#### **ART.60 - SPAZI INTERNI SCOPERTI**

Si intendono le aree scoperte circondate da fronti della costruzione e in particolare:

- corte: spazio interno circondato per il 70% del perimetro da fronti della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni, porticato o aperto;
- cortile: spazio interno circondato per l'intero perimetro da fronti della costruzione;
- cavedio: spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi e/o piante ornamentali. Negli spazi scoperti interni agli edifici possono essere allocate e installate tettoie, aperte ai lati, con superficie di ingombro non superiore ad 1/6 della superficie scoperta di pertinenza esclusiva e comunque entro un massimo di mq 20.00 ed altezza lorda non superiore a ml 2.30. Qualora si installi in aderenza a pareti di delimitazione del suolo a confine con proprietà aliene, la copertura della tettoia deve essere sottoposta all'altezza della muratura preesistente e non intercettare visuale del confinante.

Si esclude la possibilità di realizzare verande o tettoie nella zona A, così come definita dal DM 1444/68, limitatamente alle superfici terranee.

## **ART.61 -DEHORS**

Per “dehors” si intende l'insieme degli elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico che costituiscono, delimitano ed arredano lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione insediato in sede fissa, nonché in prossimità di laboratori artigianali di preparazione di prodotti destinati al consumo diretto, con lo scopo di soddisfare le esigenze delle attività cui sono collegate (quali bar, ristoranti, pizzerie, pasticcerie, pub, birrerie, vinerie e simili).

Il dehors può essere:

- *aperto*: lo spazio occupato senza delimitazioni fisiche che determinino un ambiente circoscritto, non rilevando a tal fine le fioriere poste sullo spazio aperto in modo tale da non circoscrivere e racchiudere l'ambiente;
- *delimitato*: lo spazio occupato con delimitazioni fisiche laterali o frontali che determinino un ambiente circoscritto;
- *coperto*: il manufatto coperto formato da un insieme di elementi mobili o smontabili, comunque facilmente rimovibili, posti in modo funzionale ed armonico sulle aree pubbliche, private di uso pubblico o private, che costituiscono, delimitano e arredano lo spazio per il ristoro all'aperto.

Per dehors stagionale si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a mesi sei a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

Per dehors permanente si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo uguale o superiore ad un anno a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico. L'elemento di arredo “dehors”, come sopra definito, deve essere caratterizzato da “precarietà e facile rimovibilità” e deve essere diretto esclusivamente a soddisfare l'esigenza temporanea legata all'attività di somministrazione di alimenti e bevande e inoltre, nel caso di installazione su suolo pubblico, alla concessione del suolo stesso. Conseguentemente esso non può surrogare i requisiti strutturali obbligatori per il locale di pubblico esercizio e per le attività di somministrazione alimenti e bevande. Non incide sugli indici urbanistici (di volume e superficie coperta) ma costituisce, se del caso, superficie di vendita ai fini della L.R. 1/2014.

Si rinvia per ogni altro aspetto ad una regolamentazione da emanare entro sei mesi da parte del Consiglio Comunale per l'installazione e gestione.

## **ART.62 -PISCINA**

Si definisce piscina una costruzione interrata o sopra terra che può essere di varie tipologie e dimensioni, a seconda che sia usata per fare il bagno o per nuotare, per relax o scopi agonistici. Le piscine possono essere costituite da elementi prefabbricati o possono essere vasche in cemento rivestite in teli in plastica o altro, ricavate con scavo dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio o semplicemente appoggiate sul piano giardino o su pavimentazioni allo scopo costruite. Le piscine ad uso pubblico richiedono particolari aspetti strutturali e tecnologici per garantire condizioni igieniche di qualità dell'acqua, degli spazi e delle superfici.

Per la realizzazione delle piscine è sempre necessario ottenere un titolo abilitativo, che sia un Permesso di Costruire o una SCIA, poiché costruzione di una piscina interrata rappresenta una modifica duratura della proprietà. Nella realizzazione delle piscine fuori terra è necessario il rispetto delle distanze dai confini e/o dai fabbricati secondo il principio di prevenzione, secondo il quale chi costruisce per primo determina in concreto le distanze da osservare per le costruzioni sui fondi vicini, fermo restando le distanze imposte dalle NTA del vigente strumento urbanistico generale e dal Codice Civile.

In base alla loro destinazione le piscine si distinguono nelle seguenti categorie: Opere di urbanizzazione secondaria o attrezzature di interesse generale (zona F)

A) piscine di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica. Questa categoria comprende le seguenti tipologie di piscine le cui caratteristiche strutturali e gestionali specifiche sono definite da ciascuna regione:

A/1) piscine pubbliche (quali ad esempio le piscine comunali);

A/2) piscine ad uso collettivo: sono quelle inserite in strutture già adibite, in via principale, ad altre attività ricettive (alberghi, camping, complessi ricettivi e simili) nonché quelle al servizio di collettività, palestre o simili, accessibili ai soli ospiti, clienti, soci della struttura stessa;

A/3) gli impianti finalizzati al gioco acquatico.

Opere pertinenziali

B) piscine la cui natura giuridica è definita dall' art. 1117 e seguenti del Codice Civile, destinate al servizio di unità abitative monofamiliare o plurifamiliari, compresi i condomini.

C) piscine ad usi speciali collocate all'interno di una struttura di cura, di riabilitazione, termale, la cui disciplina è definita da una normativa specifica.

*(Accordo Stato - Regioni sulla realizzazione e l'esercizio delle piscine del 16 gennaio 2003)*

## **ART.63 -CANNE FUMARIE**

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

Le canne fumarie devono ritenersi ordinariamente volumi tecnici e, quindi, opere prive di autonoma rilevanza urbanistico - funzionale, per la cui realizzazione non è necessario il permesso di costruire. Ai fini igienico – sanitari è necessario stabilire l'altezza della canna fumaria ed, in particolare, le bocche dei camini devono risultare più alte almeno di un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri (art.6 comma 15 D.P.R. 1391/1970). Le bocche dei camini situati a distanza compresa fra 10 e 50 metri da aperture di locali abitati devono essere a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta, salvo deroghe particolari, considerate nei regolamenti comunali di igiene, che i comuni potranno concedere ad istanza degli interessati, su conforme parere del competente organo preposto contro l'inquinamento atmosferico. In ogni caso, dovrà essere rispettata la norma che i camini possano sboccare ad altezza non inferiore a quella del filo superiore



dell'apertura più alta, diminuita di 1 metro per ogni metro di distanza orizzontale eccedente i 10 metri. (art. 6 comma 17 D.P.R. 1391/1970).



## **TITOLO II – DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DEI TITOLI ABILITATIVI**

### **Art.64 -DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO**

Costituiscono interventi edilizi le attività costruttive e le altre opere ad esse connesse, che comportano trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio, le opere eseguite su costruzioni e manufatti esistenti, le opere di qualsiasi genere, anche minori, ricorrenti o temporanee, che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente, l'aspetto esterno e/o interno delle costruzioni e l'assetto dell'ambiente. Per l'identificazione della tipologia d'intervento edilizio si fa riferimento a quella riportata nell'art.3 del DPR n.380/2001.

Chiunque intende dare corso ad uno o più interventi edilizi, ha l'obbligo nei confronti del Comune, di chiedere, a norma e per gli effetti delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, il rilascio del titolo abilitativo edilizio o, a seconda dei casi, di darne tempestiva segnalazione o comunicazione asseverata, inoltrando la documentazione elencata nel presente regolamento. Tale obbligo persiste anche per la realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali. Per le opere pubbliche di competenza di Enti istituzionalmente preposti alla loro realizzazione l'attività edilizia è assoggettata alle disposizioni di cui all'art. 7 del D.P.R. 380/2001. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare, rappresentata da quella prevalente in termini di superficie utile (comma 2 art.23-ter DPR 380/2001), è classificabile tra le seguenti categorie funzionali, così definite ed elencate dal comma 1 del medesimo art. 23-ter:

- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- rurale.

Pertanto, ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, ma tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sopra elencate, costituisce, ai sensi del comma 1 del medesimo art. 23-ter, mutamento rilevante della destinazione d'uso.

Al riguardo, nelle seguenti tabelle si riportano le destinazioni d'uso raggruppate per categoria funzionale:

**Tabella A – destinazioni d’uso configurabili nella categoria funzionale “residenziale”**

<b>Tipo di Insegiamento</b>	<b>Destinazione d’uso</b>
Abitazioni singole	Ogni tipo di abitazione privata o pubblica (con i relativi servizi ed accessori esclusivi e condominiali) comprendenti studi professionali privati ed anche locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l’abitazione, purché con essa compatibili e non eccedano il 40% della superficie utile, con relativi servizi e locali tecnici necessari.
Attività ricettiva extralberghiera	Attività ricettiva svolta su strutture che mantengono caratteristiche abitative ed hanno servizi comuni, limitati e non, di tipo alberghiero: case religiose di ospitalità, centro soggiorno studi, servizi parasanitari.
Abitazioni collettive	Ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata quali: collegi, conventi, convitti, ostelli per la gioventù, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, case protette, case di riposo, affittacamere e bed and breakfast (con un massimo di 6 camere), con relativi servizi e locali tecnici necessari.

**Tabella B – destinazioni d’uso configurabili nella categoria funzionale “turistico-ricettiva”**

<b>Tipo di insediamento</b>	<b>Destinazione d’uso</b>
Insegiamenti per il soggiorno temporaneo, Attività turistiche, alberghiere e termali	Alberghi, hotel, pensioni, motel, locande, affittacamere e bed and breakfast (con un numero di camere maggiore di 6), ostelli, studentati insegiamenti termali e strutture ricettive similari per attività turistiche, compresi residence come strutture alberghiere di mini appartamenti o camere con personale e servizi comuni di ristorazione, lavanderia, pulizia, sorveglianza, assistenza alla clientela, ecc.
Strutture all’aperto attrezzate	Aree attrezzate per campeggio e/o per camper e roulotte

**Tabella C – destinazioni d’uso configurabili nella categoria funzionale “produttiva e direzionale” (cd. “terziarie”)**

<b>Tipo di insediamento</b>	<b>Destinazione d’uso</b>
Funzioni di servizio	Impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti o dai privati quali servizi di interesse generale, per l’istruzione, per attrezzature di interesse comune, per auditorium e sale polifunzionali, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.;
Direzionale	Uffici pubblici e privati, studi professionali la cui superficie sia > del 40% del totale dell’immobile, banche, assicurazioni, ecc.; attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; palazzi e aggregati d’uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private; fiere e disposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca;
Artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessario alla residenza e compatibile con essa	Attività di servizio alle persone (barbieri, acconciatori, estetiste e solarium, tatuaggi e piercing, lavanderie, palestre, centri estetici, ecc.), autofficine per riparazione e manutenzione, garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all’auto), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);

Servizi privati di interesse collettivo e altre attività terziarie	Scuole private, centri ricreativi di interesse generale, luoghi di culto, ecc.
Funzioni produttive (artigianali e piccole industrie)	Produzione industriale e artigianale di beni (comprese le attività connesse alla produzione: laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici, amministrativi e commerciali)
Attività produttive	Artigianato non laboratoriale e industria del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo similare diretta alla trasformazione dei beni;
	Artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici non direttamente collegati alle aziende agricole, insediamenti di tipo agroindustriale.
Attività logistiche e tecnico-distributive	Commercio all'ingrosso (associato al dettaglio quando consentito dalla disciplina di urbanistica commerciale). Attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi. Attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva similare, diretta alla prestazione di servizi. Spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci).
Locali preparazione Pasti	Centro cottura e preparazione pasti con successiva distribuzione
Campi di accoglienza	Allestimento aree di accoglienza con tende e/o strutture precarie per la popolazione e soccorritori a seguito di eventi calamitosi.
Attività estrattive	Coltivazione di cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo.
Opere di salvaguardia ecologico-ambientale	Diversi tipi di opere a salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale
Deposito e stoccaggio a cielo aperto di materiali e merci con e senza vendita.	
Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto.	
Allestimenti cimiteriali	Tutte le opere funerarie e complementari eseguite nei cimiteri

**Tabella D – destinazioni d'uso configurabili nella categoria funzionale “commerciale”**

<b>Tipo di insediamento</b>	<b>Destinazione d'uso</b>
Esercizio di vicinato	Vendita prodotti alimentari e non alimentari, svolta in edifici o unità immobiliare con superficie utile di vendita ed esposizione non superiore a 250 mq.
Pubblici esercizi e somministrazione alimenti e bevande	Attività di manipolazione e successiva vendita di alimenti (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, pub, pasticcerie, gastronomie, panifici, pizzeria al taglio da asporto, creperie, gelaterie, yogurterie, ecc.), edicole, farmacie, tabaccherie, ecc., sale gioco, sale Scommesse
Medie strutture di Vendita	Vendita prodotti alimentari e non alimentari, svolta in edifici o strutture con superficie utile di vendita ed esposizione compresa tra 251 e 1.000 mq.
Grandi strutture di Vendita	Vendita prodotti alimentari e non alimentari, svolta in edifici o strutture con superficie utile di vendita ed esposizione superiore a 1.000 mq.
Pubblico spettacolo	Cinema, teatri, discoteche.
Distributori di carburante	Stazioni di servizio e piccole attività complementari di assistenza, pronto servizio e ristoro dell'automobilista

**Tabella E – destinazioni d’uso configurabili nella categoria funzionale “rurale”**

<b>Tipo di insediamento</b>	<b>Destinazione d’uso</b>
Abitazioni agricole e locali ad esse connessi	Abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo professionale o di coltivatore diretto. Oltre all’abitazione e dai relativi servizi e accessori, possono essere compresi un locale per lavoro a domicilio (che non ecceda i 50 mq di superficie coperta) e uno spaccio (che non ecceda i 50 mq di superficie coperta) per la vendita dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, sempreché l’intera consistenza volumetrica (comprendente abitazione, locale per lavoro e spaccio per la vendita) rientri nella densità edilizia consentita dalle Norme Tecniche nella zona di interesse.
Allevamenti aziendali	Allevamenti zootecnici di ogni genere, collegati all’azienda agricola singola o associata, con carico zootecnico complessivo non supera i 40 q.li di peso vivo per ha.
Impianti zootecnici intensivi ed opere ad essi connessi	Allevamenti zootecnici di ogni genere, non collegati all’azienda, a carattere industriale. Lagoni di accumulo liquami, quali: Invasi e vasche di raccolta della miscela di feci, urine, residui alimentari, perdite di abbeverata, acque di lavaggio di strutture o attrezzature zootecniche, non palabile, con utilizzo esclusivamente agronomico del prodotto essiccato ottenuto. Detti invasi e vasche dovranno comprendere ogni altra opera o accorgimento previsti dalle norme vigenti in materia per la salvaguardia della salute pubblica, delle acque superficiali di falda e per la limitazione delle esalazioni maleodoranti.
Impianti tecnici complementari	Strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti, e simili.
Impianti agroalimentari	Strutture di prima lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattino i relativi prodotti.
Allevamenti ittici	Invasi, vasche e laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto.
Serre fisse	Serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.
Attività ricettiva connessa all’attività agricola principale	Attività di ospitalità, in camere ricavate in immobili preesistenti o, qualora le Norme Tecniche in riferimento alla zona d’interesse ne consentano l’attuazione, di nuova realizzazione, ma rientrante nel piano agrituristico aziendale
Attività di turismo Rurale	Centri rurali di ristoro e degustazione. Centri di organizzazione del tempo libero (centri sportivi e culturali) in territorio rurale.

I raggruppamenti delle destinazioni d’uso contenuti nelle suindicate tabelle non sono esaustivi ma esemplificativi, pertanto, altre destinazioni d’uso o attività in esse non espressamente citate, devono essere ricondotte alla classificazione definita dai codici ATECO.

In tali destinazioni d’uso debbono intendersi comprese le attività complementari (benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie) strettamente necessarie allo svolgimento dell’attività fondamentale e prevalente. Nel presente regolamento, il riferimento a un uso implica il riferimento a tutte le sue relative articolazioni.

A tale scopo viene precisato che per destinazioni d’uso o attività “prevalenti”, debbono intendersi quelle la cui incidenza non sia inferiore al 60% della superficie

utile totale dell'intervento o dell'unità immobiliare, con riferimento ai cinque raggruppamenti di categorie funzionali specificate sopra.

La destinazione d'uso legittima di un immobile o di un'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o, in presenza di varianti, dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, tra i quali anche, in ultima analisi, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da parte del proprietario, ai sensi dell'articolo 47, del DPR 28/12/2000, n. 445.

Si considera in essere l'uso "Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze", su quelle unità immobiliari abitative in territorio rurale che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con titolo abilitativo gratuito in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.

Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti, si considera uso in essere quello corrispondente alla tipologia originaria dell'immobile.

#### **Art.65 -PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E LE MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI**

I riferimenti normativi sono presenti nell'allegato B, punto A.

#### **Art.66 -MODULISTICA UNIFICATA EDILIZIA, ELABORATI E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA STESSA**

Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni e/o istanze da inoltrare, dovranno essere redatte mediante l'utilizzo della modulistica approvata con relativa determinazione dirigenziale, reperibile sul sito del Comune di Arzano e corredata dagli elaborati che di seguito si riportano:

##### ***- Documenti da allegare alle SCIA e CILA:***

In conformità alla modulistica appositamente predisposta, ogni pratica deve obbligatoriamente essere accompagnata dalla documentazione sotto elencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la domanda stessa non ricevibile da parte dell'Ufficio abilitato a riceverla e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento.

Gli elaborati grafici dei progetti specificati nei successivi articoli devono essere firmati dal proprietario e progettista abilitato. Le tavole, piegate in formato A4, devono riportare il numero di identificazione e ciascuna serie deve comprendere quanto indicato ai successivi articoli a seconda del tipo di intervento.

La documentazione da allegare è la seguente:

- a. *domanda* redatta su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo;

- b. *relazione tecnica* a firma di progettista abilitato che indichi le categorie d'intervento previste e asseveri la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigenti, al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, nonché il rispetto delle norme sul contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico; fanno parte della relazione tecnica ogni relazione specialistica inclusa nel presente regolamento e richiesta;
- c. *titolo di proprietà* (copia autentica dell'atto di proprietà, successione o compravendita) o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento;
- d. *estratto PDF* con localizzazione dell'intervento;
- e. *documentazione fotografica* dello stato attuale dell'area o del manufatto oggetto di intervento e delle zone adiacenti dell'area e dell'intorno ambientale su tutti i lati del lotto ed individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle foto;
- f. *dichiarazione del tecnico* relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della Legge n. 13/89 e successive modificazioni, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
- g. *documentazione attestante* l'assenza di rischio idraulico o le misure da adottarsi per la sua prevenzione (del rischio idraulico) in riferimento alle aree individuate a rischio dall'Autorità di Bacino: progetto e relazione redatti da tecnico abilitato;
- h. *attestazione di conformità* al Nuovo Codice della Strada;
- i. *atto di nomina del progettista*, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa incaricata della esecuzione dei lavori;
- j. *ulteriore eventuale documentazione* prevista dalle leggi e/o regolamenti attuativi vigenti ed indicata con elenco pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente;
- k. *elenco dei documenti allegati* alla richiesta debitamente firmato dal proprietario e dal progettista;
- l. *eventuale dichiarazione* attestante la non necessità di talune dichiarazioni in riferimento all'intervento;
- m. *ove previsto, scheda analitica di dettaglio* su "Pareri preventivi".

Le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal progettista, quando è richiesto per sua competenza, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale. Si rimanda, altresì, a quanto contenuto agli artt. 22 e 23 del DPR 380/2001, nonché all'art. 2 della L.R. 19/2001 e successive modifiche ed integrazioni e relativo Regolamento Attuativo.

#### **- Documenti da allegare all'istanza di PdC**

In conformità alla modulistica appositamente predisposta, l'istanza di Permesso di Costruire, deve obbligatoriamente essere accompagnata dalla documentazione sotto elencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato con elenco dei documenti. La carenza dei documenti prescritti rende la



domanda stessa non ricevibile e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento.

Gli elaborati grafici dei progetti, specificati nei successivi articoli, devono essere presentati in duplice copia, firmati dal proprietario e progettista abilitato. Le dichiarazioni devono essere sottoscritte anche dal progettista. Le tavole, piegate in formato A4, devono riportare il numero di identificazione e ciascuna serie deve comprendere quanto indicato ai successivi articoli.

La documentazione è la seguente:

- a) *domanda* di Permesso di Costruire in bollo, (su modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale), sottoscritta dall'avente titolo, nella quale si evidenzi l'eventuale parere preventivo sul progetto;
- b) *relazione tecnica* a firma di progettista abilitato che indichi le categorie d'intervento previste e dichiari la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigenti, al RUEC, alle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie ed a quelle sul contenimento dell'inquinamento luminoso, energetico, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico; fanno parte della relazione tecnica ogni relazione specialistica inclusa nel presente regolamento e richiesta;
- c) *fascicolo delle eventuali dichiarazioni* o certificazioni richieste, a seconda del tipo d'intervento;
- d) *titolo di proprietà* (copia autentica dell'atto di proprietà, successione o compravendita) o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento;
- e) *estremi del provvedimento* comprovante la legittimità dello stato attuale con dichiarazione;
- f) *documentazione catastale* aggiornata: estratto mappa catastale, planimetria catastale, certificato catastale;
- g) *stralcio strumento urbanistico vigente* e/o PUA con localizzazione dell'intervento;
- h) *documentazione fotografica* dello stato attuale dell'area o del manufatto oggetto di intervento e delle zone adiacenti dell'area e dell'intorno ambientale su tutti i lati del lotto ed individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle foto;
- i) parti di prospetto che saranno interessate da insegne e loro caratteristiche (per progetti che prevedono locali commerciali o artigianali);
- j) schema per gli interventi di arredo urbano quali tende, insegne, etc.;
- k) *dichiarazione del tecnico* relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della Legge n. 13/89 e successive modificazioni, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
- l) *relazione tecnico-agronomica* e piano aziendale finalizzata a dimostrare la rispondenza delle pertinenze agricole alle effettive esigenze aziendali, con riferimento all'ordinamento colturale in atto;



- m) *documentazione attestante l'assenza di rischio idraulico* o le misure da adottarsi per la sua prevenzione in riferimento alle aree individuate a rischio dall'Autorità di Bacino. Per gli interventi di trasformazione urbana, va allegato il progetto per il sistema di convogliamento e smaltimento delle acque bianche;
- n) *certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.)*, se dovuto, rilasciato da parte del comando dei VV. FF. ai sensi della Legge n. 818/1994, oppure dichiarazione che attesti l'esenzione dal certificato stesso o che l'intervento è sottoposto a SCIA;
- o) *dichiarazione di conformità* al Codice della Strada;
- p) iscrizione del beneficiario o del conduttore nel registro delle imprese agricole, per i Permessi di Costruire in zona agricola, se pertinente;
- q) ove previsto scheda analitica di dettaglio sui "Pareri preventivi";
- r) *elaborato tecnico integrante il fascicolo del fabbricato*, qualora l'intervento edilizio prevede un rischio per i lavori in quota (L.R. n. 31 del 20/11/2017;
- s) Ogni altro elaborato pertinente previsto nel presente regolamento.

A seguito del rilascio del permesso di costruire e comunque prima del ritiro va consegnata allo SUE la seguente documentazione:

- t) modello ISTAT in caso di interventi che comportano aumenti di volume (prima del rilascio del Permesso di Costruire);
- u) progetto degli impianti (anche prima del rilascio del Permesso di Costruire) come previsto dal Regolamento di attuazione della Legge 46/1990, della Legge n.10/1991 e del DPR 412/1993 (o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a presentazione preventiva del progetto).

Per documenti richiesti già in possesso dell'Amministrazione Comunale, nella domanda bisogna darne indicazione degli estremi.

### **- *Elaborati grafici da allegare alle istanze di nuova edificazione***

Alle istanze di nuova edificazione vanno allegati i seguenti elaborati grafici:

- a) *planimetria generale dell'intervento*, anche in formato digitale georeferenziata sul rilievo ufficiale aereofotogrammetrico e planimetria quotata plano-altimetrica dello stato attuale dell'area oggetto dell'intervento, in scala non inferiore a 1:500, con indicazione dei manufatti, essenze arboree e/o arbustive presenti, la larghezza e profondità degli spazi pubblici circostanti e di quelli privati ove consentito l'accesso, estremi catastali dell'immobile, nomi dei proprietari confinanti e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, sotto firmata dal tecnico progettista in fede della conformità alla mappa catastale, con riportati gli edifici circostanti e le distanze;
- b) *planimetria generale* orientata e quotata plano-altimetrica (con riferimento ai capisaldi fissi) del progetto del lotto di terreno in scala non inferiore a 1:200, con progettazione aree scoperte, di quelle permeabili con indicazione delle sistemazioni di progetto comprensive del

posizionamento delle specie arboree ed arbustive che si mantengono e quelle di nuovo impianto, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle altezze degli edifici adiacenti e delle distanze rispetto ad essi;

- c) *schema planimetrico in scala 1:200* della rete di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche e domestiche, (indicazione della strada ove è situata la fognatura pubblica, proporzionamento della fossa settica; schema di collegamento alla fognatura Comunale; il sistema di smaltimento proposto, quando la zona è priva di fognatura);
- d) *disegni degli elaborati progettuali* quotati in scala minimo 1/100, con indicazione destinazioni d'uso locali, spazi interni ed esterni, e schema strutturale. Tali disegni devono rappresentare:
- piante di ogni piano e copertura (compresi i volumi tecnici);
  - prospetti quotati di tutti i fronti del fabbricato assumendo la quota del marciapiede o della strada come 0,00;
  - sezione verticale quotata riferita alla quota del marciapiede della strada;
  - eventuali particolari costruttivi (prospetto e sezione) in scala 1:20 di parte della facciata (indicazione materiali e rivestimenti);
  - ogni altra documentazione richiesta dal presente regolamento.

Per interventi di particolare rilevanza dimensionale e/o che riguardino contesti ambientali di pregio, importanza e rilievo urbano ed ambientale va allegato modello tridimensionale. (Con facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi di dettaglio, fotografie, disegni, e simulazioni dell'inserimento del progetto nel contesto urbano).

Nei casi di demolizione, modifiche esterne ed edifici che si inseriscono fra costruzioni esistenti o in luoghi soggetti a vincolo paesistico, va allegata la documentazione fotografica dei caratteri ambientali.

Ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada deve essere ampliato sino a comprendere quanto indicato all'art 91. Di almeno i prospetti dei fabbricati contigui di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica; nel caso di trasformazioni estetiche di fabbricati o prefabbricati esistenti la documentazione fotografica dovrà comprendere anche quella relativa ai fabbricati oggetto dell'intervento.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrare e descrivere, con elaborati, l'opera nell'ambiente.

Quando trattasi di insediamenti produttivi, dovrà allegarsi relazione sul ciclo produttivo e modalità per la riduzione dell'impatto ambientale.

**- *Elaborati grafici da allegare alle istanze per interventi di recupero***

Gli elaborati necessari per gli interventi su edifici esistenti sono i seguenti:

- a) rilievo dello stato di fatto;

- b) stato di progetto;
- c) sovrapposizione dello stato di fatto e dello stato di progetto con colorazioni differenti delle parti da demolire e di quelle da costruire. Nel caso di varianti incorso d'opera dovrà essere presentata la sola sovrapposizione e lo stato di progetto con l'indicazione della variante rispetto al primo progetto presentato.

Deve essere indicata la destinazione di tutti i locali prima e dopo l'intervento richiesto.

Dai grafici di progetto deve risultare inoltre lo schema strutturale previsto per l'eventuale consolidamento dell'edificio.

Gli interventi su immobili vincolati ai sensi delle leggi sulla tutela delle cose di interesse artistico, storico, architettonico, monumentale, ambientale, e sulla protezione delle bellezze naturali saranno soggetti alla preventiva approvazione da parte degli Enti a ciò preposti.

Per ognuna delle tre serie sopraindicate (stato attuale, stato di progetto, sovrapposto), le tavole grafiche devono rappresentare, in scala 1/50:

- a) pianta di ogni singolo piano, compreso quella del sottotetto e di eventuali volumi al di sopra del piano di copertura, quotate sia altimetricamente, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00, che planimetricamente, adottando il sistema delle triangolazioni. Sulle piante dovranno essere riportate: le proiezioni a terra degli elementi costruttivi; le pavimentazioni (materiali e loro disposizione); le destinazioni d'uso; la superficie di ogni vano, espressa in mq, anche su tavole diverse;
- b) pianta della copertura con l'indicazione delle pendenze delle falde del tetto e dei materiali costituenti il manto;
- c) sezioni verticali in almeno due punti significativi dell'immobile, di cui una in corrispondenza del vano scale. Entrambe le sezioni dovranno essere opportunamente quotate, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0.00;
- d) prospetti di tutti i fronti del fabbricato, opportunamente quotati assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00. I prospetti dovranno riportare tutti gli elementi decorativi dell'immobile, quali: cornici, bugnati, marcapiani, mensole, eventuali reti tecnologiche ed impiantistiche etc.
- e) particolari costruttivi (prospetto e sezione) in scala 1:20 di una striscia verticale di facciata con indicati tutti i materiali di costruzione e di rivestimento.

Ogni qual volta l'intervento preveda modifiche di prospetto è richiesta la presentazione di documentazione fotografica di dettaglio e generale di tutti i fronti del fabbricato ed estesa anche agli edifici adiacenti e all'ambiente, naturale o costruito, circostante.

Solo per le tavole di progetto è richiesto lo schema planimetrico in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami, delle acque domestiche e meteoriche, con l'indicazione del punto d'immissione nella fognatura pubblica e relativi

particolari costruttivi; l'eventuale proporzionamento della fossa settica. Qualora si tratti di edifici prospettanti su strade private, dovrà essere indicato lo schema della fognatura per il collegamento alla fognatura comunale. Quando la zona è priva della fognatura pubblica deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto.

Se l'edificio oggetto dell'intervento è affiancato da altri edifici, il disegno del prospetto sulla strada deve essere ampliato fino a comprendere i prospetti dei fabbricati contigui, di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica e tutto quanto previsto all'art 91.

Le destinazioni d'uso devono essere indicate anche su eventuali pertinenze esterne: aree libere, annessi.

È consentita l'eccezione alla completa rappresentazione del fabbricato solo nel caso che l'intervento sia relativo ad una singola unità immobiliare di fabbricato condominiale; in tal caso, se l'intervento è riferito esclusivamente a modifiche interne, devono essere allegate all'istanza di Permesso di Costruire o alla Segnalazione certificata di inizio attività piante e sezioni dello stato attuale, dello stato di progetto e dello stato sovrapposto. In ogni caso, qualora l'intervento preveda anche modifiche di prospetto, i grafici devono rappresentare l'intero prospetto dell'edificio e non solo la parte interessata dal progetto. Per interventi su immobili monumentali o vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., o su parti di tessuto urbano, sono richiesti i seguenti elaborati a firma di un tecnico competente ai sensi della legislazione vigente, in aggiunta a quanto già indicato per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- a) Relazione contenente i risultati delle seguenti analisi preliminari all'intervento:
  - analisi storico-bibliografica sull'organismo architettonico, sua costruzione e sua evoluzione nel tempo, riportando ove possibile l'autore del progetto;
  - analisi materiale svolta sull'organismo edilizio, anche con piccoli saggi esplorativi, al fine di indagarne le modalità costruttive e distributive, ed evidenziarne i connotati architettonici, con particolare riguardo alla natura e qualità delle finiture;
  - analisi dello stato di conservazione;
  - documentazione fotografica esauriente sia degli esterni che di ciascun vano interno.
- b) Relazione tecnica contenente:
  - commento delle tavole di rilievo dal punto di vista dell'interpretazione storica/architettonica, dell'analisi del degrado e delle inefficienze eventualmente riscontrate;
  - individuazione degli obiettivi del progetto (restauro conservativo, recupero funzionale, etc.);
  - descrizione degli interventi previsti.

Per gli edifici esistenti non soggetti a vincolo monumentale ma localizzati all'interno delle zone di recupero come individuate dallo strumento urbanistico,

per ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria, sia esso da realizzarsi mediante rilascio di Permesso di Costruire, come con Segnalazione certificata di inizio attività, il progetto deve essere documentato analogamente a quanto previsto per gli edifici monumentali.

**- *Elaborati grafici per interventi di demolizione***

Per procedere alla demolizione degli edifici deve essere presentata all'Amministrazione Comunale la seguente documentazione:

- a) Planimetria Generale dell'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire, anche in formato digitale (formati dwg e/odxf).
- b) Planimetria Generale della zona circostante l'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire, in scala 1/2000, mediante stralcio dello Strumento Urbanistico Generale vigente e/o eventuale Piano Attuativo e/o Piano di Lottizzazione.
- c) Piante e Sezioni del fabbricato in scala 1/100 con indicazioni differenziate per le strutture delle quali è prevista la conservazione ed di quelle per le quali è prevista la demolizione.
- d) Documentazione fotografica completa, interna ed esterna del fabbricato e dell'area di pertinenza.
- e) Rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo esistente e dell'area di pertinenza del fabbricato.
- f) Relazione sulle modalità di esecuzione dei lavori di demolizione, sottoscritta dal Direttore dei lavori.
- g) Indicazione degli estremi di eventuale presentazione di domanda di Permesso di Costruire per nuove costruzioni sulla medesima area.
- h) Indicazione della discarica o dell'impianto di riciclaggio che dovrà accogliere i rifiuti speciali inerti risultanti dalla demolizione, nonché degli altri rifiuti speciali di qualsiasi genere secondo le norme nazionali, regionali o contenute nel presente Regolamento in materia.

**- *Elaborati grafici da allegare a pratiche di manutenzione straordinaria***

Per gli interventi interni alla singola unità immobiliare deve essere allegata la planimetria dell'unità con l'individuazione delle parti oggetto dell'intervento e stato sovrapposto con l'indicazione delle demolizioni e delle nuove opere.

Per gli interventi che riguardino parti esterne dell'edificio, deve essere allegato:

- a) stato attuale, documentazione fotografica, con esplicitazione dei materiali presenti e il loro stato di conservazione, nonché delle installazioni impiantistiche, private e pubbliche;
- b) progetto, (forma grafica o fotomontaggio), indicazione dei materiali delle relative finiture e degli interventi previsti per il riordino delle installazioni impiantistiche. Nel caso l'intervento coinvolga anche aree esterne dovranno essere prodotte le planimetrie relative.

Nel caso di facciate è obbligatorio l'approvazione della campionatura dei colori prima di procedere alla definitiva tinteggiatura.

**- Documenti da allegare a PUA.**

I Piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata o lottizzazione convenzionata, devono comprendere i seguenti elaborati:

- a) costituzione pubblica del soggetto giuridico rappresentante i titolari di diritti immobiliari partecipanti al progetto;
- b) relazione generale indicante:
  - verifica quantitativa delle previsioni di piano in rapporto agli indici e parametri espressi dal Puc ed alle previsioni di attrezzature di interesse generale e standard previsti;
  - impostazione urbanistica morfologica del progetto con la dimostrazione del rispetto degli usi, limiti e rapporti prescritti nel Puc;
  - dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
  - soluzioni architettoniche concernenti gli spazi costruiti e non, con particolare riferimento ai materiali di finitura;
  - particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare.
  - stima del costo di attuazione del Piano e delle singole componenti di urbanizzazione primaria, e di urbanizzazione secondaria;
  - schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed il richiedente l'autorizzazione e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati.
- c) Stralcio delle planimetrie del Puc, esteso alle aree adiacenti quella interessata dal PUA, in scala 1:2.000 e 1:5.000 e della relativa scheda avente carattere indicativo eventualmente contenuta negli elaborati del Piano.
- d) Planimetrie dello stato di fatto in scala 1:1.000 su mappa catastale aggiornata, e planimetrie in scala 1:500 o 1:200 indicanti:
  - rilievo topografico quotato del terreno e degli edifici esistenti, esteso anche alle aree adiacenti;
  - distinzione delle aree destinate ad uso privato e di quelle pubbliche e ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, attrezzature collettive e pubbliche; aree a parco) con tabella riferita alle relative quantità;
  - indicazione delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti compreso un congruo margine dell'intorno, specificazione dell'uso a piano terra ove differente da quello prevalente sull'intero edificio, indicazione di tipologie ed altezze;
  - inquadramento dell'area nel contesto urbanistico ed architettonico con



- particolare riferimento ad eventuali emergenze storico-architettoniche e comunque ai valori storici eventualmente riscontrati anche nell'intorno della zona interessata;
- eventuali presenze naturalistiche ed ambientali e vincoli idrogeologici, storici e paesaggistici.
- e) Planimetrie di progetto in scala 1:500 o 1:200 indicanti:
- perimetrazione dell'area interessata;
  - superfici di compensazione ovvero delimitazione delle aree destinate a verde pubblico e a parcheggi pubblici, con indicazione degli impianti relativi. Delimitazione delle aree destinate ad insediamenti residenziali con individuazione dei lotti edificabili e relativi indici. Tabella con indicazione delle superfici pubbliche e private per la verifica di rispondenza al Puc;
  - destinazioni d'uso delle singole aree e edifici;
  - eventuali edifici esistenti con le relative destinazioni d'uso, tipologie edilizie, modalità d'intervento (da demolire o da assoggettare a restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia);
  - fabbricati di progetto con le relative quote e tipologie edilizie;
  - opere di urbanizzazione primaria relative a: strade residenziali, rete fognaria con indicazione del sistema di dispersione e smaltimento finale ed indicazione dell'allacciamento alla rete esistente, rete di distribuzione energia elettrica e gas, rete di illuminazione pubblica comprendente quella lungo il tracciato stradale, localizzazione dei punti di raccolta dei rifiuti solidi urbani nel rispetto del Regolamento Edilizio. In particolare per la rete viaria va distinto il tipo di mobilità, carrabile-pedonale, raggi di curvatura, dettagli di cigli, marciapiedi, pavimentazioni, illuminazioni stradali, recinzioni, illuminazione dei lotti e simili. I progetti di suddette opere devono essere approvati e visti dalle società o enti erogatori del servizio;
  - opere di urbanizzazione secondaria;
  - sezioni in scala 1/500 volte ad illustrare l'andamento del suolo nella sistemazione di progetto, livello da assumere come riferimento per la misurazione delle altezze;
  - profili regolatori in scala 1/500, di cui almeno due perpendicolari, volti a specificare l'intervento con le altezze previste ed in relazione al contesto;
- individuazione e specificazione di eventuali interventi di recupero dell'esistente con le relative modalità di esecuzione degli interventi;
- f) norme tecniche di attuazione;
- g) cartografie e relazione illustranti le risultanze delle indagini geologico-tecniche e geognostiche, in conformità a quanto prescritto da L.R. 9/83, art. 14 e successive modifiche ed integrazioni.

### **TITOLO III – REQUISITI TECNICI E NORMATIVA TECNICA**

#### **Art.67 -REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE**

I requisiti generali delle opere edilizie sono attinenti:

1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
3. alle servitù militari;
4. agli accessi stradali;
5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
6. ai siti contaminati.

I riferimenti normativi sono presenti nell'allegato B, punto B.

#### **Art.68 -VINCOLI E TUTELE**

La disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale è normata dalle leggi indicate nell'allegato B, punto C.

#### **Art.69 -NORMATIVA TECNICA**

Le 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 sono indicate nell'allegato B, punto D

#### **Art.70 -REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI**

Le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici e prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per ulteriori tipologie di insediamenti o impianti sono indicate nell'allegato B, punto E.

## II PARTE - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

### TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

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

#### **ART.71 -COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

1. Al fine di semplificare i procedimenti di autorizzazione, nello spirito dell'art.20, comma 8, della Legge n.59 del 15 marzo 1997, in applicazione dell'art.5 del DPR 380 del 6 giugno 2001 e dell'art.41 della Legge regionale n.16/2004 e s.m.i., presso il Comune di Arzano sarà istituito lo *Sportello Unico per l'Edilizia* (SUE) per tutti gli adempimenti relativi ai procedimenti in materia edilizia.
2. Lo SUE accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente anche con modalità telematica e provvede all'inoltro 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 34quinquies 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 2008,133, e successive modificazioni. Ai predetti adempimenti si provvede facendo ricorso alle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.
3. Allo SUE, di norma, sono affidati i compiti di cui al comma 2 dell'art. 5 del DPR 380/2001.
4. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
  - a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del DPR 380/2001;
  - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
  - c) il DURC.
5. Al fine della assunzione delle determinazioni definitive, laddove sia necessario effettuare un esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti, oppure, l'acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni, da parte di altre Amministrazioni o Enti, lo SUE è obbligato ad attivare una Conferenza dei Servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14 ter, 14quater della Legge 7 agosto 1990, n. 241, alla quale chiunque abbia interesse può partecipare. La partecipazione alla Conferenza dei Servizi è obbligatoria solamente per i rappresentanti che non

hanno trasmesso precedente parere favorevole senza prescrizioni al responsabile del procedimento.

6. Il verbale definitivo della Conferenza dei Servizi ha valore di provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e deve essere immediatamente comunicato al richiedente a cura del responsabile dello SUE.
7. Lo SUE è competente, nelle medesime materie trattate, alla adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chi vi abbia interesse ai sensi dell'art.22 e seguenti della Legge n.241 del 7 agosto 1990 e successive modificazioni ed integrazioni.
8. Per quanto non indicato si applicano le disposizioni di cui alle leggi vigenti.
9. Con Delibera di Giunta Comunale, nelle linee indicate da questo articolo, può essere emanata ulteriore e specifica regolamentazione.

#### **ART.72 -COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO**

1. Il comune istituisce la *Commissione Locale per il Paesaggio* con carattere consultivo ritenendo non indispensabile la formazione della *Commissione Edilizia* come consentito dalla normativa vigente (D.Lgs 107/2000, DL 380/2001 e s.m.i.).
2. La *Commissione Locale per il Paesaggio*, (in seguito CLP) è l'organo consultivo del Comune sui provvedimenti amministrativi da emanare nell'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia di beni ambientali dalla Regione Campania con L.R. 10/1982 e 16/2004 e s.m.i. la Commissione Locale per il Paesaggio esprime inoltre un parere facoltativo su richiesta dell'Amministrazione, a seguito di istruttoria dell'ufficio, sulla conformità a norme e regolamenti, circa la corretta applicazione di quanto indicato agli articoli 90 e 91.
3. La CLP esprime il proprio parere, obbligatorio e vincolante sui progetti di trasformazione sottoposti all'autorizzazione richiesta dal testo unico approvato con D. Lgs 22 Gennaio 2004 n. 42. Essa esprime i pareri richiesti per l'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia di beni paesaggistici ed ambientali, ai sensi delle leggi regionali vigenti in materia, per l'attuazione del D. Lgs. 22.1.2004, n.42, e delle direttive impartite dalla Autorità sub-delegante in esecuzione delle leggi, nonché delle norme degli strumenti di pianificazione della tutela paesaggistica.
4. Ai fini dell'adozione dei provvedimenti repressivi di cui al Capo II del Titolo IV del DPR 6.6.2001, n.380, la CPL esprime parere, ove necessario, sull'esistenza di contrasto con rilevanti interessi ambientali.
5. Le valutazioni in materia edilizia ed urbanistica propedeutiche all'emanazione dei provvedimenti sono effettuate dal Responsabile del servizio e/o del procedimento nell'ambito dell'attività istruttoria. Resta salvo il procedimento del rilascio della autorizzazione paesaggistica anche in caso di opere soggette a denuncia di inizio di attività o a segnalazione certificata di inizio di attività quando esse comportino modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli

edifici.

6. L'Amministrazione può richiedere un parere alla Commissione anche nel caso di progetti di trasformazione urbana non sottoposti ai citati vincoli e procedure ma di particolare rilevanza ed impatto.

Composizione:

7. La CLP è composta da 6 componenti, e precisamente, dal Responsabile del Settore Urbanistica, o suo delegato da individuare nell'ambito del proprio settore di appartenenza con la carica di presidente e da cinque membri di nomina consiliare esperti rispettivamente in:
  - beni ambientali (architetto, urbanista, naturalista);
  - storia dell'arte (storico);
  - discipline agricolo-forestali e naturalistiche (agronomo, geologo);
  - discipline di arti figurative, storiche, e pittoriche (esperto nelle discipline in oggetto, conservatore, storico);
  - discipline di legislazione beni culturali (giurista).
8. Tutti i membri elettivi sono scelti, previa emanazione di apposito avviso pubblico e successiva presentazione dell'istanza munita di curriculum personale, tra coloro che hanno particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio.
9. Presenza agli specifici lavori della CLP in qualità di relatore, ove tale funzione non sia svolta dal Responsabile o da un suo delegato, il tecnico dipendente dell'amministrazione comunale che abbia curato l'istruttoria del provvedimento, dell'atto o del progetto in esame. Il presidente della CLP può invitare a partecipare, con diritto di parola ma senza diritto di voto, a specifiche sedute della commissione, o alla trattazione di specifici argomenti di grande rilevanza sotto il profilo storico, studiosi e tecnici particolarmente esperti degli argomenti da trattare, nonché altri dipendenti dell'amministrazione comunale, o collaboratori del Comune esterni all'amministrazione comunale, operanti nei settori interessati.

Nomina - Eleggibilità – Durata

10. I componenti effettivi sono nominati dal consiglio comunale con voto limitato. Nella Delibera di consiglio comunale deve risultare per ognuno dei componenti effettivi il corrispondente profilo.
11. Possono essere componenti della CLP coloro i quali:
  - sono cittadini della comunità europea;
  - hanno raggiunto la maggiore età;
  - sono in possesso dei requisiti di eleggibilità e compatibilità con la carica di consigliere comunale di cui al D.Lgs 267/00;
  - hanno conseguito un idoneo titolo di studio;
  - hanno titolo per comprovare la particolare e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio;

- non ricoprono alcuna carica all' interno del Comune di Arzano;
  - non siano amministratori del Comune, ovvero di istituzioni comunali, di aziende speciali comunali, di società per azioni o responsabili limitata a prevalente capitale pubblico locale costituite o partecipate dal medesimo Comune;
  - non siano rappresentanti o dipendenti di soggetti ai quali compete esprimere pareri, -autorizzazioni, concerti, intese, assensi comunque denominati, relativamente a -quanto di competenza della CLP.
12. I componenti durano in carica tre anni e non possono essere nominati per più di due volte consecutive. La CLP può operare in regime di prorogati o a decorrere dalla data di scadenza e per i successivi 45 giorni. Entro il medesimo termine il consiglio comunale provvede alla nomina dei componenti. Decorso inutilmente il termine di proroga, la CLP si intende decaduta e tutti gli atti da essa eventualmente adottati dopo tale decorrenza sono nulli.
13. I componenti della CLP decadono a seguito di assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.

#### Funzionamento

14. Assume la carica di presidente il Responsabile del Settore Urbanistica.
15. Funge da segretario della CLP un funzionario o impiegato dell'amministrazione comunale, all'uopo designato dal presidente della Commissione.
16. La CLP si riunisce, in via ordinaria, una volta al mese e in via straordinaria ogniqualvolta se ne presenti la necessità, secondo la valutazione del Presidente;
17. La convocazione è fatta dal presidente ovvero, in caso di impedimento di questi, dal suo delegato, la stessa va recapitata a mezzo dei messi comunali, o per posta, o telegraficamente, o via fax, o via e-mail e deve pervenire almeno 24 ore antecedenti alla seduta e va inviata a tutti i componenti. La presenza, comunque, di tutti i componenti convalida eventuali difetti della procedura di notificazione.
18. La trattazione delle pratiche avviene secondo l'ordine di protocollo relativo alla presentazione della pratica stessa e secondo i seguenti criteri:
- le pratiche inerenti opere pubbliche o opera di pubblica utilità vanno esaminate in via prioritaria;
  - le pratiche relative alle varianti e alle sanatorie ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, devono essere esaminate con priorità tenendo conto del relativo ordine del protocollo;
  - devono essere esaminate con priorità le pratiche integrate a seguito di richiesta da parte della competente Soprintendenza. L'esame deve comunque avvenire nel rispetto del relativo ordine di protocollo;
  - hanno priorità le pratiche aventi ad oggetto il "completamento delle opere" relative al permesso di costruire privo di efficacia per scadenza del



termine senza che le previste opere siano state completate.

19. La CLP è validamente costituita, e può validamente deliberare, ove sia presente la maggioranza dei suoi componenti.
20. I pareri della CLP sono validamente espressi quando abbiano conseguito il voto favorevole della maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità prevale il voto di chi presiede la seduta. I pareri devono essere adeguatamente motivati.
21. Delle sedute della CLP è tenuto, a cura del segretario, un verbale riportate l'indicazione dei presenti, gli elementi sostanziali di ogni intervento, nonché il testo integrale delle proposte di parere, degli eventuali relativi emendamenti, e del parere finale espresso, con l'indicazione delle votazioni effettuate e dei diversi voti espressi. I componenti presenti alla seduta hanno diritto a far inserire nel verbale proprie brevi dichiarazioni di voto.
22. Il verbale è controfirmato dal segretario, e sottoscritto per approvazione dai componenti che hanno partecipato alla votazione della relativa pratica.
23. Il segretario provvede inoltre a riportare il parere espresso sulle istanze dei provvedimenti e degli atti esaminati, e ad opporre sui relativi elaborati: il numero del verbale, la data e l'esito della votazione; ogni elaborato è sottoscritto dai componenti che hanno partecipato alla votazione della relativa pratica.
24. Per quanto attiene agli argomenti posti all'ordine del giorno la CLP si esprime anche sugli aspetti compositivi e formali dei manufatti edilizi risultanti dalle proposte di trasformazioni, nonché sul loro inserimento nel contesto urbano e ambientale, con riferimento a vigenti prescrizioni richiedenti una valutazione tecnico-discrezionale, nonché agli eventuali criteri generali di valutazione della medesima CLP formulati ed esplicitati. A tal fine, la CLP può dotarsi dei predetti criteri generali di valutazione, e di loro aggiornamenti. Ai predetti criteri viene data adeguata pubblicità; la CLP è tenuta ad attenersi, nell'esame delle pratiche specifiche, ai criteri formulati e pubblicizzati, fino a quando non li abbia, eventualmente, variati nella medesima forma. I componenti presenti della CLP sono tenuti ad astenersi dal prendere parte ai suoi lavori, sia nella fase dibattimentale che in quella decisionale, per quanto attiene agli argomenti ove loro stessi, o i rispettivi coniugi, o loro parenti e/o affini entro il IV grado, vi abbiano interesse, in qualità di progettista, o di direttore dei lavori, o di assuntori dei lavori, o di proprietari, o a qualsiasi titolo partecipante alla proprietà, di immobili interessati.
25. È fatta eccezione per il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, e per suo eventuale delegato, ove si tratti di proposte di strumenti urbanistici comunali, o di variazioni degli stessi, di iniziativa pubblica, oppure di progetti di opere pubbliche comunali, ove questi ultimi soggetti figurino quali progettisti.
26. A ricorrere dei casi di cui al comma precedente i soggetti tenuti all'obbligo ivi posto devono segnalare tale propria condizione e allontanarsi dal locale ove si svolge la seduta per il tempo necessario alla discussione e all'assunzione delle

- determinazioni sull'argomento. Dell'eventuale allontanamento, e della mancata partecipazione alla discussione e al voto, deve essere fatta menzione del verbale.
27. Con Delibera di Giunta Comunale, nelle linee indicate da questo articolo, può essere emanata ulteriore e specifica regolamentazione.

### **ART.73 -MODALITÀ DI GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE**

1. L'implementazione di dotazioni tecnologiche consentirà una gestione rapida delle procedure, un'agevole e costante collegamento con l'utenza, con le altre strutture comunali e con gli Enti esterni.
2. La dotazione tecnologica garantirà:
  - la creazione ed il funzionamento del database di cui al precedente articolo;
  - la gestione informatica dei procedimenti;
  - la produzione automatica di avvisi e comunicazioni all'utenza.
3. L'accesso alle informazioni contenute nel data base, nonché alle altre comunicazioni e informazioni rese disponibili dal SUE, sarà assicurato ai privati interessati tramite la rete Internet.
4. Ai fini di cui al precedente comma, saranno adottate le misure di sicurezza necessarie alla tutela dei dati personali contenuti nel data base.
5. L'accesso alle informazioni sarà garantito agli enti pubblici interessati tramite una rete Intranet ad accesso controllato.
6. Il responsabile del SUE sovrintende a tutte le attività necessarie per il buon funzionamento dello stesso sportello. In particolare:
  - coordina le procedure di competenza dello Sportello;
  - cura i rapporti dello Sportello con le altre strutture comunali;
  - segue l'andamento delle procedure di competenza delle altre amministrazioni coinvolte, interpellando direttamente e sollecitando, se necessario, gli uffici o i responsabili.
7. Il SUE gestisce i procedimenti in materia edilizia nel rispetto delle norme di legge agli stessi applicabili.
8. Le istanze e documentazione allegata, oltre a prodursi in forma cartacea, dovrà comprendersi in un unico file in formato “.pdf” (da consegnare unitamente alla pratica), riportante nella prima pagina di visualizzazione una dichiarazione del tecnico progettista attestante che quanto presente nel file corrisponde per entità e contenuto agli atti ed elaborati tecnici di cui è composta la pratica in presentazione. In sede di accettazione da parte e a cura dello Sportello Unico per l'edilizia, al file consegnato andrà attribuito un “nome file”.
9. Tale procedura, dalla data della sua attivazione, comporterà al Comune la dotazione di un archivio anche informatico, il cui database consentirà la visualizzazione a monitor dello stato delle pratiche inserite.
10. La pratica, entro il giorno successivo all'entrata al protocollo, andrà assegnata, previa registrazione della data di assegnazione, al Responsabile del Procedimento

per l'istruttoria, che ne curerà l'esame secondo l'ordine cronologico di presentazione.

11. Il SUE cura tutti gli adempimenti necessari all'acquisizione dei pareri e degli atti di assenso comunque denominati di competenza di altre pubbliche amministrazioni, nonché di altre strutture comunali, chiamate a pronunciarsi nel corso del procedimento, anche mediante l'indizione della Conferenza di servizi.
12. I dirigenti o responsabili di posizioni organizzative assegnati alle strutture comunali, competenti ad emettere pareri nell'ambito dei procedimenti di cui al presente regolamento, sono responsabili della sollecita espressione e trasmissione degli stessi pareri al SUE. In particolare i pareri sono trasmessi entro il termine di 10 giorni lavorativi dal ricevimento della relativa richiesta. I dirigenti o responsabili di posizioni organizzative potranno nominare un referente del SUE, per lo scambio di ogni comunicazione utile all'espletamento della procedura; sono impegnati a fornire tutte le informazioni inerenti i pareri di propria competenza ed a comunicare ogni cambiamento conseguente nuove disposizioni di legge o di regolamento. I dirigenti o responsabili di posizioni organizzative partecipano, personalmente o a mezzo di dipendenti incaricati, agli incontri indetti dal responsabile del SUE, finalizzati all'esame congiunto delle pratiche e all'emissione dei relativi pareri, nonché al confronto/consulenza con l'utenza. Tali momenti collegiali possono essere allargati alla partecipazione delle altre Amministrazioni coinvolte nel procedimento, sulla base di specifici accordi.
13. Con Delibera di Giunta Comunale, nelle linee indicate da questo articolo, può essere emanata ulteriore e specifica regolamentazione.

#### **ART.74 -MODALITÀ DI COORDINAMENTO CON IL SUAP**

1. Il SUAP rappresenta l'unico interlocutore tra l'impresa e le Pubbliche Amministrazioni per tutti i procedimenti che abbiano a oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli concernenti le azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività. Inoltre, nell'ambito del Comune, viene istituito il Gruppo di coordinamento (in appresso denominato "Gruppo" del SUE e del SUAP il cui numero dispari di componenti non potrà essere inferiore a cinque. Esso è composto dal Dirigente del Settore Urbanistica, dal Responsabile del SUE, dal Dirigente dell'Ufficio Commercio e Sviluppo Economico, dal Responsabile del SUAP, dal Dirigente o Responsabile dei Lavori Pubblici e dai dirigenti comunali o Responsabili di Posizioni Organizzative, o loro delegati, comunque interessati ai procedimenti amministrativi di competenza del SUE e del SUAP.
2. In sede di prima convocazione, alla presenza di un numero di componenti non inferiore a cinque, il Gruppo di coordinamento procederà alla nomina del Responsabile del Gruppo medesimo, che sarà scelto ed eletto a maggioranza tra il Dirigente dell'Urbanistica e il Dirigente dell'Ufficio Commercio e Sviluppo Economico, nonché alla nomina del segretario, che sarà scelto o eletto tra i

dipendenti amministrativi in forza alle due strutture cui fanno capo il SUE e il SUAP.

3. Le cariche di Responsabile e Segretario del Gruppo avranno la durata di due anni. In sede di riunione dell'ultima seduta utile prima della scadenza, il Gruppo procederà alle nuove nomine con le medesime modalità indicate al comma precedente. Il Gruppo può essere integrato, qualora se ne ravvisi l'opportunità e sulla base di apposite intese, dai dirigenti, o loro delegati, delle altre Amministrazioni pubbliche coinvolte nei procedimenti amministrativi oggetto del presente Regolamento.
4. Il segretario del Gruppo è tenuto a trasmettere via pec, almeno sei giorni prima, la notifica contenente la data della riunione e l'ordine del giorno ad ogni componente del Gruppo. Per ogni riunione sarà verbalizzato in apposito registro o in files registrati su due distinti supporti magnetici quanto ha costituito oggetto di discussione nonché le eventuali proposte e/o decisioni assunte.
5. Il Gruppo di coordinamento:
  - può esaminare pratiche relativi a particolari opere rispetto alle quali debbano essere espressi pareri a seguito di valutazioni collegiali;
  - programma le iniziative di miglioramento continuo rispetto alle finalità dello SUE e del SUAP;
  - assicura l'uniformità di indirizzo all'azione dell'Amministrazione e la celere soluzione alle problematiche di carattere generale che possono insorgere nell'ambito delle istruttorie dei procedimenti;
  - propone l'emanazione di apposite direttive per assicurare uniformità nella gestione e nella organizzazione.
6. Con Delibera di Giunta Comunale, nelle linee indicate da questo articolo, può essere emanata ulteriore e specifica regolamentazione.

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

### **ART.75 -AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI**

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

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

2. Inoltre l'amministrazione, nei casi consentiti dalla norma, e previa attenta valutazione degli interessi pubblici coinvolti nella circostanza, può procedere all'annullamento in autotutela di atti emanati di propria iniziativa in particolare, anche se non in via esclusiva, quando su di essi sia in corso un contenzioso amministrativo con significativa probabilità che l'amministrazione sia soccombente.
3. Nei casi di cui al comma 1 e 3 l'amministrazione trasmetterà a tutti gli interessati una comunicazione di avvio del procedimento di rivalutazione istruttoria, elencando i motivi che indicano la necessità di procedere all'annullamento e riforma, consentendo accesso ai documenti.

Trascorso il termine di trenta giorni l'amministrazione potrà procedere, su motivata istanza, a inoltrare un preavviso di conclusione del procedimento di autotutela che dovrà concedere almeno 10 giorni per le eventuali controdeduzioni.

Trascorso inutilmente tale termine, o ricevute controdeduzioni che si ritiene di respingere, l'amministrazione potrà procedere all'annullamento o riforma, dandone adeguata motivazione.

### **ART.76 -CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) è un documento previsto dall'art. 30 del DPR n. 380 del 6/06/2001 "*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" contenente le prescrizioni urbanistiche che riguardano i terreni, così come definite dagli strumenti di pianificazione comunale.
2. Il CDU è necessario per la stipula di atti aventi ad oggetto trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni, nonché a terreni che costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia superiore a 5.000 metri quadrati.

*Come presentare la richiesta:*

3. Nella sezione Modulistica Urbanistica del sito istituzionale dell'Ente, è possibile

scaricare l'opportuno Modulo che, debitamente compilato, andrà accompagnato alla seguente documentazione:

- fotocopia leggibile del documento di identità del richiedente o, nel caso di richieste presentate da incaricato/delegato, copia dell'incarico/delega accompagnata dalla fotocopia dei relativi documenti di identità (proprietà e incaricato/delegato);
- estratto della mappa catastale (catasto terreni) in scala 1:1.000 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - ufficio Provinciale di Napoli - Territorio in data non anteriore a tre mesi, con l'area oggetto della richiesta evidenziata da un contorno di colore rosso. L'estratto mappa dovrà essere chiaramente leggibile (numerazione dei mappali e relativa perimetrazione).

*Casi particolari:*

4. Nel caso in cui le aree oggetto della richiesta siano interessate da frazionamento non ancora recepito dalla mappa catastale, dovrà essere prodotta copia del frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio.
5. Nel caso di utilizzo di estratto di mappa rilasciato in data superiore a tre mesi, oppure di relativa fotocopia, e lo stesso non sia conforme alla mappa catastale, è necessario riportare su tale mappa la seguente dichiarazione, con data e firma: "Si dichiara che il presente stralcio di mappa è conforme all'originale depositato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio".
6. Gli estratti di mappa, o loro fotocopie, con data superiore a un anno da quella di utilizzo non potranno essere comunque ritenuti validi al fine della richiesta.
7. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica va presentata in unica copia (originale). Alla presentazione, se previsti, sono necessari:
  - il pagamento dell'importo relativo ai diritti di segreteria e di istruttoria come da Deliberazioni vigenti;
  - una marca da bollo, quando obbligato da legge.
8. Il certificato verrà rilasciato entro 30 giorni dalla data di ricezione della domanda da parte degli uffici.
9. E' possibile richiedere il Certificato con indicazione di "urgenza". In tal caso gli oneri, relativi a diritti di istruttoria, sono triplicati e il certificato è rilasciato entro giorni 10.

## **ART.77- PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI**

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

1. 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. Si intende applicabile il termine aggiuntivo di due anni previsto, con le sue modalità, dalla L.98/2013, art 30. Decorsi tali termini il permesso 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 permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
2. 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.
  3. 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 D.P.R. 380/01. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
  4. 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.
  5. Allo scopo di garantire il perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio, con riferimento alla igiene pubblica ed estetica urbana, e al decoro, si individua il termine ordinatorio di anni cinque per dare seguito alla ripresa dei lavori per edifici in cui l'inutile trascorrere dei termini delle autorizzazioni, o altre circostanze ostative, abbia comportato la loro interruzione e decadenza. Trascorso inutilmente tale termine l'amministrazione dà un termine compreso tra uno e due anni, per il riavvio del cantiere, avvisando che in mancanza saranno riesaminati gli interessi pubblici alla sua conservazione ai sensi dell'art. 75, comma 2 anche in deroga alla presenza di contenzioso.
  6. Tale modalità di riesame può essere applicata, previa notifica alle parti almeno un anno prima dell'avvio procedimento, anche agli edifici avviati in epoca antecedente all'emanazione del presente regolamento, ma con tempi raddoppiati.

#### **ART.78 -SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ**

1. Il Sindaco, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati a prescindere dalla loro destinazione d'uso, sentiti gli enti competenti, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene dell'ASL, può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.
3. L'ordinanza di cui al comma 1 può essere emessa anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controlli anche a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal REC, con particolare

- riferimento ai requisiti relativi alla sicurezza ed alla funzionalità (quali per es. la prevenzione incendi, impianti, sicurezza statica, viabilità e sosta) sempre previa diffida all'adeguamento, ove possibile, entro un congruo termine.
4. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco, il Dirigente o il Responsabile dello SUE, ciascuno per le proprie competenze, può ordinare l'inagibilità o la non usabilità di una costruzione o di un'unità immobiliare, a norma dell'art. 222 del R.D. n. 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.
  5. Lo stato di inagibilità può essere accertato:
    - a) Mediante perizia tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Azienda Unità Sanitaria Locale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
    - b) Da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 4 gennaio 1968, n. 15 e successive modificazioni;
  6. Per le abitazioni esistenti può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle situazioni seguenti:
    - a) le strutture e gli impianti tecnologici del fabbricato siano in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
    - b) l'alloggio sia da considerare improprio (edificio al grezzo, baracca o box, seminterrato, sottotetto con altezza media inferiore a m.2,20);
    - c) l'alloggio presenti insufficienti requisiti di superficie o di altezza, secondo la normativa vigente;
    - d) l'alloggio presenti insufficienti condizioni di illuminazione e ventilazione;
    - e) l'alloggio non disponga di acqua potabile;
    - f) l'alloggio non disponga di servizi igienici;
    - g) l'alloggio non risulti allacciato alla rete fognaria, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
    - h) l'edificio evidenzi carenze di manutenzione ordinaria e straordinaria della rete fognaria interna ed esterna;
    - i) gli impianti, di cui all'art. 1 della ex Legge 46/90 oggi D.M. 37/08, non siano conformi e sussistano condizioni di pericolo imminente per gli occupanti;
    - j) le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone diversamente abili.
  7. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro.
  8. Gli edifici dovranno essere sistemati e mantenuti in ogni loro parte in piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico. Le parti di edifici che sono visibili da spazi aperti al pubblico, dovranno sempre essere mantenute pulite e avere tinteggiatura in uno stato

- decoroso. Il Comune potrà formare entro il 31 dicembre di ogni anno un elenco delle case da ripulirsi o tinteggiarsi nel successivo anno e potrà altresì sospendere l'autorizzazione ad una singola rifinitura o tinteggiatura quando ritenga necessario che si proceda ad un più esteso intervento unitario.
9. Qualora, all'atto della verifica, l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Sindaco indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare e porrà un termine per la sua regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.
  10. Per edifici, o loro parti, realizzati precedentemente all'anno 1942 e che non siano stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, che attesti:
    - a) la sussistenza dei presupposti di cui sopra;
    - b) il possesso dei requisiti di salubrità;
    - c) il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione dell'inquinamento idrico, atmosferico e di incendio;
    - d) la regolare iscrizione in catasto del bene;
    - e) la regolare numerazione civica dell'immobile;
    - f) il livello di sicurezza da rischio idrogeologico e sismico.
  11. Detta perizia giurata è resa da un tecnico abilitato, all'uopo incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse.
  12. Per le nuove costruzioni e per gli interventi di recupero edilizio realizzate a seguito dell'approvazione del presente REC, l'ordinanza di cui al comma 4 è emanata nel caso di gravi difformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto dal presente REC.
  13. In caso di sito inquinato sottoposto al procedimento di cui all'art. 17 del D.Lgs. 22/97 e D.M. 471/99, qualora risulti incompatibile l'utilizzo dell'immobile con le attività di monitoraggio o bonifica, il Dirigente o il Responsabile dello SUE ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ovvero sospende i procedimenti autorizzativi eventualmente in corso.
  14. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il dirigente dello SUE ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

#### **ART.79 -CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**

- a) Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione determinati in conformità alle disposizioni statali, regionali e

comunali vigenti e secondo quanto stabilito dalla Amministrazione Comunale con delibera di Giunta.

- b) Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del Permesso di Costruire, ovvero della Segnalazione Certificata di Inizio Attività e/o alla Comunicazione inizio lavori asseverata quando onerosa.
- c) Alla domanda di Permesso di Costruire, alla SCIA e CILA sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica predisposta dall'Ufficio comunale competente in materia.
- d) Le varianti ai titoli abilitativi che incidono sul calcolo del contributo, ne determinano l'adeguamento. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante e della SCIA.
- e) La Giunta Comunale determina annualmente il riparto delle somme di cui al primo comma, destinate alla realizzazione ed alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- f) Per quanto non definito nel presente titolo si rinvia alle disposizioni degli articoli 16,17,18,19 del DPR 380/2001.
- g) Per interventi mirati al contenimento dei consumi energetici che comportino un incremento della volumetria derivante dall'utilizzo di materiali appositamente certificati, è previsto l'esonero dal calcolo dell'aliquota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione della relativa volumetria.

## **ART.80 -PARERI PREVENTIVI**

1. Per quanto attiene esclusivamente agli interventi di cui al comma 3 dell'art. 14 della Legge 241/90, su motivata richiesta dei proponenti corredata da uno studio di fattibilità, è data facoltà di richiedere la valutazione di procedere all'indizione di una conferenza preliminare finalizzata a indicare al richiedente, prima della presentazione di una istanza o di un progetto definitivo, le condizioni per ottenere, alla loro presentazione, i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati.

*(articolo modificato dalla Deliberazione della Commissione Straordinaria nr.15 del 31.03.2020)*

## **ART.81 -ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI**

1. Nei casi di urgenza riconosciuta con ordinanza del competente ufficio tecnico regionale o comunale, le opere di consolidamento, ai sensi del comma 2, art. 61 del DPR 380/2001, possono eccezionalmente essere intraprese anche prima dell'autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione, la quale comunque dovrà essere richiesta nel termine di cinque giorni dall'inizio dei lavori.
2. Nei casi di accertata violazione per l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, il responsabile del competente ufficio comunale, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29 del DPR 380/2001, ne dispone, ai sensi del comma 7 dell'art. 30 del medesimo DPR, la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.
3. Ai sensi del comma 8 del medesimo art. 30, trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere.
4. Ai sensi del medesimo comma 8, in caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui al comma 8 dell'art. 31 del medesimo DPR.

## **ART. 82 -MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO. CESSIONE DI CUBATURA.**

1. Lo Sportello unico per l'edilizia, ai sensi del comma 4-bis dell'art. 5 del DPR 380/2001, accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente anche con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, in modo da assicurare 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.
2. Nelle more dell'emanazione, ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, e successive modificazioni, da parte del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del regolamento per procedere all'individuazione dei criteri e delle modalità per l'utilizzo esclusivo degli strumenti telematici, la denuncia di inizio attività, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata, ai sensi del comma 1-ter dell'art. 23 del DPR 380/2001, mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la



denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.

### **ART.83 -COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI**

1. Nei processi di pianificazione, l'Amministrazione Comunale, già nelle fasi preliminari di stesura e approvazione, organizza incontri pubblici, estesi agli abitanti, agli operatori economici, ai professionisti, artigiani e commercianti, alle associazioni che svolgono fattiva opera ed iniziative atte a tutelare e valorizzare il territorio, le bellezze naturali nonché il patrimonio storico monumentale ed ambientale, assicurando la partecipazione dei cittadini e di quanti interessati.
2. Gli incontri sono finalizzati a proposte di ampia condivisione per: promuovere e organizzare, anche in collaborazione con gli enti pubblici e/o privati, iniziative (laboratori progettuali, forum, focus groups, consulte, Workshops, rilevazioni con questionari, convegni, ecc.); stimolare il miglioramento delle infrastrutture e della qualità urbana e territoriale; un regolare svolgimento dei servizi locali con azioni che ne garantiscano la più larga funzionalità; promuovere e sviluppare attività nel settore sociale a favore della popolazione realizzando spazi sociali destinati iniziative di coinvolgimento delle varie componenti della comunità locale finalizzate all'eliminazione anche di eventuali sacche di emarginazione.
3. Anche al di fuori dei processi di pianificazione, in occasione di opere pubbliche saranno attivate Consulte di volta in volta rilevanti, tra quelle già definite e potranno essere convocate, con apposita Delibera di Giunta, nuove Consulte tematiche e di quartiere.
4. In tal caso tutta la documentazione rilevante, idonea a illustrare il progetto e le sue motivazioni, dovrà essere portata a conoscenza dei cittadini costituenti la Consulta con modalità elettroniche o deposito presso gli uffici comunali. In occasione della discussione dei documenti dovranno essere predisposti strumenti di comunicazione idonei a trasmettere i contenuti indicati.
5. Dei lavori dovrà essere tratto verbale ad opera di un Segretario che può essere nominato anche tra i suoi membri.
6. Le Consulte sono presiedute dall'Assessore competente ed alla presenza del Dirigente al ramo, o di suo rappresentante anche scelto tra i dipendenti del Comune.
7. In alternativa Il Consiglio Comunale può indicare un Consigliere come Presidente della Consulta permanente o di progetto.
8. Le Consulte Ordinarie sono:
  - *Consulta dei Tecnici*, composta da tutti i tecnici (in via esemplificativa e non esaustiva, geometri, architetti, ingegneri, agronomi, periti, ...) coinvolti a vario titolo e grado nella trasformazione dell'ambiente urbano e dell'edilizia che lo costituisce, residenti nel Comune di Arzano o domiciliati in esso come attività dello studio professionale.
  - *Consulta dell'ambiente e del territorio*, composta da tutti gli enti ed associazioni, o comitati civici che facciano richiesta di partecipazione.
9. Le Consulte ordinarie, una volta costituite, sono convocate dall'Assessore al



ramo, o dal Presidente designato, con almeno cinque giorni di preavviso a mezzo invio mail o altra modalità di contatto elettronico. Alla convocazione va aggiunto l'ordine del giorno della discussione, anche con invio di documentazione preventiva.

10. Fanno parte delle consulte tutti i cittadini, e coloro i quali sono in possesso di permesso di soggiorno, che ne facciano richiesta e ne abbiano titolo per il tema trattato. Possono aderire alle consulte anche le associazioni o i comitati il cui oggetto sia aderente al tema trattato,
11. L'elenco degli aderenti è reso noto e tenuto aggiornato sul sito del Comune della sezione "Consulte",
12. Le Consulte possono essere anche convocate su iniziativa di almeno la metà dei membri registrati ed attivi, in tal caso la convocazione dovrà riportare con esattezza tutti i motivi di convocazione, con nota scritta, e dovrà essere preceduta da venti giorni di preavviso.
13. Su motivata richiesta di cinque consiglieri, o di due gruppi consiliari, o di cento cittadini potrà essere richiesta una riunione pubblica per discutere altri argomenti inerenti i fenomeni urbani, la trasformazione urbana, specifici progetti anche presentati da privati, e altre tematiche di interesse pubblico. In tal caso sarà attivata una specifica Consulta di Progetto, o di Quartiere (che potranno anche avere forma laboratoriale), che seguirà le procedure dei commi precedenti, anche senza la partecipazione del personale dipendente del Comune.
14. Le Consulte, siano esse ordinarie o di progetto, come quelle di quartiere, potranno essere trasmesse in streaming, o con altre modalità di condivisione facenti uso di strumenti elettronici.
15. La Giunta Comunale potrà, con proprio atto, integrare e completare la presente regolazione, anche in modo differenziato per singola Consulta, in coerenza con quanto indicato ai commi precedenti.

#### **Art 84 – CONCORSI DI ARCHITETTURA E URBANISTICA**

1. In accordo con il D. Lgs. 50/2016 e le Linee Guida emanate dall'ANAC (n.973/2016) i concorsi di architettura o di urbanistica sono banditi per migliorare la qualità della progettazione, che si traduce nella qualità delle opere pubbliche o private da realizzare.
2. Si definisce "qualità" in questo caso il valore culturale e relazionale rispetto al contesto, sia temporale che ambientale, e di vantaggi che garantisce la progettazione sia alla collettività che ai diretti fruitori.
3. Per il Committente e per la comunità, il Concorso è dunque lo strumento per acquisire il miglior progetto in relazione alle proprie esigenze ed eventualmente individuare il professionista che dovrà redigere i successivi livelli di progettazione.
4. I partecipanti dovranno avere la garanzia di un giudizio obiettivo fondato sulla qualità delle idee e delle prestazioni professionali rese in fase concorsuale.
5. I principi che sono alla base della competizione progettuale sono la trasparenza, la libera concorrenza, le pari opportunità e, soprattutto, il riconoscimento del merito.
6. I Concorsi potranno prevedere, per le proposte migliori, l'incarico dei livelli

- successivi della progettazione, l'attribuzione di premi ed il riconoscimento curriculare delle prestazioni eseguite dai partecipanti.
7. Bisognerà far prevalere, ove possibile, le ragioni della massima estensione della concorrenza e partecipazione, su quelle della consistenza dei requisiti professionali ex ante. In particolare, i requisiti di cui all'art. 83, c.1, lettera c) del D. Lgs 50/2016, che dovranno essere dimostrati dal vincitore, potranno essere posseduti dall'intero raggruppamento (con gradualità da stabilirsi, v. ANAC 2.2.3.1) e con estensione all'intera carriera (allegato XVII D. Lgs. 50/2016, Parte Seconda, i e ii), o almeno agli ultimi venti anni.
  8. Possono bandirsi tre generi di Concorsi: di idee (art 156 D.Lgs.50/2016), a seguito dei quali può essere affidata la progettazione i successivi livelli di progettazione previa procedura negoziata senza bando (c.6); di progettazione (art 152, 153, 154 e 155) sulla base di programma d'interventi e quadro economico.
  9. Di regola i concorsi saranno banditi con procedura aperta.
  10. I compensi per le prestazioni professionali dovranno essere realmente commisurati all'attività del professionista secondo quanto stabilito dal D.M. 17 Giugno 2016- decreto parametri bis.
  11. La giuria dovrà essere composta da un numero dispari di membri, con la maggioranza di tecnici dotati della stessa qualifica dei partecipanti.

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

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

#### **ART.85 -COMUNICAZIONI DI INIZIO LAVORI**

1. Ottenuto il permesso di costruire i lavori possono essere iniziati solamente dopo aver ottemperato alle seguenti inderogabili disposizioni:
  - a) Richiesta al SUE e ottenimento di assegnazione dei punti fissi di linea e di livello di cui all'art. 35. Tale richiesta potrà formularsi contestualmente alla comunicazione di cui al successivo punto;
  - b) Comunicazione al SUE di inizio lavori, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori medesimi. La comunicazione dovrà riportare: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale/partita iva, domicilio, timbro professionale e firma per accettazione, del direttore dei lavori, del costruttore, del responsabile della sicurezza;
  - c) Richiesta autorizzazione per eventuale occupazione di suolo pubblico, con precisazione della superficie e della durata di occupazione;
  - d) Ottemperanza alle previsioni della Legge Regione Campania n. 20/2013 art. 5.
2. Il tracciamento e le quote di tutte le costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi ricevuti. Una copia del progetto, del titolo edilizio e degli esecutivi strutturali vistati dal Genio Civile, dovranno essere tenuti in cantiere a disposizione degli organi di controllo.
3. In cantiere, qualora la tipologia dell'opera rientri fra quelle soggette a specifici adempimenti derivanti dal D.Lgs. 81/08 e s.m.i., vanno altresì tenuti i documenti previsti da tale decreto.
4. Ogni variazione inerente le individualità di cui al superiore punto 2 deve essere comunicata al SUE entro il termine di tre giorni.
5. Il titolo edilizio deve intendersi decaduto:
  - a) quando risulti che i lavori non hanno avuto inizio entro il termine fissato e non sia stata chiesta regolare proroga;
  - b) quando risulti che il direttore dei lavori e/o il responsabile della sicurezza indicati non abbiano assunto tale incarico, l'abbiano abbandonato o siano stati sostituiti senza che sia stata data la prescritta comunicazione al SUE entro tre giorni dalla circostanza;
  - c) quando il titolo edilizio risulti ottenuto in base a documenti, atti o disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
  - d) quando si contravvenga a disposizioni generali o speciali di leggi o di regolamento o alle condizioni inserite nella concessione, o vengano eseguite varianti al progetto approvato senza averne ottenuto nuovo titolo.

## **ART.86 -COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI**

1. Fatti salvi i casi di proroga concessi nel rispetto della normativa vigente, la fine dei lavori deve avvenire entro tre anni dalla data del loro inizio
2. Il Committente, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori, siano essi eseguiti a seguito di richiesta di permesso di costruire o previa segnalazione o comunicazione (SCIA, CILA, CIL), deve comunicare al SUE la fine dei lavori.
3. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia, ai sensi del comma 7 dell'art. 23 del DPR 380/2001, un certificato di collaudo finale, che va presentato al SUE, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività, nonché esibisce e presenta certificazione relativa alla ottemperanza della Legge Regione Campania n. 20 del 09/12/2013 art. 5 comma 3. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.
4. Contestualmente alla comunicazione di fine lavori, ai fini dell'aggiornamento cartografico, il titolare del titolo abilitativo che determina incremento di superficie coperta, o comunque la modifica della sagoma planimetrica degli edifici, deve provvedere alla consegna su supporto informatico del tipo mappale e di un file in formato .dwg/.dxf con unico layer contenente la sagoma finale di tutto l'edificio (impronta a terra dell'edificio in linea continua e proiezioni di gronda in linea tratteggiata). Ai punti a terra devono essere associate le quote altimetriche assolute per consentire l'inserimento dell'edificio nella cartografia tridimensionale.
5. In mancanza della consegna della documentazione, la fine dei lavori non è procedibile, pertanto continuano a decorrere i termini del titolo abilitativo ed è impedito il rilascio del certificato di agibilità.
6. Qualora, sebbene ultimati i lavori, non viene presentata la comunicazione di fine lavori nei termini previsti il permesso decade di diritto, 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 permesso

## **ART.87 -OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO**

1. Prima di procedere a qualsiasi occupazione del suolo pubblico, ove occorrente per l'organizzazione del cantiere di lavoro, è necessario ottenere l'autorizzazione del Comune. La domanda per ottenere l'autorizzazione di cui al comma precedente, in carta semplice, con riportati l'estensione del suolo da occupare e il periodo di tempo occorrente, deve indirizzarsi all'Ufficio Tributi ed essere corredata di stralcio planimetrico della zona interessata, con evidenziato il perimetro del suolo da occupare, la sua estensione in metri quadrati e gli estremi del titolo edilizio o della pratica edilizia cui va riferita l'autorizzazione.
2. Prima del rilascio della autorizzazione di cui al comma 1, e comunque non oltre

tre giorni dall'effettiva occupazione, l'interessato deve effettuare in favore del comune il pagamento della relativa tassa.

## **ART.88 -COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA**

1. Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dai regolamenti in materia igienico-sanitaria, qualora nella fase degli scavi dovessero emergere suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, i lavori del programmato intervento edilizio restano sospesi e i soggetti indicati al punto 2) dell'art. 85, ivi compreso il committente, sono obbligati a darne immediata comunicazione al SUE. Le materie nocive sono rimosse e smaltite a spese del committente e a cura di impresa esercente servizi di smaltimento di rifiuti, iscritta in apposito albo, ed il sottosuolo deve essere bonificato. La ripresa dei lavori resta subordinata alla presentazione al SUE di elaborati tecnici integrativi sulla ricostituzione dell'area di sedime, sui quali andrà acquisito il parere dell'Ufficio del Genio Civile.
2. Nelle more dell'approvazione del Piano Comunale Amianto, fermo restando l'obbligo dell'effettuazione all'ARPA competente per territorio dell'auto-notifica di cui all'avviso diramato dal Comune relativo al "censimento presenza amianto nel territorio comunale", nonché l'obbligo di averne valutato i rischi nel Piano Operativo della Sicurezza di cui all'art. 17 comma 1 lett. a) del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, tutti i soggetti pubblici e privati, proprietari di edifici o siti nei quali sia presente amianto libero o legato in matrice friabile o compatta, interessati da intervento edilizio, sono tenuti, prima della esecuzione dell'intervento edilizio, a far eseguire da idonea ditta iscritta in apposito albo tutte quelle procedure per trattare, rimuovere e smaltire tale prodotto o gli elementi contenenti tale prodotto, nonché per bonificare l'edificio o il sito interessato, nel rispetto della normativa vigente in materia.
3. Per quanto concerne la valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi, è fatto obbligo al coordinatore per la progettazione del Piano Operativo di Sicurezza relativo al cantiere di lavoro che andrà ad insediarsi per la realizzazione dell'intervento edilizio, di procedere anche alla valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi che potrebbero rinvenirsi durante le attività di scavo. Tale valutazione è condotta sulla base di dati disponibili e, in ogni caso, qualora tali dati siano insufficienti per scarsità di certezze, andrà integrata da analisi strumentale.

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

### ART.89 -NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

#### 1. principi generali dell'esecuzione dei lavori:

- a. È vietato eseguire scavi o rompere la pavimentazione stradale o del marciapiede, sulle sedi pubbliche o aperte al pubblico, per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del dirigente o responsabile dell'ufficio comunale competente.
- b. La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori assentiti alle norme vigenti, alle prescrizioni delle N.T.A. con riferimento alla Z.t.o. di appartenenza, al presente regolamento edilizio, a quelle indicate nel relativo titolo edilizio e agli elaborati tecnici allegati al titolo medesimo, sarà assicurata dal controllo esercitato dal direttore dei lavori che ne dispone l'esecuzione e dal costruttore che procede alla loro esecuzione, nonché, nell'esercizio dei poteri di vigilanza, dai funzionari ed agenti di polizia, che avranno diritto al libero accesso nel cantiere di lavoro.
- c. Al riguardo, il titolo edilizio, la segnalazione o la comunicazione, con gli elaborati tecnici allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti in cantiere, a disposizione del direttore e del costruttore, nonché dei suddetti funzionari e agenti, fino a che l'opera non sia ultimata.
- d. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, entro cinque giorni, il committente dovrà darne formale comunicazione al SUE.
- e. Il direttore e il costruttore, oltre ad assicurare, come sopra specificato, la piena conformità della progressiva realizzazione dell'opera agli elaborati tecnici costituenti il progetto assentito, sono tenuti, inoltre:
  - ad assicurare la conformità delle opere alle regole della tecnica delle costruzioni;
  - a verificare che i materiali che vengono introdotti in cantiere, per poi essere posti in opera, siano idonei e corrispondenti alle caratteristiche previste in progetto;
  - a riferire immediatamente al Committente e al SUE qualsiasi circostanza che possa influire sulla corretta esecuzione dell'opera onde consentire l'immediata assunzione delle misure necessarie.

#### 2. punti fissi di linea e di livello:

- a. Per tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti a piano terra, deve richiedersi al SUE, prima dell'inizio dei lavori, l'assegnazione dei punti fissi di linea e di livello.
- b. Tale richiesta potrà formularsi contestualmente alla comunicazione di inizio lavori.
- c. Di detta assegnazione verrà redatto a cura del tecnico istruttore apposito



verbale, in 4 copie, sottoscritto dal tecnico medesimo, dal direttore dei lavori, dal costruttore, dal committente e vistato dal Dirigente o responsabile dell'Ufficio Urbanistica. Copia di detto verbale sarà costantemente tenuto in cantiere.

- d. I punti fissi di cui al presente articolo non potranno essere alterati ed eventuali variazioni dovranno costituire oggetto di ulteriore verbale di condivisione.

### **3. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie:**

- a. L'area comunque interessata dalla esecuzione dei lavori per la realizzazione degli interventi edilizi, compreso l'eventuale suolo pubblico necessario autorizzato all'occupazione, dovrà essere recintata in modo da impedire il facile accesso ai non addetti ai lavori e da includere al suo interno eventuali ponteggi.
- b. Le opere per l'approntamento della recinzione di cantiere potranno eseguirsi a partire dalla data comunicata al SUE quale inizio dei lavori.
- c. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato secondo le disposizioni legislative vigenti in materia di salute e sicurezza nei cantieri; deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; un apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.
- d. Sul fronte strada la recinzione del cantiere deve contenere tutte quelle segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, previste dalle normative vigenti, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
- e. Gli Addetti alla vigilanza, constatata 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 e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

### **4. cartelli di cantiere:**

- a. Ogni cantiere deve esporre in modo da essere ben visibile dall'esterno, il cartello di cui al comma 6, art. 20 del DPR 380/2001, delle dimensioni non inferiori a cm. 80x50 con riportati per lavori privati:
- estremi del permesso di costruire (numero e data di rilascio) o della denuncia SCIA, CILA o CIL (numero e data di presentazione a protocollo);
  - indicazione dell'opera;
  - intestatario del permesso di costruire o titolare della denuncia, segnalazione o comunicazione;
  - la tipologia di opere da realizzare;
  - l'importo delle opere da realizzare;
  - le modalità di realizzazione;
  - la stazione appaltante (nome ed indirizzo legale);

- l'impresa o le imprese esecutrici (nome ed indirizzo legale);
  - le eventuali imprese subappaltatrici (anche di impianti tecnici);
  - il nome del progettista architettonico;
  - il nome del progettista delle strutture;
  - il nome del progettista degli impianti;
  - il nome del direttore dei lavori;
  - il nome degli eventuali direttori operativi o ispettori di cantiere;
  - il nome del coordinatore per la progettazione (in materia di sicurezza);
  - il nome del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (in materia di sicurezza);
  - il nome del direttore di cantiere;
  - il nome del collaudatore;
  - i responsabili delle imprese subappaltatrici;
- b. In caso di lavori pubblici devono essere riportate anche le seguenti informazioni:
- la durata dei lavori;
  - la scomposizione dell'importo dei lavori tra opere a base d'asta e oneri sicurezza;
  - le categorie di lavoro eseguite;
  - il ribasso d'asta;
  - il responsabile del procedimento.
- c. La non esposizione del cartello di cantiere, come sopra previsto, comporta le sanzioni di cui all'art. 44 del D.P.R. 380/01 comma 1 lettera a), la cui ammenda è stabilita dal presente regolamento in € 1000,00 (mille/00Euro).

#### **5. criteri da osservare per scavi e demolizioni:**

- a. I materiali provenienti dagli scavi, demolizioni o comunque destinati a rifiuto devono essere smaltiti o recuperati attraverso le discariche autorizzate, o altri impianti idonei.
- b. E' severamente vietato, pena la revoca del titolo edilizio, di gettare dall'alto nella sottostante pubblica via i materiali provenienti dalla demolizione. Essi debbono essere calati in basso con qualsiasi mezzo idoneo ed evitare rumori molesti ed in particolare polvere.
- c. L'impresa, indipendentemente dalle disposizioni ricevute, dovrà adottare tutte le precauzioni ed i provvedimenti atti ad evitare danni alle proprietà limitrofe ed a garantire la pubblica incolumità, restando essa unica responsabile civilmente e penalmente delle omissioni delle cautele necessarie.

#### **6. misure di cantiere e eventuali tolleranze:**

- a. Premesso che le quote indicate negli elaborati tecnici del progetto architettonico si riferiscono all'opera finita, mentre quelle indicate negli elaborati del progetto esecutivo delle strutture si riferiscono alle dimensioni degli elementi strutturali al netto delle finiture (intonaci e/o altri rivestimenti e relative malte di fissaggio), appare opportuno precisare che per le nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di fabbricati a piano terra, e

sopraelevazioni, il tracciamento dell'opera sull'area di sedime interessata e le quote di imposta del calpestio degli impalcati, dovranno eseguirsi riferendosi alle quote del progetto esecutivo, di modo che, tenuto conto delle opere di chiusura dei vari ambienti e di finitura delle relative superfici, ciascuna quota del progetto architettonico sarà sufficientemente rispettata.

- b. Ai sensi dell'art. 34 comma 2-ter del DPR 380/2001, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali non si ha parziale difformità del titolo abilitativo.

**7. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera:**

- a. Ove le opere vengano eseguite sul confine di vie e spazi pubblici, il proprietario deve far recintare il cantiere con solidi assiti, che racchiudono nel loro interno i ponti di servizio.
- b. Per non intralciare la circolazione pedonale e veicolare il primo ponte di servizio deve essere costruito interamente a sbalzo ed in modo tale che il punto più basso disti dal suolo almeno ml. 3,00.
- c. Nel caso che il primo ponte di servizio fuoriesca, con la sua proiezione, dal filo del marciapiedi, deve distare dal suolo almeno ml. 4,00.
- d. Se nel recinto vengono racchiusi manufatti che interessano pubblici servizi, il proprietario deve adottare le opportune disposizioni per consentire con facilità il libero ingresso in cantiere ai funzionari ed agli addetti delle ditte interessate.
- e. Gli assiti sporgenti dal filo stradale devono essere trattate a strisce inclinate alternando i colori bianco e rosso, e di notte segnalate con lanterne rosse avente intensità luminosa non inferiore ai 150 lumen. Le porte che si praticano negli assiti devono aprirsi verso l'interno e restare chiuse di notte e durante le ore di interruzione dei lavori. Gli assiti devono avere altezza minima da terra di ml. 2,40 ed un aspetto più che decoroso. Essi non devono essere rimossi prima della ultimazione dei lavori.
- f. Le vie e gli spazi pubblici adiacenti, esterni alla recinzione del cantiere, devono essere resi costantemente sgomberi dai materiali di approvvigionamento e di rifiuto pertinenti il cantiere.

**8. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici:**

- a. Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico e/o avanzi di pregio artistico o storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e il costruttore, sospendendo i lavori, sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco ed alla Soprintendenza. Il Sindaco, nelle more delle disposizioni della Soprintendenza, provvede a fare sorvegliare il cantiere.
- b. Quando negli interventi edilizi sono previsti lavori di scavo, occorre valutare il rischio di presenza di ordigni bellici inesplosi. La valutazione di questo particolare rischio deve essere eseguita dal coordinatore per la progettazione,

mentre i lavori sono svolti da una impresa specializzata.

- c. Il coordinatore per la progettazione, qualora lo ritenga necessario, può procedere alla bonifica preventiva del sito nel quale è collocato il cantiere, il committente provvede a incaricare un'impresa specializzata, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 104, comma 4-bis, legge 177/2012. L'attività di bonifica preventiva e sistematica è svolta sulla base di un parere vincolante dell'autorità militare competente per territorio in merito alle specifiche regole tecniche da osservare in considerazione della collocazione geografica e della tipologia dei terreni interessati.
- d. L'attività di bonifica è svolta sulla base di un parere vincolante dell'autorità militare competente per territorio, nonché mediante misure di sorveglianza degli organismi competenti.
- e. Il piano di sicurezza e coordinamento (PSC) deve essere elaborato facendo specifico riferimento anche a questo particolare rischio.

**9. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori:**

- a. Nella fase di esecuzione dei lavori deve usarsi ogni cautela necessaria per evitare danni a manufatti pubblici o a pubblici servizi. Di eventuali danni causati dovrà darsi immediata comunicazione al Dirigente o Responsabile dei Lavori Pubblici del Comune.
- b. Alla scadenza dell'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico, l'interessato è obbligato alla riconsegna del suolo nelle medesime condizioni preesistenti alla data di insediamento del cantiere di lavoro ed è tenuto a ripristinare a sua cura e spese eventuali danni causati dall'esercizio dell'occupazione. Nei casi di mancato ripristino di danni causati, protratto oltre quindici giorni dalla fine dell'occupazione, il Dirigente o Responsabile dei Lavori Pubblici del Comune, procede ad emettere i dovuti provvedimenti in danno dell'interessato atti ad eliminare e ripristinare i danni accertati.

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

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

#### **ART.90 -CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI**

1. La progettazione degli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni, ricostruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti e ristrutturazioni, oltre a rispettare le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica e le disposizioni fin qui enunciate, deve essere sostenibile e di qualità, con l'obiettivo di trasferire al territorio oggetto di trasformazione caratteri di qualità ambientale a livello urbanistico e architettonico, che consideri:
  - il decoro urbano;
  - la bellezza;
  - la compatibilità ambientale;
  - l'efficienza energetica;
  - il confort abitativo;
  - la salute dei cittadini.
2. La progettazione, pertanto, deve mirare alla scelta di un complesso di soluzioni utili a trasformare l'edificio in uno strumento di captazione, accumulo e distribuzione di energia, quali: orientamento e forma dell'edificio, dimensionamento e distribuzione degli ambienti interni, scelta dei materiali, delle tecnologie costruttive riguardanti principalmente l'involucro esterno, delle chiusure, delle partizioni interne ecc..
3. Quanto sopra deve essere basato sui principi dell'architettura bioclimatica, la cui applicazione consente un corretto uso del territorio comunale, la riduzione dei consumi energetici, l'utilizzo di energie rinnovabili, la salubrità degli ambienti interni e un equilibrio tra le esigenze dell'uomo e la salvaguardia dell'ambiente naturale, la riduzione della produzione di rifiuti.
4. La qualità architettonica dovrà mirare a garantire maggiore uniformità di qualità urbana nella città anche al fine di ridurre i fenomeni di segregazione e l'impoverimento di capitale spaziale che ne deriva, rendendo manifeste le ineguaglianze e contribuendo anzi a fissarle.
5. La progettazione dovrà facilitare, ogni qual volta possibile, l'inserimento dei cittadini, degli individui e delle famiglie, nella vita sociale, culturale, professionale e politica, garantendo ad ognuno riconoscimento e rispetto. Dovrà quindi dare priorità alla comunicazione, alla creazione di reciproca prossimità, alla apertura e connessione, contrastando la tendenza a rinchiudersi, alla separazione difensiva.
6. Anche con riferimento alla corte tradizionale arzanese, ove possibile la progettazione dovrà quindi ricercare, nella determinazione dell'impianto tipologico, porosità, permeabilità e manifestazione del collettivo.

## **ART.91– CRITERI E PROCEDURE PER L’INSERIMENTO ARMONICO DEGLI EDIFICI NEL CONTESTO**

In caso di nuova edificazione, a qualunque titolo, di edifici per demolizione e ricostruzione, riedificazione di edifici crollati o loro parti, completamenti, edifici industriali o di interesse pubblico, come di sopraelevazione, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

1. in caso di demolizione e ricostruzione dovrà essere specificamente valutata la struttura dell’impianto urbano e la ricorrenza degli elementi decorativi e strutturali delle facciate nell’intorno di almeno duecento metri. Dovrà, inoltre, essere rilevata la ricorrenza dei tipi abitativi nello stesso intorno. Nella documentazione grafica dovrà essere presente una ricostruzione dei prospetti precedenti e dei prospetti sulle pubbliche vie, in entrambi gli affacci, per almeno cinquanta metri in ogni direzione. Nella zona “B” dell’attuale PDF tali indicazioni vanno dimezzate mentre nella zona corrispondente con il “Centro Storico” del PTR va aggiunta, ove disponibile, la pianta delle coperture quotata dell’intorno di cento metri in tutte le direzioni. Eventuali modifiche degli elementi strutturali possono essere accettate solo per comprovate ragioni tecniche (adeguamenti antisismici, energetico-ambientali, impiantistici).
2. in caso di riedificazione di edifici crollati dovranno essere accertate le originarie consistenze, sagome e principali elementi dei prospetti. In assenza non si potrà procedere alla riedificazione. Per il resto si applicano le indicazioni del comma 1.
3. in caso di edifici industriali, commerciali o di interesse pubblico dovrà essere compiuta una valutazione di inserimento paesaggistico da preminentissimi punti di riferimento (almeno tre) per determinare la sensibilità paesistica del luogo oggetto dell’intervento e il grado di incidenza su di esso del progetto.
4. in caso di sopraelevazioni bisognerà rispettare gli elementi tipo-morfologici dell’edificio sottostante.
5. In tutti questi casi, con la documentazione acquisita e tenendo conto della preminenza e sensibilità del contesto, dovrà essere compiuta nel procedimento una valutazione, con relativo giudizio sintetico e istruttoria specifica, circa:
  - I L’interferenza/continuità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale;
  - II L’incidenza morfologica e tipologica in termini di alterazione dei caratteri ricorrenti;
  - III L’incidenza linguistica in termini di stile, materiali, colori;
  - IV L’incidenza visiva in termini di ingombro visivo, occultamento di visuali, prospetti sugli spazi pubblici e comuni.

## **ART 92 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI**

I requisiti prestazionali degli edifici, sono riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, sono 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.

1) *Efficienza energetica:*

- a. gli edifici a energia zero o quasi zero (edifici ad alte prestazioni che usano pochissima o quasi zero energia e che soddisfano i requisiti della nuova direttiva europea sulle prestazioni energetiche degli edifici 2012/27/UE) comportano l'idea che il guadagno solare e la produzione interna di calore, dovuta a persone e apparecchiature, debbano essere sufficienti a fornire l'energia necessaria per il riscaldamento invernale.
- b. Di conseguenza, il concetto di casa passiva si basa su un involucro molto ben isolato e a tenuta d'aria con una ventilazione meccanica controllata con recupero di calore molto efficiente. Una casa passiva contribuisce ad una forte riduzione dell'energia per riscaldamento principalmente attraverso involucri edilizi altamente performanti da tutti i punti di vista, rendendo l'edificio durevole nel tempo.
- c. Una condizione essenziale è data dall'uso ottimizzato dell'energia solare passiva (fotovoltaico, solare termico e termodinamico) e dalle altre forme di energia rinnovabile e sostenibile. Un'ulteriore riduzione energetica si può avere grazie ad una tecnologia efficiente per gli impianti di riscaldamento e ventilazione anche facendo uso di pompe di calore, impianti geotermici a bassa e media entalpia e impianti a biomasse di ultima generazione.
- d. Secondo il Piano di Efficienza Energetica della Commissione Europea e la Direttiva sull'Efficienza Energetica degli Edifici, dal 2019 in poi tutti gli edifici pubblici di nuova costruzione, e dal 2021 in poi tutti i nuovi edifici, dovranno attestarsi su un livello prestazionale di "energia quasi zero". Lo standard di casa passiva prevede un massimo di 15 kWh/m<sup>2</sup> anno di energia per riscaldamento e contribuisce molto al traguardo degli edifici a energia quasi zero.
- e. Le opere per la realizzazione di edifici di nuova costruzione e di interventi di ristrutturazione, dovranno essere attuati utilizzando materiali appropriati abbinati a specifici e mirati impianti tecnologici in modo da attribuire all'edificio interessato quei requisiti prestazionali già insiti nella casa passiva, o ad esse prossime anche considerando i limiti economici e tecnici.
- f. L'esistenza di limiti economici e tecnici che non consentono l'applicazione della "casa passiva", o di edifici ad energia quasi zero, deve essere dimostrata con apposita Relazione Tecnica.

2) *Compatibilità ambientale,*

- a. i progetti di opere pubbliche e gli interventi di ristrutturazione edilizia (se comportanti la demolizione e la sostituzione di consistenti parti strutturali), di ampliamento, di sopraelevazione, di ricostruzione di fabbricati esistenti e previamente demoliti e gli interventi di nuova costruzione non possono essere -rispettivamente- approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati

anche da specifica relazione tecnico-scientifica volta a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerata l'area di sedime e/o di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della Sul o del suolo da investire con l'attività edilizia) ovvero a definire le eventuali operazioni di bonifica o di confinamento necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.

- b. La prescrizione di cui al presente comma si applica solo nel caso in cui gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano o implicino l'esecuzione di lavori che comportino scavi o, comunque, significative manomissioni del suolo.
- c. La relazione è esaminata dagli organi competenti in materia; una volta acquisito il loro parere favorevole od intervenuta la loro approvazione ed apportate le modifiche o le integrazioni del progetto eventualmente prescritte in sede di parere o di approvazione, l'operatore assume formale impegno scritto di realizzare, preventivamente rispetto all'intervento, le operazioni di bonifica o di confinamento previste dal suddetto progetto, dando -al riguardo- congrue garanzie.
- d. Tale impegnativa costituisce presupposto necessario per il rilascio del permesso di costruire.
- e. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano esclusivamente allorché il progetto di opera pubblica oppure gli interventi sopra indicati interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività produttive dalle quali derivino, normalmente, reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti speciali.
- f. Le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi, motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico, la necessità.

### 3) *Contenimento dei consumi idrici,*

- a. ogni nuova costruzione o intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovrà utilizzare le più idonee tecnologie rivolte al risparmio della risorsa idrica e, ove possibile, la sua captazione e riciclaggio.
- b. negli edifici di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, di cui al DPR n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett d), e), f) che abbiano una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile, è obbligatorio l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde di pertinenza, la pulizia degli spazi pertinenziali interni ed esterni, e per gli usi consentiti all'interno delle abitazioni quali alimentazione cassette di scarico, lavatrici, impianti di riscaldamento centralizzati, impianti di irrigazione giardini, sistemi di climatizzazione.
- c. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazioni, di cui al DPR n. 380/2001,

art 3, c. 1 lett d), e), f), è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua. Per gli edifici di nuova costruzione, e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e negli edifici esistenti per interventi di rifacimento degli impianti idrico sanitari ai sensi dell'art.4 della L.R. 6/2008 è obbligatorio installare apparecchiature per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici; 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 rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua nonché dispositivi rompigitto e riduttori di flusso. Per gli edifici esistenti il presente articolo si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

4) *Utilizzo di fonti rinnovabili,*

- a. ogni nuova costruzione, o intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovrà prevedere l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica e termica da fonti rinnovabili almeno pari agli obblighi previsti dal D.Lgs 28/11, Allegato 3.
- b. In tali edifici dovranno essere previsti dispositivi di ricarica per autoveicoli elettrici.

5) *Utilizzo di materiali ecocompatibili,*

- a. le nuove costruzione o gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovranno fare uso di tecnologie e materiali ecocompatibili attestati da apposita Relazione Tecnica che faccia uso di metodiche di valutazione consolidate.

6) *Riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti,*

- a. le nuove costruzioni o gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovranno prevedere, in sede di cantiere e di esercizio, le migliori tecnologie e metodiche idonee a minimizzare le emissioni climalteranti e inquinanti, attestati da apposita Relazione Tecnica che faccia uso di metodiche di valutazione consolidate.

7) *Riduzione dei rifiuti,*

- a. le nuove costruzioni o gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovranno prevedere in sede di cantiere e di esercizio le migliori tecnologie e metodiche rivolte alla riduzione della produzione di rifiuti e la loro gestione con il minor danno possibile (massimizzazione del recupero e in subordine smaltimento in sicurezza) attestati da apposita Relazione Tecnica che faccia uso di metodiche di valutazione consolidate.

8) *Riduzione del consumo di suolo permeabile,*

- a. le nuove costruzioni o gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica

dovranno prevedere un saldo non negativo di suolo permeabile.

- b. Tale norma si applica anche in caso di interventi di trasformazione di terreni.
- c. Se non è possibile adeguarsi ad essa dovrà essere riconvertito e reso permeabile un suolo di superficie doppia entro 1.000 metri di distanza dal sito, asservendolo con atto di diritto privato. A spese del richiedente potrà essere richiesto dallo stesso, a titolo oneroso, la deimpermeabilizzazione di suolo pubblico in sito entro la citata distanza. In tal caso questo dovrà impegnarsi alla realizzazione e manutenzione.

### **ART.93 -REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE**

1. Lo sviluppo delle aree della città, le tipologie e le strutture costruite seguono leggi di mercato e dunque i meccanismi di formazione della rendita. La città è fonte di produzione della rendita e di creazione ed accumulazione di capitale. L'accesso ai diritti sociali, che rendono effettivi i diritti civili, passa anche per la riduzione della disuguaglianza.
2. Uno dei fenomeni più rilevanti, connessi con le variazioni della rendita fondiaria e immobiliare, è quello della rapida obsolescenza delle decisioni di investimento e quindi delle caratteristiche progettuali adatte ad incontrare utilmente un mercato. Talvolta già a pochi anni dalla realizzazione un fabbricato, o un complesso immobiliare, può essere inutilizzabile fino anche a renderne inutile il completamento. Ne conseguono edifici incompleti, abbandonati, inutilizzati, o nuovi cantieri per cambiare destinazione d'uso o per attuare ampliamenti che soddisfino i nuovi bisogni.
3. Ogni qual volta sia possibile la progettazione di nuovi edifici dovrà essere improntata quindi a principi di flessibilità, riusabilità e reversibilità.

### **ART.94 -INCENTIVI**

1. Sugli interventi edilizi di cui al precedente art. 90, progettati ed attuati nel rispetto delle caratteristiche costruttive e funzionali di cui al medesimo articolo, la cui sussistenza venga attestata e certificata dal progettista e dal direttore dei lavori, il contributo di cui all'art. 79 è ridotto del 50 % sempreché nella matrice di valutazione generale (appresso specificata) relativa all'intervento attuato risulti un punteggio non inferiore ad un minimo che sarà fissato da apposito regolamento.
2. La "matrice di valutazione generale", sarà pensata come un quadro d'insieme delle varie fasi del processo del progetto sostenibile:
  - dal livello insediativo (Analisi del Sito e qualità degli spazi esterni);
  - alla scala tipologica e tecnologica dell'edificio (Prestazione energetica passiva);
  - agli aspetti impiantistici (Prestazione energetica attiva, riduzione dei consumi idrici o gestione rifiuti).
  - Al rispetto di quanto indicato dall'art 93.
3. Il metodo di controllo per il soddisfacimento delle prestazioni energetico-

ambientali degli edifici, è individuato in un sistema a punti, e relativo regolamento emanato dalla Giunta Comunale, ovvero un sistema in cui ad ogni requisito soddisfatto è attribuito un valore che concorre a determinare il punteggio complessivo per accedere agli incentivi.

4. A lavori ultimati, sulla richiesta di rimborso (avanzata dall'interessato) corredata della certificazione di cui sopra, previa verifica che l'intero importo sia stato già saldato, il Dirigente o Responsabile dell'Urbanistica emette, per ciascun intervento con punteggio risultante (dalla matrice di valutazione generale) non inferiore al minimo, gli ordinativi per il rimborso dovuto.

#### **ART.95 -PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON**

1. Nei vani interrati e nelle cantine soprattutto se utilizzate come “tavernette” o per attività ricreative è necessario, per i nuovi edifici, procedere alla valutazione preventiva della possibile sussistenza del “problema Radon” a consentire l'adozione e realizzazione di appropriati interventi contestualmente alla costruzione.
2. Quando il terreno presenta concentrazioni di radon è necessaria una corretta impermeabilizzazione dello scavo di fondazione.
3. Nel caso dell'impermeabilità dell'aria nelle nuove costruzioni il ricambio d'aria fresca deve avvenire per mezzo di apposite aperture o di impianti di ventilazione. Il luogo di provenienza dell'aria fresca deve essere ben definito, come quello di espulsione in atmosfera dell'aria evacuata.
4. Negli edifici, una volta accertata la presenza di Radon, si può diminuirne la pericolosità con una serie di azioni di rimedio:
  - a) depressurizzazione del terreno;
  - b) aerazione degli ambienti;
  - c) aspirazione dell'aria interna specialmente in cantina;
  - d) pressurizzazione dell'edificio;
  - e) ventilazione forzata del vespaio (es. realizzato con l'uso di elementi tipo ‘Iglù’);
  - f) impermeabilizzazione del pavimento;
  - g) sigillatura di crepe e fessure di muri e pavimenti contro terra;
  - h) isolamento di porte comunicanti con le cantine.
5. La scelta del tipo di intervento, o della combinazione di più tipi di intervento, in ogni particolare situazione deve essere effettuata sulla base di specifico Studio Tecnico che dovrà essere allegato al titolo edilizio.

#### **ART.96 -SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE**

1. Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui. I locali di cui sopra sono suddivisi, ai fini del presente

Regolamento, in due categorie: A1 ed A2.

- La categoria A1 comprende locali adibiti ad abitazione, studi professionali, uffici, sedi di associazioni e simili.
  - La categoria A2 comprende negozi di vendita, esercizi pubblici, magazzini e depositi con permanenza continua di personale, laboratori artigiani e simili.
2. I locali accessori sono di due tipi: S1 ed S2.
    - Il tipo S1 comprende le scale che collegano più di due piani oltre il piano terra, i corridoi di disimpegno di lunghezza superiore a ml 12.00; i ripostigli di superficie superiore a mq 4.00; le lavanderie; le autorimesse adibite solo a parcheggio; i magazzini e depositi senza permanenza continua di personale e di locali tecnologici.
    - Il tipo S2 comprende i servizi igienici ed i bagni.
  3. Tutti i locali di categoria A1 debbono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni e/o cortili e debbono essere situati in piani interamente fuori terra. Le finestre debbono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.
  4. Tutti i locali di abitazione, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, debbono essere provvisti di finestra apribile e fruibile di illuminazione e di ventilazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. In ciascun locale la superficie finestrata apribile deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento ed in ogni caso non inferiore a mq 1.00.
  5. Sopra le finestre non sono consentite sporgenze (balconi, cornicioni, ecc.) di larghezza superiore a m 1,50; tale limite può essere superato alle seguenti condizioni:
    - a) sporgenze di larghezza compresa tra m 1,50 e m 2,50 qualora la superficie finestrata apribile non sia inferiore a 1/7 della superficie del pavimento;
    - b) sporgenza di larghezza compresa tra m 2,50 e m 3,50 qualora la superficie finestrata apribile non sia inferiore a un sesto della superficie del pavimento.
  6. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi quattro abitanti, ed mq 10 per ciascuno dei successivi.
  7. Ferme restando le valutazioni di ordine igienico-sanitarie della competente A.S.L., ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno o di cucina pranzo e di almeno un servizio igienico di superficie utile non inferiore a mq 1,80, provvisto di vaso, lavabo e piatto doccia.
  8. Ferme restando le valutazioni di ordine igienico-sanitarie della competente A.S.L., la stanza di soggiorno o di cucina pranzo non è richiesta esclusivamente per gli alloggi monostanza, purché muniti di cucinino o angolo cottura. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta, comprensiva dei servizi, di mq 28,00 se per una persona, e di mq 38,00 se per due persone, ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70, ad esclusione dei servizi/corridoi ed accessori la cui altezza può essere anche di m 2.40.



9. I locali devono avere inoltre le seguenti dimensioni minime: altezza netta ml 2,70, superficie netta mq 9,00, salvo che nei casi seguenti:
  - a) le stanze da letto devono avere una superficie minima netta di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.
  - b) La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima netta di mq 14,00.
  - c) La stanza da bagno deve avere superficie non inferiore a mq 3,80.
  - d) I locali Al, destinati a cucina possono avere, invece, una superficie minima netta di mq 6,00.
10. I corridoi di lunghezza inferiore a m 12,00 ed i ripostigli di superficie inferiore a mq 4,00, ferma restando l'altezza minima netta di m 2,40, possono essere privi di aerazione ed illuminazione diretta.
11. L'altezza minima di cui sopra nel caso di locali con soffitti inclinati o misti, deve intendersi come altezza media netta con un minimo assoluto di ml 2,20.
12. Sono ammesse cucine in nicchia, prive di finestre proprie, quando comunicano ampiamente con una stanza di soggiorno o da pranzo e sono munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Questi possono essere provvisti di un posto (nicchia) per l'ubicazione all'aperto (balcone, terrazzo e simili) per l'installazione della bombola G.P.L. che deve essere collegata ai fornelli della cucina mediante tubo metallico attraversante il muro esterno. Nel caso di nicchia la stessa deve essere chiusa ermeticamente verso l'interno del locale ed aerata direttamente verso l'esterno.
13. La cucina deve essere provvista di camino o di canna di ventilazione autonoma attivata, se è necessario, da aspiratore meccanico. La cucina deve, inoltre, essere provvista di un lavello; nel caso in cui si debba installare una cucina modulare, il locale deve essere provvisto di attacco per scarico del sifone e di tubazione per l'erogazione idrica.
14. Il “posto di cottura” non è considerato come locale ed è ammesso quando:
  - a) abbia una superficie non superiore a mq 4;
  - b) comunichi ampiamente con il locale di soggiorno;
  - c) sia provvisto di adeguata canna di ventilazione sfociante direttamente all'esterno e munita di aspiratore meccanico.
15. La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica in grado di assicurare almeno sei ricambi di aria all'ora. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
16. Per ciascuno alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti apparecchi sanitari: vaso a sedere, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.
17. Le portinerie sono considerate locali di abitazione e quindi, soggette in tutto alle relative prescrizioni.
18. Le guardiole, le cabine di vigilanza ecc. non devono avere superficie superiore a mq 4, né finestre inferiori a mq 1 prospettanti su spazio regolamentare. Non devono contenere attrezzi di cucina, focolari per riscaldamento, letti o mobili

trasformabili in letto. Quando il posto di guardia sia sistemato in un atrio aperto e comunicante mediante la porta di ingresso con la strada, esso deve indipendentemente da questa, essere ventilato o con apertura regolamentare o con impianto meccanico. Deve pure essere provveduto al riscaldamento del vano così ricavato ed alla sua illuminazione sussidiaria.

19. Tutti i locali di categoria A2 devono avere un'altezza minima netta di ml 3,50 se situati a piano terra, seminterrati e interrati e di ml 2,70 al netto di qualsiasi ingombro tecnologico o soffittatura se situati in qualsiasi altro piano in elevazione e devono essere provvisti di servizio igienico proprio. È consentito derogare da detta altezza minima di ml 3,50 purché i locali di categoria A2, situati a piano terra, seminterrati e interrati, abbiano un'altezza non inferiore a ml 2,70 e vengano muniti di sistemi di aerazione forzata e condizionata che garantisca all'interno dei locali medesimi un flusso d'aria necessario al numero delle persone ammesse in relazione alla consistenza e caratteristiche del locale.
20. I locali destinati più specificatamente ad esercizi pubblici debbono avere in aggiunta appositi servizi igienici, possibilmente sistemati in prossimità dell'ingresso, a disposizione dei frequentatori e del pubblico.
21. I locali accessori di tipo S1 devono ricevere aria e luce diretta dall'esterno. In questo caso il rapporto tra le superfici delle finestre e del pavimento di ciascun locale non deve essere inferiore ad 1/20 e l'altezza minima netta non deve essere inferiore a m 2,40.
22. I locali accessori di tipo S2, ferma restando l'altezza minima netta di m 2,40, possono essere privi di aerazione ed illuminazione diretta se dotati di adeguato impianto di aspirazione meccanica.
23. Nei vani scala è assolutamente vietata l'apertura di finestre di qualsiasi tipo per l'aerazione di locali contigui. Sarà tollerata, a scopo esclusivo di illuminazioni di ingresso, l'installazione di finestre in vetro – cemento o con telai fissi. Inoltre:
  - a) Le pareti dei vani scala e degli androni devono essere rivestiti, fino ad un'altezza di m 1,50 con materiale di facile lavatura e disinfezione.
  - b) Le scale degli edifici di altezza superiore a ml 24 devono essere provviste di bocchette antincendio.
  - c) I vani scala qualora servano per due piani, oltre il piano terra, possono essere illuminati ed aerati direttamente dall'alto.
  - d) Nei vani scala, tutti gli interruttori dell'impianto di illuminazione, devono essere posti a m 0,90 dal pavimento in modo da essere utilizzati dai portatori di handicaps su carrozzina.
  - e) Ogni rampa di scala deve avere larghezza minima di m 1,20 e può servire un massimo di mq 300 di superficie di appartamenti.
  - f) Oltre i mq 300 di superficie servita, le rampe vanno proporzionalmente allargate di cm 5 per ogni ulteriore superficie di mq 300 o frazione di tale superficie; nel caso di scale a servizio di due appartamenti o di più ambienti di uno stesso appartamento è consentita una larghezza minima di m 0,90.
  - g) È consentita l'installazione di scala a chiocciola per collegare più abitanti di

uno stesso appartamento.

h) Le ringhiere dei vani scala devono rispondere ai dovuti requisiti di sicurezza e stabilità.

24. Per i piani cantinati la superficie di aerazione deve essere maggiore di un ventesimo del pavimento.

## **ART.97 -DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. “LINEE VITA”)**

1. Nel momento in cui un tetto diventa luogo di lavoro (manutenzione antenne, tegole, riparazione o pulizia canali ecc.), è obbligatorio fornire al personale preposto gli opportuni dispositivi e sistemi di protezione contro le cadute.
2. Tutti gli interventi di nuove costruzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti in edilizia, nonché le semplici manutenzioni in copertura o installazioni di impianti tecnici, telematici, fotovoltaici, devono presentare caratteri tali da eliminare il rischio caduta dall’alto, fornendo un dispositivo di ancoraggio permanente e sicuro per i lavoratori che operano sul tetto.
3. Le coperture piane o a falda inclinata poste ad altezza superiore a due metri rispetto ad un piano stabile devono essere dotate di dispositivi fissi e permanenti a norma UNI EN 795.
4. La copertura deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell’opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell’edificio ed intorno ad esso.
5. Il datore di lavoro, in relazione al tipo di attrezzature di lavoro adottate, deve individuare le misure atte a minimizzare i rischi per i lavoratori, insiti nelle attrezzature in questione, prevedendo, ove necessario, l’installazione di dispositivi di protezione contro le cadute. I predetti dispositivi devono presentare una configurazione ed una resistenza tali da evitare o da arrestare le cadute da luoghi di lavoro in quota e da prevenire, per quanto possibile, eventuali lesioni dei lavoratori. I dispositivi di protezione collettiva contro le cadute possono presentare interruzioni soltanto nei punti in cui sono presenti scale a pioli o a gradini.
6. Nei lavori in quota, qualora non siano state attuate misure di protezione collettiva, è necessario che i lavoratori utilizzino sistemi di protezione idonei per l’uso specifico composti da diversi elementi, non necessariamente presenti contemporaneamente, tra i quali: assorbitori di energia; connettori; dispositivo di ancoraggio; cordini; dispositivi retrattili; guide o linee vita flessibili; guide o linee vita rigide; imbracature. Il sistema di protezione deve essere assicurato, direttamente o mediante connettore lungo una guida o linea vita, a parti stabili delle opere fisse o provvisorie.

## **ART.98-PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA**

1. Nell'ambito del centro storico, gli edifici esistenti o eventuali nuovi edifici, o porzioni di essi, non possono essere destinati a sale da gioco, da biliardo, a pubblici esercizi, compresi i circoli privati, in cui vengano installati o utilizzati apparecchi anche se idonei per il gioco lecito di cui all'art. 110, commi 6 e 7 del T.U.L.P.S..
2. Sono fatte salve eventuali destinazioni già esistenti in cui è esercitata tale attività sulla base di regolare autorizzazione.
3. Fuori dall'ambito del centro storico l'installazione degli apparecchi di cui ai commi 6 e 7 del medesimo art. 110 è consentita esclusivamente negli esercizi commerciali o pubblici o nelle aree aperte al pubblico ovvero nei circoli privati ed associazioni autorizzati ai sensi degli articoli 86 o 88 del R.D. 18 giugno 1931 n.773 ovvero, limitatamente agli apparecchi di cui al comma 7 del medesimo art. 110, alle attività di spettacolo viaggiante autorizzate ai sensi dell'articolo 69 del R.D. medesimo, nel rispetto delle prescrizioni tecniche ed amministrative vigenti.
4. I locali ove è consentita l'installazione delle apparecchiature di cui al comma precedente devono essere distanti almeno 200 metri, misurati per la distanza pedonale più breve, da:
  - a) Istituti scolastici di qualsiasi grado,
  - b) Luoghi di culto,
  - c) Strutture ricettive per categorie protette,
  - d) Parchi e giardini pubblici,
  - e) Impianti sportivi,
5. Il requisito della distanza dai luoghi sensibili non è richiesto nel caso di apertura di locali di cui al comma 2 che non installino apparecchi da gioco con vincita di denaro.

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

### **ART.99 -STRADE**

1. L'imponenza e la complessità assunte dalla circolazione stradale esigono che gli Enti proprietari dedichino le più attente cure alla strada ed alla segnaletica stradale, perché entrambe concorrono, in misura notevole, alla sicurezza ed alla fluidità della circolazione. Le strade pubbliche e le strade private ad uso pubblico sono classificate tra le opere di urbanizzazione primaria e la loro realizzazione o il rifacimento delle pavimentazioni delle loro componenti (carreggiata e marciapiedi) sono subordinati a permesso di costruire a titolo gratuito.
2. Le strade pubbliche di nuova realizzazione non potranno avere larghezza inferiore a m 7,00. Le loro dimensioni e relativi tracciati sono individuati negli elaborati grafici della zonizzazione in scala 1:2000. Dette strade avranno le seguenti caratteristiche dimensionali:
  - a) Per strade di larghezza maggiore o uguale a m 23,00, marciapiedi in entrambi i lati di larghezza non inferiore a m 2,50, due carreggiate indipendenti, ciascuna di larghezza non inferiore a m. 7,50 con due corsie per senso di marcia, separate da spartitraffico di larghezza non inferiore a m 3,00. In alternativa, unica carreggiata di larghezza non inferiore a m 12,00, e la restante larghezza suddivisa nei due marciapiedi;
  - b) Per strade di larghezza maggiore o uguale a m 15,00, marciapiedi in entrambi i lati di larghezza non inferiore a m 2,50 e carreggiata non inferiore a m 10,00, divisa in due corsie;
  - c) Per strade di larghezza maggiore o uguale a m 10,00, marciapiedi in entrambi i lati di larghezza non inferiore a m 1,50 e carreggiata non inferiore a m 7,00, divisa in due corsie;
  - d) Per strade di larghezza maggiore o uguale a m 7,00, marciapiedi in entrambi i lati di larghezza non inferiore a m 1,20 e carreggiata non inferiore a m 5,20, divisa in due corsie;
  - e) Per strade di larghezza minore di m 7,00, qualora aperte al traffico, saranno previste banchine non transitabili ai pedoni in entrambi i lati di larghezza non inferiore a m 0,50.
3. L'Ente proprietario ha l'obbligo della manutenzione e della gestione della strada, il controllo tecnico dell'efficienza della medesima e delle relative pertinenze, nonché l'apposizione e la manutenzione della segnaletica stradale.
4. Le pertinenze stradali sono le parti della strada destinate in modo permanente al servizio o all'arredo funzionale di essa. Le pertinenze stradali si distinguono in pertinenze di esercizio e pertinenze di servizio.
  - a) Sono pertinenze di esercizio quelle che costituiscono parte integrante della

strada o ineriscono permanentemente alla sede stradale.

- b) Sono pertinenze di servizio le aree di servizio, con i relativi manufatti per il rifornimento ed il ristoro degli utenti, le aree di parcheggio, le aree ed i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati dall'ente proprietario della strada in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti.
5. Le pertinenze di servizio sono determinate ed individuate dall'ente proprietario della strada in modo che non intralcino la circolazione o limitino la viabilità.
  6. Le pertinenze costituite da aree di servizio, da aree di parcheggio e da fabbricati destinate al ristoro possono appartenere anche a soggetti diversi dall'ente proprietario, ovvero essere affidate dall'ente proprietario in concessione a terzi secondo determinate condizioni stabilite in specifiche convenzioni.
  7. La segnaletica deve essere realizzata ed installata secondo criteri di regolarità e razionalità e mantenuta con costante cura, in quanto, diversamente essa può anche risultare fonte di pericolo o causa di incertezze nei comportamenti degli utenti della strada da cui possono scaturire incidenti stradali, anche di rilevante gravità.
  8. Coerentemente con la propria funzione, le strade, nel complesso della loro rete, devono garantire:
    - a) la compatibilità fra le esigenze di fluidità di traffico inteso e mediamente veloce e le esigenze di sicurezza e comfort degli ambienti urbani attraversati (soprattutto per le strade di attraversamento urbano e le strade di connessione tra parti urbane);
    - b) la fruibilità della strada (soprattutto per le strade residenziali o lungo le quali si concentrano i servizi);
    - c) l'efficienza del servizio di trasporto pubblico (soprattutto lungo le strade di attraversamento urbano);
    - d) la mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, la compensazione dell'impermeabilizzazione dei suoli (soprattutto per le strade di attraversamento urbano, oltre che per letangenziali).
  9. I progetti delle nuove strade e quelli di modifica delle strade esistenti devono definire le caratteristiche (forma e dimensione) delle sue singole componenti: carreggiate, percorsi pedonali e ciclabili, fasce attrezzate e/o verdi, materiali da impiegare, nonché dei manufatti previsti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. A seguire, per ogni componente della strada, si specificano gli elementi ritenuti rilevanti per la loro caratterizzazione.
  10. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione delle strade esistenti, soprattutto di quelle di attraversamento urbano occorre:
    - e) distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
    - f) evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli



- incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza, nel rispetto delle norme stabilite dal Codice della Strada;
- g) progettare i raccordi e gli incroci viari, prestando attenzione al paesaggio circostante.
11. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) debbono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati. Le pavimentazioni non devono presentare superfici levigate.
12. Nelle strade di nuova realizzazione, occorre prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e l'esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione.
13. Le caratteristiche dimensionali delle varie tipologie di strade sono riportate all'art. 99. I soggetti proprietari delle strade private devono provvedere:
- a) alla formazione del corpo stradale con opportuna massicciata;
  - b) alla pavimentazione in materiali calcarei stabilizzati, oppure di tipo permanente (asfalto o lastricato);
  - c) alla realizzazione di impianti a rete e illuminazione strettamente necessari alla funzione;
  - d) alla realizzazione e manutenzione, nel rispetto della normativa vigente, delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche e dei reflui fognari, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
  - e) all'apposizione di segnaletica omologata nel tratto di immissione sulla pubblica via, previo assenso da parte dei competenti uffici del Comune;
  - f) alla manutenzione e pulizia.
14. Il rilascio di autorizzazione all'apertura di strade private può essere subordinato alla stipula, a spese del richiedente, di apposita convenzione disciplinante le modalità di esecuzione dei lavori di manutenzione, di illuminazione, di pulizia e sgombero neve.
15. Il Comune non è tenuto all'acquisizione, alla realizzazione di sopra/sotto servizi, alla manutenzione di strade private non soggette a pubblico passaggio.
16. Nel caso di interventi di nuova costruzione, comunque denominata, e di ristrutturazione edilizia, possono essere richiesti adeguamenti delle strade private, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
17. Le strade private possono essere chiuse con cancello, o sbarra, o catena nella parte comunicante con lo spazio pubblico, salvo diversa determinazione da parte del Comune.
18. Nelle strade private aperte all'uso pubblico, poste all'interno del centro abitato,

- il Comune disciplina la circolazione attraverso una appropriata ed efficiente segnaletica stradale (art. 37, comma 1, lettera c), cod. str.).
19. A tale riguardo è bene precisare che la locuzione «area ad uso pubblico», sulla quale il Codice della strada all'art. 2 basa la definizione di «strada», riguarda anche le strade private aperte all'uso pubblico, ancorché la relativa utilizzazione si realizzi “de facto” e non “de iure”. La segnaletica stradale in questi casi è posta a cura del Comune ogni qualvolta su di essa venga attuata una qualsiasi disciplina della circolazione avente carattere di generalità ed i provvedimenti relativi siano adottati per perseguire o conseguire un pubblico interesse. Analogamente sulle strade private ad uso pubblico fuori dai centri abitati, la competenza ad apporre la segnaletica è del Comune.
  20. I segnali stradali devono rispettare le norme di riferimento per quanto riguarda la regolarità sotto il profilo qualitativo e quantitativo, anche sulle aree e sulle strade private aperte ad uso pubblico per le quali al Comune compete la responsabilità della disciplina della circolazione e della opposizione della segnaletica stradale. Su tali strade private, se non aperte all'uso pubblico, l'apposizione dei segnali è facoltativa, ma laddove utilizzati, essi devono essere conformi a quelli regolamentari e posti in opera nel rispetto della normativa tecnica che li riguarda.
  21. Sono strade vicinali private quelle non soggette a pubblico uso, ovvero per le quali è precluso il pubblico passaggio di veicoli, pedoni e animali.
  22. Le strade private di nuova costruzione devono, in linea generale, avere:
    - a) larghezza minima m 3,50 se al servizio di un solo fondo intercluso;
    - b) larghezza minima m 5,00 se al servizio di più fondi interclusi;
    - c) geometria del tracciato atta a minimizzare la pericolosità (assenza di curve a gomito, garanzia di visibilità, ecc.);
    - d) in corrispondenza degli innesti sulle pubbliche vie, larghezza minima m 6,00 e per una lunghezza non inferiore a m 6,00.
  23. Nel caso di interventi di ristrutturazione o modifica, possono essere richiesti adeguamenti delle strade private, anche parziali, alle norme regolamentari.
  24. 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 dirigente o responsabile dell'Urbanistica ed è sempre subordinata al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.
  25. Il passo carrabile o l'accesso deve essere costruito con materiale di buona consistenza e sempre mantenuto in ottimo stato conservativo. Sugli eventuali fossi stradali devono essere realizzati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.
  26. Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.
  27. L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la

realizzazione o lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, curve, dossi, gallerie e passaggi a livello.

#### **ART.100 -PORTICI**

1. Le norme che disciplinano gli spazi e luoghi pubblici, sono estese agli spazi e luoghi privati soggetti a servitù di pubblico uso e aperti al pubblico, compresi i portici.
2. I portici soggetti a servitù di pubblico uso e aperti al pubblico devono essere estesi a tutto il fronte strada dell'edificio con un arretramento non inferiore a quattro metri. I portici ed ogni altro simile accessorio o pertinenza degli edifici, devono, a cura dei proprietari e degli inquilini, essere mantenuti in stato di nettezza.
3. Salvo le occupazioni temporanee e straordinarie per restauri, traslochi e simili, detti portici devono essere mantenuti sgomberi da ogni materiale che ne impedisca l'uso normale e nuoccia al decoro dell'edificio o sia, in qualsiasi modo, causa di disturbo, fastidio od impedimento.
4. È proibito ai titolari di negozi, di esercizi, bar e simili esistenti a piano terreno, di versare sulle pavimentazioni dei portici, le immondizie provenienti dalle loro botteghe.
5. E' vietato introdursi e fermarsi sotto i portici degli edifici aperti al pubblico per ivi mangiare, giocare, dormire e compiere atti contrari al decoro e alla moralità. Solo previa specifica autorizzazione, anche igienico-sanitaria, i pubblici esercizi potranno esercitarvi attività di somministrazione di alimenti e bevande.

#### **ART.101 -PISTE CICLABILI**

1. Gli itinerari ciclabili si identificano con i percorsi stradali utilizzabili dai ciclisti, sia in sede riservata (pista ciclabile in sede propria o su corsia riservata), sia in sede ad uso promiscuo con pedoni (percorso pedonale e ciclabile) o con veicoli a motore (su carreggiata stradale).
2. La realizzazione dei percorsi pedonali e/o ciclabili deve essere finalizzata al raggiungimento degli obiettivi fondamentali di sicurezza e di sostenibilità ambientale della mobilità.
3. Le finalità ed i criteri da considerare a livello dettagliato di progettazione, nella definizione di un itinerario ciclabile devono essere:
  - a) favorire e promuovere un elevato grado di mobilità ciclistica e pedonale, alternativa all'uso dei veicoli a motore nelle aree urbane e nei collegamenti con il territorio contermini, che si ritiene possa raggiungersi delle località interessate, con preminente riferimento alla mobilità lavorativa, scolastica e turistica;
  - b) puntare all'attrattività, alla continuità ed alla riconoscibilità dell'itinerario ciclabile, privilegiando i percorsi più brevi, diretti e sicuri secondo i risultati di indagini sull'origine e la destinazione dell'utenza ciclistica;
  - c) valutare la redditività dell'investimento con riferimento all'utenza reale e

- potenziale ed in relazione all'obiettivo di ridurre il rischio d'incidentalità ed i livelli di inquinamento atmosferico ed acustico;
- d) verificare l'oggettiva fattibilità ed il reale utilizzo degli itinerari ciclabili da parte dell'utenza, secondo le diverse fasce d'età e le diverse esigenze, per le quali è necessario siano verificate ed ottenute favorevoli condizioni anche plano-altimetriche dei percorsi.
4. In particolare, i progetti devono considerare e prevedere adeguate soluzioni per favorire la sicurezza della mobilità ciclistica nei punti di maggior conflitto con i pedoni e i veicoli a motore (intersezioni, accessi a nodi attrattivi, ecc.).
5. Gli itinerari ciclabili, posti all'interno del centro abitato o di collegamento con i centri abitati limitrofi, possono comprendere le seguenti tipologie riportate in ordine decrescente rispetto alla sicurezza che le stesse offrono per l'utenza ciclistica:
- a) piste ciclabili in sede propria;
- b) piste ciclabili su corsia riservata;
- c) percorsi promiscui pedonali e ciclabili;
- d) percorsi promiscui ciclabili e veicolari.
6. Per la progettazione degli itinerari ciclabili devono essere tenuti inoltre presenti, in particolare, i seguenti elementi:
- a) nelle opere di piattaforma stradale: la regolarità delle superfici ciclabili, gli apprestamenti per le intersezioni a raso e gli eventuali sottopassi o sovrappassi compresi i loro raccordi, le sistemazioni a verde, le opere di raccolta delle acque meteoriche anche con eventuali griglie, purché quest'ultime non determinino difficoltà di transito per i ciclisti, ecc.;
- b) nella segnaletica stradale: oltre ai tradizionali cartelli (segnaletica verticale), le strisce (segnaletica orizzontale) e gli impianti semaforici, le indicazioni degli attraversamenti ciclabili, le colonnine luminose alle testate degli elementi spartitraffico fisicamente invalicabili, i delineatori di corsia, ecc.;
- c) nell'illuminazione stradale: gli impianti speciali per la visualizzazione notturna degli attraversamenti a raso, che devono tener conto delle alberature esistenti in modo da evitare zone d'ombra, ecc.;
- d) nelle attrezzature: le rastrelliere per la sosta dei velocipedi e, specialmente sulle piste ad utilizzazione turistica, panchine e zone d'ombra preferibilmente arboree, fontanelle di acqua potabile ogni 5 km di pista, punti telefonici od in alternativa indicazione dei punti più vicini, ecc.
7. *La pista ciclabile può essere realizzata:*
- a) in sede propria, ad unico o doppio senso di marcia, qualora la sua sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili;
- b) su corsia riservata, ricavata dalla carreggiata stradale, ad unico senso di marcia, concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata di norma in destra rispetto a quest'ultima corsia, qualora

- l'elemento di separazione sia costituito essenzialmente da striscia di delimitazione longitudinale o da delimitatori di corsia;
- c) su corsia riservata, ricavata dal marciapiede, ad unico o doppio senso di marcia, qualora l'ampiezza ne consenta la realizzazione senza pregiudizio per la circolazione dei pedoni e sia ubicata sul lato adiacente alla carreggiata stradale.
8. Possono comunque sussistere piste ciclabili formate da due corsie riservate contigue nei seguenti casi:
- a) sulle strade pedonali, qualora l'intensità del traffico ciclistico in rapporto a quello pedonale ne richieda la realizzazione; in tale caso si tratta di corsie di opposto senso di marcia ubicate in genere al centro della strada;
- b) sulla carreggiata stradale, qualora l'intensità del traffico ciclistico ne richieda la realizzazione; in tale caso si tratta di corsie ciclabili nello stesso senso di marcia ubicate sempre in destra rispetto alla contigua corsia destinata ai veicoli a motore. Tale soluzione è obbligatoria quando sussistono condizioni di particolare intensità del traffico ciclistico ed il suo flusso risulti superiore a 1.200 unità/ora, per almeno due periodi di punta non inferiori a quindici minuti nell'arco delle ventiquattro ore.
9. Salvo casi particolari, per i quali occorre fornire specifica dimostrazione di validità tecnica della loro adozione ai fini della sicurezza stradale, specialmente con riferimento alla conflittualità su aree di intersezione, non è consentita la realizzazione di piste ciclabili a doppio senso di marcia con corsie ubicate entrambe sullo stesso lato della piattaforma stradale.
10. Al fine di garantire nel tempo l'accessibilità degli itinerari e la sicurezza della circolazione, le piste ed i percorsi promiscui devono essere costantemente oggetto di interventi di manutenzione.
11. Tenuto conto degli ingombri dei ciclisti e dei velocipedi, nonché dello spazio per l'equilibrio e di un opportuno franco laterale libero da ostacoli, la larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, è pari ad 1,50 m; tale larghezza è riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a 2,50 m.
12. Per le piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate, la larghezza della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta fino ad 1,00 m, sempreché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e tale circostanza sia opportunamente segnalata.
13. Le larghezze di cui ai commi precedenti rappresentano i minimi inderogabili per le piste sulle quali è prevista la circolazione solo di velocipedi a due ruote. Per le piste sulle quali è ammessa la circolazione di velocipedi a tre o più ruote, le suddette dimensioni devono essere opportunamente adeguate tenendo conto dei limiti dimensionali dei velocipedi fissati dall'articolo 50 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285.
14. La larghezza dello spartitraffico fisicamente invalicabile che separa la pista

ciclabile in sede propria dalla carreggiata destinata ai veicoli a motore, non deve essere inferiore a 0,50 m.

## **ART.102 -AREE PER PARCHEGGIO**

1. I parcheggi sono infrastrutture fondamentali per l'utenza stradale e ricoprono un ruolo strategico poiché a servizio di luoghi pubblici o privati di grande rilevanza socio-economica per il cittadino-utente.
2. Se non altrimenti disposto dalle norme tecniche di attuazione, nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato di superficie netta per ogni dieci metri cubi del volume lordo delle costruzioni, escludendo i volumi delle parti comuni, dei parcheggi stessi qualora costituenti volumi, e dei magazzini.
3. Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone omogenee del PDF, se non altrimenti disposto, la superficie da destinare a parcheggio può essere ridotta a metà per la quota relativa al volume lordo preesistente, mentre va rispettata per intero per la parte di volume lordo eventualmente eccedente (in zona B). Negli edifici costruiti è ammessa l'utilizzazione della superficie coperta per la realizzazione di parcheggi collettivi o di box singoli. In tal caso la superficie massima consentita per ogni alloggio non potrà risultare superiore a 25 mq.
4. Un parcheggio può considerarsi aperto all'uso pubblico quando vi può accedere indiscriminatamente chiunque. Pertanto è irrilevante che l'area sia privata oppure gestita o con sbarra di accesso: ciò che conta è che vi possa accedere indistintamente chiunque.
5. In ogni area, sia essa pubblica o privata ma aperta all'uso pubblico, destinata dal PDF o prevista in progetto da sistemare a parcheggio, vi è la necessità di organizzare e ottimizzare il parcheggio in funzione della sua geometria con ogni conseguenza in punto di scelta e dimensione degli stalli che s'intendono tracciare.
6. Le aree adibite al parcheggio e alla sosta dei veicoli hanno dimensioni variabili: dalle piccole aree con pochi stalli, ai grandi impianti progettati per centinaia di veicoli. Poiché ogni caso ha proprie caratteristiche peculiari, il tecnico incaricato deve valutare, scegliere e prevedere in modo specifico ogni elemento progettuale. Acquisiti i dati sui flussi veicolari e individuata l'area, occorre analizzarla attraverso un rilievo e una restituzione grafica che evidenzii le caratteristiche strutturali minime dell'area: superficie, pavimentazione, pendenze, altezze, capacità di carico. Ai fini della progettazione, l'attenzione dovrà essere rivolta verso l'ingresso e l'uscita dell'area e il senso di marcia interno.
7. Gli stalli devono essere delimitati con segnaletica orizzontale; la profondità della fascia stradale da loro occupata è di 2,50 m per la sosta longitudinale, di 4,80 m per la sosta inclinata a 45° e di 5,00 m per quella perpendicolare al bordo della



carreggiata. La larghezza del singolo stallo è di 2,50 m (eccezionalmente di 1,80 m per la sosta longitudinale, con una lunghezza occupata di 5,00 m; è di 2,30 m. per la sosta trasversale".

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

### **ART.103– PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE**

1. Si considerano piazze e aree pedonalizzate gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.
2. Nell'organizzazione spaziale occorre:
  - a) disciplinare la relazione tra flussi/soste veicolari e pratiche pedonali, affinché le diverse attività possano essere svolte in condizioni di sicurezza;
  - b) favorire una frequentazione varia, sicura e continua nell'arco della giornata;
  - c) interpretare i caratteri morfologici e del sito includendo eventuali preesistenze di rilievo storico, ambientale, artistico e documentale;
  - d) garantire l'ispezionabilità e la ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici, qualora presenti.
3. La pavimentazione degli spazi pubblici deve essere eseguita impiegando materiali e tecniche di posa compatibili con le caratteristiche morfologiche e architettoniche delle zone circostanti nel rispetto della normativa vigente riguardante il superamento delle barriere architettoniche.
4. Di norma, occorre privilegiare l'impiego di materiali di pavimentazione lapidei nelle zone pedonali dei nuclei storici, da selezionare tra le pietre appartenenti alla tradizione locale.
5. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.
6. Possono essere istituite, come rappresentato nel PAES approvato, "Zone 30", "Percorsi sicuri per le scuole".

### **ART.104 -PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI**

1. Sono la parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni.
2. Occorre garantire:
  - a) la sicurezza dei pedoni, prestando particolare attenzione ai tratti di promiscuità tra le diverse componenti di traffico;
  - b) la continuità della rete, inibendo anche la sosta abusiva dei veicoli;

- c) la riconoscibilità dei tracciati.
3. I passi pedonali devono essere arretrati di m 0,80 rispetto al ciglio esterno del marciapiedi o dal ciglio stradale nel caso in cui non esistesse marciapiedi.
  4. Eventuali variazioni di quota necessarie per il raccordo tra il piano stradale e quello interno alla proprietà devono essere conguagliate entro la dimensione dello spazio di arretramento del passo pedonale, dunque su suolo di proprietà privata come da Codice della Strada.
  5. Le strade, di norma, devono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati, sopraelevati di 8 - 15 cm rispetto al piano stradale. Se a raso, i percorsi pedonali devono essere protetti, delimitati rispetto alla sede stradale mediante appositi elementi di segnaletica o di arredo urbano (colonnine, catene, paracarri e similari), e comunque chiaramente distinti dalla carreggiata.
  6. I marciapiedi di nuova realizzazione devono avere una larghezza minima di metri 1,50 compreso il cordolo di bordo ed essere dotati, negli incroci ed in corrispondenza degli attraversamenti pedonali e degli accessi, di appositi accorgimenti conformi alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
  7. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino; l'eventuale dislivello deve essere compreso tra 0 e 2,5 cm.
  8. Sono ammesse deroghe alle dimensioni di cui sopra a fronte di manifeste impossibilità di realizzazione.
  9. I nuovi marciapiedi e le ripavimentazioni di quelli esistenti possono essere realizzati con massetto continuo in cls e finitura opportunamente trattata, con asfalto colato o con materiale autobloccante posto in opera a secco su adeguato sottofondo onde favorire il drenaggio e consentire, senza compromettere la continuità e l'aspetto estetico, tutte le operazioni di riparazione, sostituzione ed intervento relative alle eventuali reti tecnologiche sottostanti.
  10. È fatto obbligo di limitare l'impiego di materiali inerti naturali esclusivamente ai casi in cui non siano reperibili sul mercato locale materiali riciclati idonei per la realizzazione di rinfianchi, rinterri, sottofondi.
  11. Per i marciapiedi rialzati il cordolo di contenimento deve essere realizzato in materiale lapideo naturale o artificiale.

#### **ART.105 -PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE**

1. Qualora ne ricorrano le condizioni, l'autorizzazione all'apertura di accessi dallo spazio pubblico è subordinata all'espressione del parere da parte dell'Ente proprietario, o gestore, della strada.
2. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata oltre che all'autorizzazione dell'Ente proprietario o gestore della strada, anche al versamento di eventuale tassa già prevista da norme interne dell'Ente medesimo.
3. Il passo carraio è sempre non assentibile qualora costituisca pericolo o serio intralcio per la circolazione veicolare e/o pedonale.

4. Nelle zone esterne al centro urbano, i passi carrai devono essere arretrati rispetto al ciglio stradale della misura specificamente dettata dal regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada. Ove il passo carraio venga realizzato a servizio di edifici, in corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento del fabbricato insediato.
5. Eventuali variazioni di quota necessarie per il raccordo tra il piano stradale e quello interno alla proprietà devono essere conguagliate entro la dimensione dello spazio di arretramento del passo carrabile, e, pertanto, su suolo di proprietà privata.
6. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole e non potranno estendersi nella carreggiata stradale.
7. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dal centro abitato, possono essere installati sul ciglio stradale se dotati di comando automatico di apertura a distanza, comunque del tipo scorrevole o con ante apribili verso l'interno diversamente devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
8. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private di uso pubblico verso spazi pubblici, devono essere opportunamente segnalate e devono essere realizzate nel rispetto delle norme relative alla sicurezza della viabilità e traffico. In presenza di ostacoli alla visuale è necessario prevedere l'installazione di specchi adeguati o altri sistemi che consentano di garantire la visuale.
9. In corrispondenza di marciapiedi di larghezza non superiore a cm 70, la pendenza della rampa non potrà risultare superiore al 15 %.
10. In corrispondenza di marciapiedi di larghezza superiore a cm 70, la pendenza della rampa deve rispettare un profilo di livelletta così determinato:
  - a) la parte di rampa, contenuta tra il filo della carreggiata e la parallela al medesimo filo tracciata ad una distanza non inferiore a cm 60 dal prospetto dell'edificio, non potrà superare la pendenza del 30 %;
  - b) la restante parte della rampa non potrà superare la pendenza del 15 %;
11. L'abbattimento di eventuali maggiori altezze del piano interno dell'edificio dovrà colmarsi verso l'interno della proprietà privata.

#### **ART.106 -CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO**

1. Chioschi e dehors sono manufatti isolati, non fondati a terra in maniera irreversibile, la cui esistenza in opera è legata ad attività di somministrazione di bevande e prodotti similari. Sono solitamente posti su suolo pubblico.
2. L'installazione di tali manufatti e di altre strutture a carattere temporaneo su spazi pubblici, ferme restando le norme del Codice della Strada, è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire e/o a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

3. Si possono assimilare a chioschi, anche se chiusi su tre lati ed accessibili dal locale e/o dalla pubblica strada, pertinenze esterne ad esercizi commerciali di qualsiasi genere, facilmente smontabili e non a carattere permanente, nel rispetto della libera circolazione pedonale e autoveicolare, non in contrasto con il CDS, di caratteristiche tali da non superare il 25% della superficie netta complessiva interna, né occupare oltre i due terzi della facciata esterna dell'esercizio commerciale, e comunque fino ad un massimo consentito di mq 15.

#### **ART.107 -SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBI/DEHORS POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO**

1. I posteggi su area pubblica, destinati alla collocazione di chioschi, gazebi/dehors, saranno individuati e localizzati da specifico regolamento Consiliare.
2. L'installazione di tali manufatti nei posteggi rimane preclusa qualora:
  - a) la sua presenza impedisca in tutto od in parte visuali prospettiche su monumenti o aree con particolari caratteristiche di pregio;
  - b) occorra garantire e preservare la leggibilità di segni urbanistici ed edilizi rievocanti particolari vicende storiche di impianto e trasformazione edilizia;
  - c) ricada in corrispondenza degli avancorpi in aggetto su piazze e/o strade;
  - d) risulti addossato all'edificato per una distanza inferiore a m 5,00.

#### **ART.108 -NUMERAZIONE CIVICA**

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, nel rispetto delle prescrizioni del DPR 30 maggio 1989 n. 223.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza visibile compresa tra due e tre metri, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. In caso di demolizioni di fabbricati o passi che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al Comune i numeri soppressi.
4. Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della richiesta del certificato di agibilità, il soggetto interessato deve inoltrare al Comune tramite il SUE la richiesta di assegnazione del numero civico, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente.
5. L'apposizione del numero civico è obbligatoria; in caso di violazione del presente comma, fatta salva eventuale diversa sanzione già prevista da norme nazionali o regionali vigenti, il Comune provvede all'irrogazione della sanzione non inferiore a cento euro e non superiore a trecento euro.

### ***Capo III - Tutela degli spazi verdi edell'ambiente***

#### **ART.109 -TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**

##### **1. aree verdi:**

- a) Le aree verdi possono avere diversa estensione e sistemazione, essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla decisa prevalenza di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, paesaggistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.
- b) Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti.
- c) Nell'organizzazione delle aree verdi è necessario:
  - garantire la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici;
  - valorizzare le qualità paesaggistiche e le risorse locali;
  - garantire la sicurezza degli utenti, curando il presidio e la visibilità degli spazi;
  - garantire forme di accessibilità sicura a utenti diversi e gradi di fruizione dilatati nel tempo;
  - facilitare la manutenzione e una gestione economica delle risorse.
- d) I progetti delle aree a verde devono specificare le caratteristiche di ogni "componente dell'area verde", tenendo presente quanto specificato nei commi a seguire, il tutto in relazione all'entità dell'intervento prospettato.
- e) Il progetto deve essere costituito da:
  - relazione illustrativa, che specifica le scelte compiute;
  - planimetria dello stato di fatto del lotto e delle aree adiacenti con indicazione delle quote altimetriche, degli apparati vegetali esistenti, delle eventuali preesistenze edilizie;
  - planimetria dello stato di progetto del lotto con eventuali nuovi corpi di strutture edilizie sempreché consentite dalle N.T.A., e delle aree adiacenti, contenente una dettagliata rappresentazione delle sistemazioni degli spazi liberi, degli apparati vegetali conservati, di nuovi impianti e degli eventuali abbattimenti;
  - planimetria di comparazione che evidenzi le differenze tra la situazione di rilievo e quella di progetto;
  - Piante, prospetti e sezioni di eventuali nuovi corpi di strutture edilizie.
- f) Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione delle aree verdi esistenti, occorre:

- incrementare la fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi impianti arborei, soprattutto in prossimità di zone già alberate;
  - studiare la disposizione in relazione alle caratteristiche botaniche delle specie e alle potenzialità di crescita nel medio/lungo periodo;
  - prevedere l'uso di essenze autoctone o naturalizzate;
  - garantire la salubrità e il comfort tramite distanziamento/schermatura da fonti di inquinamento, presenza di masse arboree e adeguata ombreggiatura;
  - prevedere una rete di percorsi interni raccordata con quelli esterni all'area verde, al fine di collegare le aree pubbliche o di uso pubblico presenti nell'intorno (altre aree verdi, impianti sportivi, aree scolastiche, sedi istituzionali o di associazioni, ecc);
  - posizionare ingressi e percorsi in modo da ridurre i tragitti per raggiungere i parcheggi pubblici e/o le fermate del trasporto pubblico;
  - progettare la compatibilità dei movimenti di pedoni, biciclette con lo svolgimento delle attività sportive e la quiete della sosta;
  - prevedere almeno una possibilità di accesso dalla viabilità pubblica per i mezzi di emergenza e i mezzi manutentivi e di uno spazio sufficiente alla sosta dei mezzi stessi;
  - articolare e distribuire adeguatamente gli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, quelli destinati all'aggregazione, al gioco o alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o ad uso esclusivo degli animali;
  - minimizzare l'erosione della superficie permeabile dell'area;
  - prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate sulla base di adeguata progettazione illuminotecnica rivolta alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico;
  - garantire il comfort tramite la fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti.
- g) All'interno delle aree verdi di proprietà pubblica o di uso pubblico aventi superficie complessiva non inferiore a 1.000 mq, è possibile realizzare piccoli edifici per attività di presidio e di servizio compatibili, strettamente necessarie alla fruizione ed al mantenimento dello spazio aperto. Tali manufatti devono avere superficie massima di mq 8; in ogni punto interno devono avere altezza inferiore o uguale a m 2,40 e devono essere posizionati ad una distanza minima di m 5,00 dal confine di proprietà e devono essere semplicemente rimovibili e quindi privi di apparato fondazionale.
- h) Il progetto di nuovi edifici o di ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti deve prestare particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesaggistico.



- i) È consentita la realizzazione di chioschi, sempreché il posteggio venga istituito nell'ambito delle procedure previste da specifico regolamento.

**2. parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale:**

- a) Nei parchi urbani e nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quando riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.
- b) Eventuali nuove costruzioni, purché previste dalle N.T.A., devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante di medio ed alto fusto.
- c) Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia assolutamente necessario abbattere alberi di medio e alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.
- d) Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.
- e) Per i giardini di interesse storico, se riconosciuti tali, è d'obbligo promuovere azioni di tutela, di conservazione e di corretta gestione, per la sopravvivenza nel tempo di questi beni, caratterizzati più di altri da una particolare deperibilità causata dalla continua evoluzione e dall'invecchiamento della materia vegetale.

**3. orti urbani:**

- a) Le aree libere del centro urbano, sia pubbliche che private, possono essere utilizzate per la coltivazione di ortaggi e frutta.
- b) Il comune, al fine di dare la possibilità a famiglie, pensionati, scuole e associazioni di coltivare ortaggi e frutta e nel contempo dar vita a piccoli insediamenti di orti urbani, procede all'individuazione delle aree di sua proprietà, o disponibilità, da poter destinare a "orto sociale".
- c) Le aree individuate saranno suddivise in stalli di superficie non superiore a 250 mq e consegnate agli assegnatari richiedenti risultanti aggiudicatari in graduatoria, previa stipula di apposita convenzione disciplinante l'affitto dell'area. Per tale affitto sarà pagato un canone annuo stabilito dal comune con apposito regolamento che ne disciplinerà anche le modalità di assegnazione.
- d) L'amministrazione fornirà ogni stallo di un punto acqua per l'irrigazione.
- e) L'assegnatario dovrà utilizzare fertilizzanti e antiparassitari naturali e dovrà effettuare la raccolta differenziata dei rifiuti.
- f) Gli stalli possono essere utilizzati per lo svolgimento di attività didattiche, di progetti di formazione lavoro per disoccupati e di progetti a sostegno della riabilitazione psicofisica.
- g) Negli orti non sarà consentito rimanere nelle ore notturne, salvo specifica autorizzazione per eventi e feste, tenere animali da compagnia o da allevamento e accendere fuochi o braci.

- h) Sulle aree assegnate non potranno essere svolte attività diverse dalla coltivazione biologica. L'attuazione di tale iniziativa potrà valorizzare gli spazi incolti sottraendoli al degrado.

#### **4. parchi, percorsi e sentieri in territorio rurale:**

- a) I percorsi ed i sentieri sono tra i segni permanenti e più antichi lasciati dagli uomini che hanno esplorato, vissuto e “addomesticato” un territorio. Al fine di recuperare e valorizzare una rete di sentieri e percorsi intercomunali riconoscendo l'importanza della mobilità dolce, è possibile individuare con elaborati grafici una rete per la percorribilità a piedi, in bicicletta e a cavallo, sempre nell'ottica di una fruizione sostenibile.
- b) I sentieri e i percorsi così individuati non possono essere chiusi da nessun tipo di barriera; devono essere mantenuti e curati a bassissimo impatto ambientale.
- c) Nelle procedure di attuazione di interventi edilizi, si deve tenere conto dell'uso pubblico perpetuo dei sentieri. Il Comune potrà richiedere arretramenti di recinzioni e manufatti, anche per consentire il ripristino dei sentieri abbandonati, la manutenzione di quelli esistenti, la riapertura di eventuali passaggi chiusi o l'apertura di nuovi passaggi pedonali. La dimensione di tali passaggi non potrà risultare inferiore a m. 1,50.
- d) Il Comune, in corrispondenza dei tracciati di tali sentieri e percorsi, dovrà effettuare almeno ogni due anni quella manutenzione indispensabile per renderli riconoscibili e nei modi anzidetti percorribili, consentendone nella loro integrità l'escursionismo e la fruizione dei siti naturalistici.

#### **6. tutela del suolo e del sottosuolo:**

- a) È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione dell'amministrazione, solo dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa conveniente, non contrastante col decoro cittadino e non dannosa alla pubblica igiene.
- b) È vietato del pari transitare sui marciapiedi con veicoli a traino animale o meccanico. Per l'attraversamento di essi allo scopo di entrare negli stabili o uscirne deve essere richiesta al Comune la costruzione di apposito passo carrabile.
- c) Previa stipula di apposita convenzione, può consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni o strutture, quando esse conferiscano decoro al fabbricato che deve sorgere e quando lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità. Alle medesime condizioni può consentire la creazione di intercedini coperte sotto il suolo stradale.
- d) Può altresì il Comune consentire l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici o con canalizzazioni idriche elettriche e simili. Il concessionario, oltre che al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare tutte le

necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo reso difficile o pericoloso il pubblico transito.

- e) Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, dati e telefonia, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva autorizzazione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti. La planimetria delle reti nel sottosuolo deve essere aggiornata a seguito dell'ultimazione dei lavori e consegnata all'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici, che provvede alla conservazione della medesima e all'aggiornamento delle specifiche banche dati comunali. Qualsiasi modifica ed aggiornamento deve essere notificato all'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici.
- f) Qualora nell'esecuzione di scavi di qualsiasi genere si producessero danni a impianti a rete dislocati in modo difforme da quanto previsto dalle planimetrie di cui al comma precedente, gli oneri di riparazione restano a totale carico dell'ente proprietario della rete danneggiata.

## **Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche**

### **ART.110 -INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE**

#### **1. approvvigionamento idrico:**

- a) Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e a quest'ultimo devono conformarsi in modo da non alterare i caratteri ambientali e non limitare le condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici. Tali requisiti sono da garantire se non in contrasto con specifiche caratteristiche richieste dal buon funzionamento delle attrezzature stesse.
- b) È vietato destinare ad uso potabile e domestico, acque che non siano state giudicate idonee a tale uso dal Servizio Igiene Pubblica e che non corrispondano per quanto riguarda captazione, prelievo, trasporto e distribuzione a quanto previsto dalla legge.
- c) In caso d'accertato o sospetto inquinamento delle acque destinate ad uso potabile, il Sindaco, su indicazione del Servizio d'Igiene Pubblica, adotta i provvedimenti necessari alla tutela della salute pubblica.
- d) La dotazione idrica per uso potabile ed igienico costituisce requisito fondamentale dell'abitabilità ed agibilità degli edifici destinati all'abitazione, al soggiorno ed al lavoro delle persone.
- e) Nelle zone servite da pubblico acquedotto è obbligatorio l'allacciamento allo stesso.
- f) Le reti di distribuzione idrica interna agli edifici devono essere dotate, nel punto di allacciamento alla rete pubblica, di sistemi o dispositivi atti ad impedire il ritorno di acqua nella rete pubblica stessa.
- g) Qualora l'abitazione risulti servita sia dall'acquedotto che da altra fonte autonoma di approvvigionamento (di seguito denominata fonte autonoma) devono esistere due reti idriche completamente distinte e facilmente individuabili.
- h) Ove non sia possibile l'approvvigionamento idrico da pubblico acquedotto può essere ammesso l'approvvigionamento da fonte autonoma a condizione che la realizzazione degli impianti d'attingimento avvenga nell'osservanza delle disposizioni stabilite dalla vigente normativa di settore nonché da quanto disposto dal presente regolamento. A tale scopo, nella domanda di concessione edilizia deve essere dichiarata la modalità di approvvigionamento idrico del fabbricato e, nelle planimetrie, deve essere indicata l'ubicazione della fonte rispetto ai sistemi di raccolta, trasporto e smaltimento delle acque reflue. Inoltre nella relazione tecnica devono essere riportate le seguenti indicazioni:
  - caratteristiche tecnico-costruttive di massima dell'impianto;
  - tipologia impiantistica delle opere elettromeccaniche;
  - dati relativi alla portata che si intende utilizzare.
- i) L'escavazione di pozzi a scopo potabile è soggetta alle seguenti

disposizioni, ove non in contrasto con indicazioni sovraordinate dell'ente autorizzante:

- i pozzi ad uso potabile devono essere del tipo tubolare e devono attingere ad un'unica falda protetta e sufficientemente profonda;
  - le tubazioni devono essere costruite a perfetta regola d'arte al fine di evitare la penetrazione di inquinanti;
  - la perforazione e le operazioni successive devono essere realizzate in modo da evitare il rischio di infiltrazioni di acqua superficiale fra tubo e terreno e di comunicazione tra falde diverse. A tale scopo l'intercapedine rimasta tra la colonna di perforazione e la camicia del pozzo, deve essere riempita con ghiaietto fino alla prima falda e da qui alla superficie deve essere tamponata e cementata onde evitare infiltrazioni;
  - la testata deve essere adeguatamente sigillata con regolari flangiature onde evitare la penetrazione di qualunque materiale inquinante;
  - i pozzi devono essere muniti di sistemi automatici di attingimento dell'acqua;
  - i pozzi devono essere muniti di sistemi di misurazione dell'acqua prelevata;
  - le suddette fonti di approvvigionamento devono distare almeno 15 m da fosse settiche, condutture di fognatura, cumuli di letame, discariche di rifiuti di qualsiasi tipo o di scarico di acque reflue e da altri potenziali cause di inquinamento delle acque;
  - ad ultimazione dei lavori il direttore dei lavori deve rilasciare al committente certificato di regolare esecuzione e di conformità alle norme vigenti ivi comprese quelle del presente regolamento.
- j) La captazione di sorgenti a scopo potabile è soggetta alle seguenti disposizioni, ove non in contrasto con quelle dell'ente sovraordinato autorizzante:
- le sorgenti per il prelievo di acque destinate ad uso potabile e le relative opere di presa devono avere una zona di protezione assoluta di almeno 15 metri;
  - l'opera di captazione deve raggiungere la scaturigine geologica, onde prevenire possibili inquinamenti, e deve essere realizzata in modo da evitare infiltrazioni di acque superficiali;
  - l'apparecchiatura di presa, in calcestruzzo ben lavorato, deve consistere in una camera di captazione e in una o più camere di sedimentazione da cui parte la conduttura per la distribuzione;
  - tutto il sistema deve essere contenuto all'interno di uno o più manufatti in materiale resistente ed ad elevata impermeabilità, realizzato con la migliore tecnica possibile, chiuso con porte di sicurezza, ventilato mediante apposite aperture dotate di protezioni tali da impedire l'ingresso di insetti ed altri animali;

- ad ultimazione dei lavori il direttore dei lavori deve rilasciare al committente certificato di regolare esecuzione e di conformità alle norme vigenti ivi comprese quelle del presente regolamento.
- k) L'utilizzo di fonti autonome di approvvigionamento a scopo potabile è soggetto al rilascio di nulla-osta del Servizio Igiene Pubblica rilasciato in base alle risultanze dell'esame ispettivo e all'esito favorevole delle analisi chimiche e batteriologiche ed alle prescritte autorizzazioni sovraordinate della Città Metropolitana oltre che ai Regolamenti Regionali.
- l) Per le fonti di nuova utilizzazione destinate all'approvvigionamento di civili abitazioni, il prelievo per le suddette analisi è eseguito, su richiesta e a carico del proprietario, da parte del Servizio di Igiene Pubblica. È vietato l'uso dell'acqua prima dell'esito favorevole di cui al precedente comma. Il richiedente deve allegare alla richiesta di nulla-osta una planimetria con l'ubicazione della fonte rispetto ai sistemi di raccolta, trasporto e smaltimento delle acque reflue ed una relazione tecnica riportante le indicazioni di cui al precedente comma, ove non già precedentemente fornite nonché certificato di regolare esecuzione di cui ai superiori commi.
- m) Dopo l'attivazione della fonte, trascorsi 12 mesi dal primo controllo analitico, è fatto obbligo al proprietario dell'impianto o al responsabile dell'approvvigionamento idrico di richiedere a proprie spese al Servizio Igiene Pubblica, un ulteriore esame chimico e batteriologico dell'acqua; il Servizio Igiene Pubblica provvede al prelievo ed al relativo sopralluogo e si avvale per le analisi del campione prelevato dell'ARPAC o d'altro laboratorio accreditato.
- n) L'utilizzo di fonti autonome di approvvigionamento a scopo potabile per edifici ospitanti collettività (scuole ed asili nido, ospedali, case di riposo per anziani, residenze protette, impianti sportivi, ecc.) è soggetto al nulla-osta dell'autorità competente. Detto nulla-osta è rilasciato a seguito di un programma di controlli analitici, atto ad evidenziare le caratteristiche dell'acqua, stabilito dal Servizio Igiene Pubblica in base al tipo di impianto, alla sua localizzazione rispetto ad eventuali fonti di possibile inquinamento ed alle caratteristiche idrogeologiche dell'area.
- o) Il nulla-osta del Servizio Igiene Pubblica stabilisce anche la frequenza dei controlli periodici. Detta frequenza è determinata in considerazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e della qualità dell'acqua. Tutti i controlli sono svolti dal Servizio a richiesta ed a spese degli interessati.
- p) Le fonti di approvvigionamento autonome destinate ad uso potabile esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, per le quali gli accertamenti analitici effettuati hanno evidenziato alterazione delle caratteristiche qualitative dell'acqua, possono essere tenute in funzione esclusivamente per usi non potabili, sempre che non costituiscano possibile fonte di degrado delle risorse idriche sotterranee.
- q) Salvo quanto di competenza del Servizio Provinciale Difesa del Suolo,



spetta al Sindaco, su proposta del Servizio di Igiene Pubblica o dell'ARPA, disporre mediante propria ordinanza la disattivazione e la chiusura dei pozzi in disuso che presentino situazioni di rischio igienico. Con la stessa ordinanza sono stabilite le modalità operative di intervento in base alla tipologia del pozzo e della connessione del pozzo con falde artesiane o freatiche.

- r) Le opere ed i lavori per la disattivazione e chiusura dei pozzi di cui al comma precedente sono eseguiti a cura e spese del proprietario nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni impartite nel provvedimento ordinatorio.
- s) Nelle zone non servite da acquedotto, l'utilizzo di cisterne e serbatoi per l'approvvigionamento idrico a scopo potabile è consentito solo a seguito di nulla-osta del Servizio Igiene Pubblica. Il nulla-osta è requisito essenziale per il rilascio del certificato di agibilità-abitabilità del fabbricato cui l'impianto è asservito.
- t) Cisterne e serbatoi devono essere ubicati lontano da fonti d'inquinamento e realizzati in modo da evitare qualunque contatto tra l'acqua contenuta e l'esterno, al fine di impedire possibili inquinamenti; devono essere dotati di chiusura ermetica e ben protetta e costituiti internamente di materiale impermeabile e idoneo per alimenti; devono inoltre essere oggetto di regolare manutenzione ed essere periodicamente svuotati, puliti e disinfettati.
- u) Il Sindaco può far compiere dall'Ufficiale sanitario e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi ai sistemi di approvvigionamento idrico negli edifici, al fine di constatarne la rispondenza alle norme vigenti.

## **2. depurazione e smaltimento delle acque:**

- a) Nelle zone servite da pubbliche fognature, non sono ammessi scarichi di acque reflue provenienti da insediamenti civili, o da insediamenti ad essi assimilabili, aventi recapito diverso dalla rete fognaria comunale. In caso di accertamento di tale situazione, ferme restando tutte le sanzioni previste dalla normativa vigente, il proprietario dell'edificio è tenuto, entro il termine assegnato con il provvedimento ordinatorio, alla esecuzione dei lavori per il recapito delle acque reflue nella rete comunale e per la bonifica dell'area interessata dal corpo ricevente, e al pagamento al Comune della sanzione amministrativa di una somma non inferiore ad € 1.000 e non superiore ad € 2.500.
- b) Quando è impossibile sversare i reflui in pubblica fognatura per gravità, i titolari degli scarichi sono tenuti ad installare impianti meccanici di sollevamento, presentando al comune idonea documentazione dalla quale si evinca l'ubicazione dell'impianto, le caratteristiche del pozzetto, il tipo e la portata della pompa nonché il dispositivo di emergenza.
- c) Al fine di evitare l'inquinamento, anche temporaneo, del suolo e/o dei corpi idrici superficiali, il Dirigente o Responsabile dell'Ufficio comunale competente potrà consentire, previa richiesta di autorizzazione corredata

da relazione tecnica che documenti la qualità e quantità dello scarico, lo sversamento in pubblica fognatura, laddove presente, dei reflui provenienti esclusivamente dai servizi igienici e dalle mense degli operai addetti ai cantieri di lavoro.

- d) Quando il proprietario di un fondo non ha la possibilità di effettuare lo scarico delle acque nere e meteoriche nella pubblica fognatura, se non attraverso proprietà altrui, potrà, a norma di legge, richiedere all'autorità giudiziaria, in caso di mancato accordo, la istituzione di una servitù di scarico coattivo ai sensi dell'art. 1043 del codice civile, alle condizioni ivi contenute.
- e) Se il fondo servente è dotato di proprie canalizzazioni, il proprietario potrà impedire la costruzione di nuove condotte sul proprio fondo, consentendo l'immissione del refluo nelle proprie canalizzazioni, purché le stesse siano ritenute idonee allo scopo dall'Ufficio Urbanistica.
- f) In ogni caso i progetti per l'attraversamento devono essere sottoposti all'esame e all'approvazione di detto Ufficio.
- g) Nel caso di insediamenti produttivi o produttivi assimilabili a civili, il proprietario richiedente la servitù dovrà dotarsi, a monte della confluenza dei reflui, di idoneo pozzetto di ispezione.
- h) È tassativamente vietata l'immissione di sostanze infiammabili, esplosive, radioattive, che sviluppino gas o vapori tossici, che possano provocare depositi ed ostruzioni nelle canalizzazioni (immondizie, stracci, letame, paglia o similari, scarti di macellazione, di cucina, di lavorazione della frutta e verdura, rifiuti anche se triturati, etc..) o aderire alle pareti.
- i) È altresì vietata l'immissione di reflui provenienti da cabine di verniciatura, da cicli di lavatura a secco, da bagni galvanici, da bagni di sviluppo fotografico e radiologico, di oli alimentari di frittura provenienti da ristoranti, friggitorie e similari, di oli minerali o combustibili, di reflui contenenti metalli pesanti in genere.
- j) Ferme restando tutte le sanzioni previste dalla normativa vigente, L'Amministrazione comunale provvederà immediatamente alla revoca dell'autorizzazione allo scarico nei confronti degli utenti che dovessero violare le disposizioni dei precedenti commi e all'applicazione della sanzione amministrativa di una somma non inferiore ad € 2.000 e non superiore ad € 5.000.
- k) È consentito nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, fino alla realizzazione della rete fognaria, scaricare i reflui:
  - in pozzi neri stagni che assicurino una perfetta tenuta. I reflui così raccolti devono essere smaltiti periodicamente tramite ditta autorizzata, a cura e spese dell'utente che dovrà conservare la bolla ed esibirla a richiesta del personale dell'Ente Gestore;
  - nel suolo, nonché negli strati superficiali di esso, mediante installazione di fosse settiche di tipo Imhoff e di apparati di sub-

irrigazione.

- l) In entrambi i casi gli scarichi devono rispettare le norme dell'allegato 5 della delibera del Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977 e le disposizioni della normativa regionale di riferimento.
- m) In ogni caso, le fosse settiche debbono essere posti a valle di eventuali corpi idrici (pozzi, cisterne, ecc.) e dell'edificio.
- n) I fanghi raccolti devono essere smaltiti periodicamente tramite Ditta autorizzata, a cura e spese dell'Utente che dovrà conservare la bolla ed esibirla a richiesta del personale dell'Ente Gestore.
- o) Se, a seguito di analisi di controllo sulla qualità dei liquami in uscita dalle vasche Imhoff, si dovesse riscontrare il superamento dei valori massimi imposti dal D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152, l'Amministrazione comunale provvederà immediatamente alla revoca dell'autorizzazione relativo allo scarico che ha comportato tale superamento e all'applicazione della sanzione amministrativa di una somma non inferiore ad € 1.000 e non superiore ad € 2.500 alla prima infrazione contestata e, in caso di reiterazione dell'infrazione, di una somma pari ad € 3.000.
- p) I titolari degli scarichi provenienti da insediamenti civili nuovi, che recapitano in pubbliche fognature o al di fuori di esse, sono tenuti a richiedere l'autorizzazione prima di attivare gli scarichi medesimi.
- q) La richiesta di autorizzazione presentata dai titolari degli scarichi che non recapitano in pubbliche fognature deve contenere la precisazione delle caratteristiche qualitative e quantitative del reflu, l'ubicazione del punto di scarico, l'indicazione del corpo ricettore e la descrizione dei presidi depurativi, ove richiesti.
- r) La richiesta di autorizzazione deve essere presentata al SUE contestualmente alla domanda di permesso di costruire e/o segnalazione certificata di inizio attività.
- s) Per gli scarichi in pubbliche fognature l'autorizzazione è concessa dal comune contestualmente al permesso di allacciamento alla fognatura.
- t) Per gli scarichi che non recapitano in pubbliche fognature il comune rilascia l'autorizzazione allo scarico contestualmente al rilascio dell'agibilità, previo accertamento dell'avvenuta installazione dei presidi depurativi conformi a quelli previsti in progetto e assentiti con il titolo abilitativo.

### **3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati:**

- a) L'attività comunale relativa allo smaltimento dei rifiuti deve essere svolta con l'osservanza dei seguenti principi fondamentali:
  - deve essere evitato ogni danno o pericolo per la salute, l'incolumità, il benessere e la sicurezza della collettività e dei singoli;
  - deve essere garantito il rispetto delle esigenze igienico-sanitarie ed evitato ogni rischio di inquinamento dell'aria, dell'acqua del suolo pubblico e del sottosuolo, nonché ogni inconveniente derivante dai

- rumori ed odori;
  - devono essere salvaguardate la fauna e la flora e deve essere evitato ogni degradamento dell'ambiente e del paesaggio;
  - devono essere rispettate le esigenze di pianificazione economica e territoriale;
  - devono essere promossi, con l'osservanza di criteri di economicità ed efficienza, sistemi tendenti a riciclare, riutilizzare i rifiuti o recuperare da essi materiali ed energie;
  - devono essere favoriti sistemi tendenti a limitare la produzione dei rifiuti.
- b) Per quanto riguarda le modalità di attuazione del servizio, l'individuazione dei soggetti e dei locali assoggettabili a tassazione, la classificazione delle superfici tassabili, le tariffe per particolari condizioni d'uso, eventuali agevolazioni e riduzioni, si rimanda al regolamento comunale relativo allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

#### **4. distribuzione dell'energia elettrica:**

- a) Il centro urbano del comune è servito da rete di distribuzione dell'energia elettrica attraverso varie cabine secondarie di media tensione, dove appositi trasformatori riducono la tensione al valore finale di consegna all'utente. Dalle cabine secondarie fino al contatore dell'utente costituisce "consegna di energia elettrica", la quale dovrà avvenire utilizzando cavi isolati e, più raramente e nel caso di località rurali, su linee aeree su palo. La distribuzione dell'energia elettrica prosegue all'interno degli edifici attraverso gli impianti elettrici privati degli utenti finali per alimentare i vari carichi.
- b) Gli impianti elettrici privati dovranno risultare ben progettati ed efficienti, siano essi per uso civile o commerciale.
- c) Tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte; gli stessi sono considerati costruiti a regola d'arte solo se realizzati secondo le norme vigenti del Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI), risultando questo responsabile dell'adeguamento della legge italiana alle normative europee sugli impianti elettrici. Le progettazioni, le prestazioni e la sicurezza degli impianti elettrici in ambito residenziale devono rispettare le indicazioni dettate dalla normativa CEI vigente, i cui canoni di sicurezza in atto risultano contenuti nella normativa CEI 64-8
- d) Sono da osservare sempre i seguenti principi fondamentali per la realizzazione di un impianto elettrico a perfetta regola d'arte:
- il progetto dell'impianto elettrico deve essere redatto da tecnico professionista abilitato, attraverso la planimetria dell'edificio, tenendo conto della logistica di mobili, elettrodomestici e apparecchiature elettroniche;
  - il lavoro dell'installazione dell'impianto elettrico deve essere effettuato

da professionisti del settore in possesso dei requisiti previsti dalla legge e iscritti all'albo di competenza (Albo regionale installatori impianti elettrici oppure riconosciuti da UNAE o ANIE);

- l'impianto elettrico a norma deve essere dotato di dispositivi salvavita e protezione diretta dei suoi componenti (protezione da cavi elettrici, quadri elettrici, contatori ecc). Devono esserci vere e proprie barriere che impediscono il contatto fisico con le componenti elettriche e tali protezioni devono essere adeguate all'ambiente in cui sono installate (valutare se l'ambiente è umido, polveroso, molto frequentato ecc);
- i cavi conduttori dell'impianto elettrico devono essere sistemati in modo sicuro nelle apposite canaline o sotto traccia;
- prese e interruttori dell'impianto elettrico devono essere fissati al muro e coperti con le apposite placche. Le prese volanti, infatti, diminuiscono sensibilmente il tasso di sicurezza dell'impianto;

#### **5. distribuzione del gas:**

- a) Il centro urbano del comune è provvisto di rete di distribuzione del gas, realizzata e gestita da ente diverso dal comune.
- b) La realizzazione di nuovi collettori per ampliamento o modifica della rete esistente è preventivamente comunicata dall'Ente gestore all'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici del Comune. A ultimazione lavori l'Ente gestore dovrà produrre nuova planimetria con l'esatta ubicazione della rete interessata dall'intervento o confermare quella già presentata in sede di comunicazione, in modo che l'Ufficio possa provvedere all'aggiornamento della rete di distribuzione.
- c) Le modalità operative per l'erogazione di tale servizio sono disciplinate dal relativo codici di rete, emanato dall'AEGESI nonché da eventuali normative contenute nella convenzione stipulata.

#### **6. ricarica dei veicoli elettrici:**

- a) Al fine di ridurre la dipendenza dal petrolio e attenuare l'impatto ambientale nel settore dei trasporti, tra i requisiti minimi per la costruzione di infrastrutture per i combustibili alternativi, per come già previsto nella direttiva 2014/94/UE del Parlamento europeo del 22/10/2014, possono annoverarsi i punti di ricarica per i veicoli elettrici, che sicuramente attenuano l'impatto ambientale nel settore dei trasporti.
- b) Per lo sviluppo del mercato dei combustibili alternativi nel settore dei trasporti e per la realizzazione della relativa infrastruttura, nelle nuove costruzioni, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è fatto obbligo di predisporre l'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.
- c) Fatta salva eventuale diversa disposizione legislativa vigente in materia, gli impianti di distribuzione carburanti esistenti, entro due anni dalla data di approvazione del presente regolamento, debbono provvedere a realizzare nell'ambito dell'area di servizio o in ampliamento su area adiacente almeno

un punto di ricarica per veicoli elettrici.

## **7. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento:**

- a) Le risorse energetiche rinnovabili sono forme di energia che si rigenerano in tempi piuttosto brevi. Alcune, grazie alla loro ottima capacità di rigenerarsi sono considerate inesauribili, nel senso che si rigenerano almeno alla stessa velocità con cui vengono consumate. Tali risorse, inoltre, presentano numerosi vantaggi, di cui il maggiore in alcuni è l'assenza di emissioni inquinanti durante il loro utilizzo, facendo così configurare la loro indiscussa sostenibilità. Sono anche preziose quelle che riducono al minimo l'impatto ambientale.
- b) Sono considerati fonti rinnovabili di tipo energetico gli impianti ad energia rinnovabile di cui agli articoli 5 e 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, tra i quali:
  - l'irraggiamento solare per produzione energia termica ed elettrica;
  - il vento, fonte di energia elettrica e dinamica;
  - le biomasse, quale combustione, in appositi impianti per generazione termica e cogenerazione di calore ed elettricità;
  - le precipitazioni utilizzabili tramite il dislivello di acque, quale fonte idroelettrica.
- c) Nel rispetto dei presupposti di cui alla normativa vigente, sono consentiti, previa comunicazione anche per via telematica dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, gli impianti di cui alla lettera a) (solare termico e fotovoltaico) del precedente comma, da installare in edifici o in aree non soggette a vincoli. L'installazione dei medesimi impianti in ambiti di aree vincolate è subordinata all'acquisizione dell'atto di assenso dell'ente gestore del vincolo.
- d) Il teleriscaldamento è un sistema di riscaldamento a distanza di un quartiere o di una città che utilizza il calore prodotto da una centrale termica, da un impianto di cogenerazione o da una sorgente geotermica. Nel sistema di teleriscaldamento il calore viene distribuito agli edifici tramite una rete di tubazioni in cui fluisce l'acqua calda o il vapore.
- e) La cogenerazione è la produzione combinata di elettricità e calore.
- f) Sono consentiti, previa comunicazione anche per via telematica dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, gli impianti ad energia rinnovabile di cui agli articoli 5 e 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, e in particolare quelli di cui alle lett. b), c) e d) del comma 2 del presente articolo, da realizzare al di fuori della zona territoriale omogenea A di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968, ivi compresi gli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n.42/2004. Negli immobili e nelle aree ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, i suddetti impianti possono essere realizzati



solo a seguito di redazione della valutazione di incidenza e delle procedure di verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modifiche ed integrazioni;

- g) Il contributo di costruzione non è dovuto 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, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale.

#### **8. telecomunicazioni:**

- a) Ai sensi del comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001, devono intendersi interventi di nuova costruzione quelli citati al punto e.4) del medesimo comma 1 e precisamente l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.
- b) Tra gli interventi di urbanizzazione primaria rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente.
- c) I ripetitori per le telecomunicazioni non sono ammessi in centro storico e compatibilmente con le norme igienico-sanitarie di settore e quelle degli strumenti di pianificazione e di programmazione vigenti, possono essere installati in zona B, esclusivamente su edifici che non abbiano un interesse storico, architettonico e paesaggistico rilevante alla distanza indicata dalla norma da siti sensibili.
- d) Fatta salva diversa disposizione legislativa vigente in materia, al fine di consentire la formazione di archivio informatico comunale inerente la rete di telecomunicazione presente nel territorio comunale, gli enti proprietari o gestori delle reti, sono tenuti a depositare, entro sei mesi dall'approvazione del presente regolamento, all'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici del Comune dandone conoscenza anche all'Ufficio Tecnico Urbanistica, idonei files in formato “.dxf” georeferenziati o su rilievo aerofotogrammetrico delle parti di territorio interessati, riportanti l'esatta ubicazione planimetrica ed altimetrica dell'insieme dei dispositivi (fisici o logici) che consentono la trasmissione e la ricezione di informazioni.
- e) Al fine di consentire l'aggiornamento di detto archivio informatico devono essere depositati anche i files nel medesimo formato anzidetto inerenti i dispositivi di nuova realizzazione o di modifica quelli esistenti;
- f) Ai fini di armonizzare la regolamentazione dovrà essere emanato un nuovo Regolamento Comunale per le telecomunicazioni entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente atto;
- g) Fino all'entrata in vigore di detto nuovo Regolamento non possono essere presentate istanze di autorizzazione ai sensi del presente articolo.

## **Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**

### **ART.111 -RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

#### **1. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi:**

- a) Gli edifici o manufatti ed ogni altra opera fissa o mobile devono essere conservati in modo tale da rispettare il decoro pubblico. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio ed ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture e il decoro.
- b) Gli edifici, gli aggetti degli edifici e qualunque altro elemento applicato sulla facciata degli edifici, non devono costituire pericolo alcuno per la pubblica e privata incolumità.
- c) Qualora gli edifici e relative aree di pertinenza non presentino condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondano alle esigenze di sicurezza, il Dirigente o Responsabile del servizio preposto potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie entro un determinato termine riconosciuto congruo per ripristinarne condizioni di sicurezza e/o decoro urbano. In caso di inadempienza, provvederà il Comune nel rispetto delle procedure vigenti sui lavori pubblici addebitandone al proprietario dell'edificio interessato le spese risultanti da computo metrico estimativo, maggiorate del 10 % (dieci per cento) a titolo di sanzione amministrativa da pagare entro trenta giorni.
- d) Nei casi in cui l'esecuzione delle opere sia superiore al valore del bene, come attestato da perizia estimativa, sarà data facoltà al proprietario di optare per la demolizione. Se ne ricorrono le circostanze e caratteristiche potrà successivamente procedere a ricostruzione entro e non oltre il termine di anni dieci, trascorsi i quali la capacità edificatoria del lotto rientrerà in quella ordinariamente prevista dagli strumenti.
- e) Il Sindaco ha piena facoltà di imporre, con propria ordinanza in attuazione del presente regolamento, al proprietario dell'immobile che presenti carenze di manutenzione che ledono il decoro urbano, l'esecuzione delle opere necessarie (quali: rifacimento o manutenzione di intonaci, rivestimenti, coperture, aggetti, infissi, recinzioni, pavimentazioni, giardini ed aree verdi) all'eliminazione delle carenze accertate. In caso di inadempienza alle disposizioni dell'ordinanza sindacale, il Dirigente o Responsabile del servizio preposto attiva la procedura d'Ufficio di cui al precedente comma.
- f) Anche gli edifici e le aree libere extraurbane devono essere mantenuti in ogni loro parte in conformità a disposizioni di decoro.
- g) Nei casi di rilevato pericolo per l'incolumità pubblica, il Sindaco emetterà apposita ordinanza contingibile ed urgente ai sensi della normativa vigente. In caso di inadempienza l'ordinanza sarà eseguita d'ufficio a spese

del proprietario, con l'applicazione della maggiorazione prevista e secondo le procedure.

- i) È fatto divieto effettuare scritte o disegni sugli edifici pubblici o privati, sulle loro pertinenze, porte, muri, manufatti o infrastrutture. L'amministrazione comunale provvederà alla copertura in via d'urgenza delle scritte abusive a contenuto politico o comunque blasfeme o contrarie alla pubblica decenza. È sempre applicabile, a carico dei responsabili inadempienti al ripristino delle parti deturpate, in aggiunta alle spese occorse, la maggiorazione percentuale per sanzione amministrativa di cui sopra.
- l) Nelle nuove costruzioni o in edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione totale, gli impianti di riscaldamento singoli o collettivi, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 metri da qualsiasi finestra ed a quota non inferiore al suo architrave. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione, senza essere adeguatamente coibentate. I camini degli impianti artigianali o industriali devono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza. Nel caso di emissioni provenienti da impianti di cottura a gas o elettrici, da installare in edifici esistenti non sottoposti a ristrutturazione, quando sia attestata dal tecnico abilitato l'impossibilità di realizzare la canalizzazione con sbocco al di sopra del tetto (per motivi di ordine tecnico o per vincoli architettonici o di altra natura), è ammesso, in alternativa, lo scarico a quote inferiori, o quello a parete, previo abbattimento di vapori, odori e fumi mediante idoneo sistema di depurazione ed a condizione che:
  - il sistema di captazione, depurazione ed allontanamento delle emissioni venga realizzato conformemente alle norme tecniche di settore e a quelle specifiche del costruttore. Tale conformità dovrà essere attestata da tecnico abilitato;
  - lo sbocco: sia posizionato a congrua distanza da prese d'aria, finestre e/o affacci di terrazze e comunque in posizione tale da non creare disturbo o disagio al vicinato;
  - se prospiciente la pubblica via, sia direzionato in modo da non arrecare molestia ai passanti;
  - non avvenga all'interno di pozzi luce, porticati, o di spazi confinati (anche solo su tre lati) dove comunque sia impedita la sufficiente dispersione delle emissioni;
  - in fase di esercizio, venga assicurato il mantenimento della costante

efficienza del sistema mediante la regolare manutenzione e la pulizia, nonché la rigenerazione o la sostituzione degli elementi filtranti agli intervalli previsti dal fabbricante in relazione alla potenzialità ed all'utilizzo dell'impianto.

Negli esercizi esistenti già autorizzati, i sistemi di emissione a parete, previo abbattimento attraverso cappa aspirante con filtri a carbone attivo, possono essere mantenuti a condizione che non siano accertati e/o segnalati disturbo o disagi al vicinato.

## **2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio:**

- a) Per tutti gli elementi in ferro battuto, ghisa o altro metallo di rifinitura della facciata, che costituiscono fattore essenziale dell'immagine degli edifici, è prevista la conservazione e il ripristino. E' fatto divieto assoluto quindi di rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, roste di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta standardi ecc., per i quali di norma è consentita la sola manutenzione. E' prevista, in caso di documentato degrado, la sostituzione con stessi materiali, stesse forme e stessi colori.
- b) L'intervento sulle murature di conci di pietra squadrate, fatte le opportune opere di consolidamento, deve mirare alla sostituzione dei conci mancanti o degli elementi deteriorati, all'eliminazione di rivestimenti aggiunti al paramento murario (intonaci, colori, piastrelle ecc.) e alla pulitura della pietra che va lasciata a faccia vista senza trattamento protettivo di prodotti costituenti pellicola superficiale.
- c) Le murature in materiale incoerente, dopo opportune opere di consolidamento, vanno rivestite con intonaco, evitando di ricoprire di intonaco quelle parti (architravi, cornici, etc.), costituite da conci di pietra squadrate.
- d) Le murature ricoperte da intonaco, vanno ripristinate o rifatte, dopo avere consolidato la struttura muraria (dove necessario), spicconando la superficie muraria fino a liberarla dagli strati successivi di intonaco, e ricostituendo il nuovo intonaco di superficie.
- e) In edifici che presentino intonaci con elementi decorativi modanati originari, questo va ricostituito con lo stesso materiale e lo stesso colore. Gli intonaci, dove vengono sostituiti o rifatti, devono essere il più possibile simili a quelli originari, sia come impasto che come colore.
- f) Non sono consentiti intonaci plastici. La composizione degli intonaci esterni deve essere fatta con impasto di calce spenta, sabbia, e terre naturali.
- g) Nell'ambito della Z.t.o. A, limitatamente agli edifici di pregio e a quelli storici della Z.t.o. B, il Comune deve promuovere ed effettuare un'analisi dell'esistente con ricognizione diretta e restituzione delle caratteristiche tecniche e materiche delle facciate degli edifici di diversa consistenza e tipologia che mantengono caratteristiche di pregio storico e architettonico. In sede di tale analisi, ricorrendone i requisiti, potrà essere variata la

classificazione di appartenenza degli edifici.

- h) La riqualificazione delle facciate degli edifici di cui al comma precedente, consiste nell'eliminazione degli elementi incongrui quali balconi in calcestruzzo armato, mensole, marcapiani, aggetti, rivestimenti in materiali incongrui, inferriate e balaustre non coerenti con il contesto storico.
- i) Nell'ambito della Z.t.o. A, limitatamente agli edifici di pregio e a quelli storici della Z.t.o. B, per i quali è prevista la demolizione con ricostruzione, i nuovi edifici realizzati a seguito dell'intervento di demolizione e ricostruzione dovranno avere caratteristiche tipologiche, morfologiche, volumetriche e cromatiche coerenti con le caratteristiche degli edifici storici, in particolare per le facciate dovranno essere riproposti gli stilemi tipici dell'architettura storicizzata (come marcapiani, paraste, lesene, cornici ed imbotti in pietra, etc.), e preferibilmente fare uso di tecniche costruttive in muratura armata, fatte salve tutte le considerazioni in ordine alla normativa antisismica e le ragioni di compatibilità economica dell'intervento, anche laddove si voglia proporre un linguaggio proprio dell'architettura contemporanea lo stesso dovrà fare uso in forma analogica dei suddetti stilemi e di materiali e delle finiture tipiche della architettura tradizionale sulla base delle indicazioni e procedure di cui agli articoli 90 e 91 e con il parere consultivo obbligatorio della Commissione per il Paesaggio.

### **3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali:**

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm.10 fino all'altezza di ml.2,40 dal piano del marciapiede, ed aggetti superiori a cm.20 fino alla quota consentita dai balconi.
- b) porte, gelosie, persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a ml.2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiedi ed a ml.2,50 se la strada è priva.
- c) I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche e private sono ammessi nel rispetto dei seguenti requisiti:
- lo sporto massimo non potrà risultare superiore a 1/10 della larghezza della strada e, comunque, non superiore a m 1,50.
  - l'intradosso del balcone, la cui proiezione a terra sia contenuta nella larghezza del marciapiede, in ogni suo punto dovrà risultare collocato ad un'altezza non inferiore a m 3,60 dal marciapiede.
  - l'intradosso del balcone, la cui proiezione a terra invade la carreggiata, in ogni suo punto dovrà risultare collocato ad un'altezza non inferiore a m 4,50 dal piano stradale.
- d) I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici ad altezza non inferiore a ml.4,50 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti, ma con

un massimo sporto di m 1,20. Essi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno ml.3,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo aggettante.

- e) Dove lo strumento urbanistico limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.
- f) I parapetti, i davanzali e le ringhiere di affaccio devono rispettare i seguenti requisiti:
  - altezza non inferiore a m 1,00 dal piano del pavimento;
  - dalla parte interna non devono presentare sporgenze situate ad un'altezza dal pavimento tale da favorire l'appoggio del piede e lo scavalco da parte dei bambini;
  - la dimensione massima dei vuoti dovrà risultare tale da impedire il passaggio di una sfera del diametro di cm 10;
  - la resistenza alla spinta orizzontale applicata alla quota del bordo superiore, dovrà risultare non inferiore a quella prevista dal D.M. 14/01/2008 per le diverse categorie di edifici;

#### **4. allineamenti:**

- a) Gli allineamenti da osservarsi nella fase esecutiva dell'opera sono quelli contenuti nel verbale di allineamento e quote sottoscritto dal committente, direttore dei lavori, costruttore, tecnico istruttore della pratica, nonché vistato dal dirigente o responsabile dell'Urbanistica.
- b) In base alle risultanze della visita di controllo per eventuali verifiche di tracciamento, il dirigente o responsabile dell'urbanistica, su referto del tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per una migliore esecuzione del progetto, può stabilire di concerto con il direttore dei lavori, quote ed allineamenti diversi da quelli indicati nei progetti, sempre nel rispetto delle prescrizioni delle N.T.A. della Z.t.o. interessata. Tale variazione sarà annotata ed evidenziata nel verbale di allineamenti e quote e negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo.

#### **5. piano del colore:**

- a) Il Comune ha in animo di munirsi di un piano del colore. Nelle more della sua adozione si applica la disciplina del presente articolo.
- b) All'esterno del centro storico, tutti i prospetti intonacati degli edifici compresi quelli laterali ed interni e quelli emergenti dalle coperture, e le canne fumarie intonacate, potranno tinteggiarsi con colori tenui.
- c) La tinteggiatura degli edifici ricadenti all'interno del centro storico dovrà essere eseguita di norma con tecniche tradizionali. I colori da impiegarsi dovranno essere costituiti da terre naturali, le cui tinte sono scelte in riferimento alle tracce di coloritura reperibili sulle facciate, valutando nel contempo l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. È vietato l'uso delle pitture lavabili, ancorché traspiranti.
- d) In linea generale tutti i progetti di restauro e ripristino di facciata



dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, ecc.).

- e) In presenza di più unità immobiliari costituenti un'unica entità edilizia, il colore dovrà essere riproposto all'intera entità edilizia. Analogamente, per corpi di fabbrica appartenenti a tipologia edilizia unitaria, non possono utilizzarsi colori distinti.
- f) Nei casi di cui al precedente comma la scelta dei toni di colore sarà condizionata dalla porzione o corpo di edificio eventualmente già restaurato con utilizzo di colori adeguati.
- g) In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle eventuali indicazioni contenute nel Permesso di costruire o in atti di assenso di altri enti, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.
- h) Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il dirigente o responsabile dell'Urbanistica può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

#### **6. coperture degli edifici:**

- a) Le coperture ed i volumi tecnici sporgenti dalle stesse devono essere considerati, a tutti gli effetti, elementi architettonici delle costruzioni. Dette coperture devono essere munite di un sistema di canali per la raccolta e lo scarico delle acque meteoriche da recapitare nella relativa rete comunale.
- b) Per tutti gli edifici del Centro Storico, il rifacimento del manto di copertura del tetto dovrà riproporre la tipologia esistente se compatibile con la tradizione storica locale.
- c) Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti con eventuale inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi ad integrazione di quelli non recuperabili.
- d) Negli edifici di particolare pregio storico-architettonico è fatto obbligo di utilizzare per quanto possibile materiale di recupero; l'integrazione con nuove tegole di quelle non recuperabili, deve avvenire preferibilmente in posizione sottoposta a quelle originarie.
- e) L'apertura di terrazzi in falda, da consentire nella misura massima del 15% della medesima, potrà avvenire unicamente negli immobili sottoposti a ricostruzione o ristrutturazione, nelle falde non prospicienti lo spazio pubblico, sulla base di un disegno organico di tutto il sistema delle coperture.

- f) I lucernari dovranno essere dimensionati per garantire il minimo rapporto aero-illuminante naturale e dovranno essere posti ad una distanza minima di 2 m dal muro esterno; è sempre possibile realizzare un piccolo lucernario funzionale all'ispezione delle coperture, utilizzando anche locali con funzione di servizio.
- g) Per le coperture piane, le pavimentazioni e i rivestimenti esistenti dei lastrici solari, riconducibili all'impianto originario e in buono stato, dovranno essere preservati; in caso di documentata impossibilità di conservazione, il progetto d'intervento potrà prevedere la sostituzione, provvedendo a realizzare una nuova impermeabilizzazione, che potrà essere rivestita con pavimentazioni specifiche per esterni, nel caso sia calpestabile, o semplicemente tinteggiando di verde il manto bituminoso.
- h) Su tutti gli edifici del Centro Storico sono vietate le impermeabilizzazioni con manti bituminosi che prevedano la successiva apposizione di vernici di colore argento e qualsiasi altro trattamento di finitura, diverso da quello descritto al comma precedente.
- i) Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo; se ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, è consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive. In questo caso eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentibili previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di tutela ambientale.
- l) Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali. I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli.

#### **7. illuminazione pubblica:**

- a) Tra le opere di urbanizzazione primaria sono compresi gli interventi per la realizzazione della pubblica illuminazione.
- b) Gli impianti di illuminazione, negli spazi pubblici, lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, devono essere realizzati sulla base di adeguata progettazione illuminotecnica rivolta alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico.
- c) Un eventuale piano di azione per l'energia sostenibile, considerando l'illuminazione pubblica rappresentante un'opportunità di partenariato pubblico privato con effetto immediato sui risparmi di spesa e di emissione di Co<sub>2</sub>, prevede sugli impianti di pubblica illuminazione esistenti l'attuazione di interventi di messa a norma e di efficientamento del parco lampade, composto principalmente da vapori di mercurio e vapori di sodio, da sostituire con la moderna applicazione del LED, che consente risparmi anche del 50%.

## 8. griglie ed intercapedini:

- a) Ai fini del presente regolamento è definita “intercapedine” lo spazio, anche in parte coperto, situato sotto il livello del suolo, compreso tra il muro perimetrale della costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
- b) Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
- c) La realizzazione di intercapedini, e dunque di griglie, di interesse privato è subordinata alla richiesta della concessione d'uso del sottosuolo pubblico: tale concessione di uso pubblico è soggetta a canone da determinarsi proporzionalmente alle dimensioni, applicandole tariffe vigenti del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico. Il Comune può rigettare la richiesta per motivate ragioni di ordine estetico o per l'esistenza di controindicazioni per ragioni di sicurezza, in primo luogo idraulica. In caso, invece, di concessione d'uso del sottosuolo il Comune non è in nessun caso responsabile per eventuali danni occorsi a persone o cose a seguito di allagamenti e di qualsiasi altro evento calamitoso. A fronte di manifesti inconvenienti, inoltre, la concessione d'uso del sottosuolo pubblico può essere revocata.

Le intercapedini dovranno garantire:

- l'integrazione delle griglie;
- l'assenza di interazione con le reti tecnologiche esistenti;
- l'idoneo dimensionamento delle griglie sotto i carichi stradali in funzione del tipo di strada;
- la sicurezza dei pedoni e la sicurezza ambientale.
- Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.

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

## 9. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici:

- a) Le antenne televisive in numero non superiore ad uno per ogni unità immobiliare devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, a distanza dal filo di gronda pari almeno alla rispettiva altezza emergente dal tetto e possibilmente sulla falda interna della copertura. Non sono ammesse le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura.

- b) Nel caso di lavori condominiali di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive, con l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.
- c) Le antenne paraboliche non sono consentite in vista sulle facciate principali prospicienti spazi pubblici. Possono essere consentite antenne ricetrasmittenti con tipologia ad asta esclusivamente se prospicienti parti interne. Le eventuali antenne paraboliche, che devono essere anch'esse centralizzate, devono essere collocate sempre sulla copertura in posizione defilata e mai in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico ambientale. È comunque da privilegiare la sistemazione di ogni tipo di antenna sulla falda del tetto opposta alla facciata principale. È vietata la calata dei fili delle antenne lungo la facciata. Può essere chiesta la deroga al divieto con documentazione dell'impossibilità di agire altrimenti.

**10. serramenti esterni degli edifici:**

- a) Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.
- b) I serramenti delle finestre, prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, possono aprire verso l'esterno solo se il loro davanzale è posto ad un'altezza non inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiedi o a m 4,50 dal piano stradale sprovvisto di marciapiedi. In nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.
- c) Le porte e i serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai precedenti due commi sono mantenuti nella situazione di fatto. In caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

**11. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe:**

- a) L'esposizione al pubblico, anche provvisoria, di mostre, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie ecc., è subordinata, in tutto il territorio, all'attivazione della procedura di cui al successivo comma.
- b) Gli interessati dovranno farne domanda al Comune presentando un disegno raffigurante l'elemento con relativa scritta da esporre, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesaggistico.
- c) È tassativamente vietata ogni opera di iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta de vicini.

- d) L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.
- e) Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di cm 15.00. E' consentito installare insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50.00 e comunque non superiore a cm 120.00 e ad altezza non inferiore a ml 2.50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.
- f) In caso di riparazione o modifica di marciapiedi o del piano stradale che richiedono la rimozione dell'elemento o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione a loro totale spesa e responsabilità. Non ottemperando alla rimozione, il Comune potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.
- g) Quando non nuociano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Comune può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml.2,20 dal marciapiedi.
- h) Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, come i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale e che abbiano forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai Monumenti. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.
- i) Le tende aggettanti sono proibite su strade e piazze prive di marciapiede. Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno. Le tende, i loro meccanismi e le loro appendici non possono essere situate ad altezza inferiore a ml 2.20 dal marciapiede. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forme, dimensioni, colore e decorazione omogenea.

## **12. cartelloni pubblicitari:**

- a) Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione di insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, da installare nell'ambito delle fasce di rispetto dal nastro stradale, sono normate dal "Codice della Strada", dal suo regolamento di



esecuzione e di attuazione, nonché dal Piano generale Impianti pubblicitari e relativo regolamento di attuazione.

**13. muri di cinta:**

- a) I Muri di cinta, come i muri di recinzione, hanno la funzione di demarcare la linea di confine tra diverse proprietà o di separazione tra spazi con diversa funzione. Storicamente detti muri sono stati realizzati con pietrame a secco, staccionate di legno o siepi. In epoca recente si sono affermate altre tipologie: muri in blocchi tufacei squadrati o calcestruzzo e ringhiere in ferro o rete metallica.
- b) Le recinzioni di cui al comma a), ancora esistenti, debbono essere mantenuti ed eventuali interventi di ripristino di tratti mancanti andranno eseguiti utilizzando stessi materiali, ponendoli in opera con appropriate tecniche costruttive.

**14. beni culturali e edifici storici:**

- a) Le linee strategiche prioritarie che il Comune con la riorganizzazione urbanistica e territoriale persegue, oltre alla valorizzazione paesaggistico-ambientale, sono la conservazione e il restauro del patrimonio storico, archeologico, artistico e culturale per la salvaguardia dei beni culturali e degli edifici storici.
- b) Nell'ambito della Z.t.o. A, limitatamente agli edifici di pregio, il Comune deve promuovere ed effettuare un'analisi dell'esistente con ricognizione diretta e restituzione delle caratteristiche tecniche e materiche delle facciate degli edifici di diversa consistenza e tipologia che mantengono caratteristiche di pregio storico e architettonico. In sede di tale analisi, ricorrendone i requisiti, potrà essere variata la classificazione di appartenenza degli edifici.

**15. cimiteri monumentali e storici:**

Si rimanda alla legislazione, normativa e regolamentazione del Consorzio Cimiteriale Arzano - Casavatore - Casoria.

**16. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani:**

- a) Il concetto di sicurezza urbana, originariamente era legata solamente a fatti criminosi, oggi invece include anche molti fenomeni connessi al disagio dei cittadini nell'uso degli spazi pubblici. La sicurezza nei luoghi pubblici urbani sta in un ampio arco di fattori che possono schematizzarsi in due concetti, in base ai quali, la sicurezza è legata alla vitalità dei quartieri e dipende molto dall'identificazione dei cittadini con il territorio.
- b) La vitalità dei quartieri richiede una città organizzata in modo che vi siano strade ricche di attività e frequentate a tutte le ore del giorno ed edifici concepiti con varierà di usi in modo che gli abitanti possano avere un rapporto visivo diretto con lo spazio pubblico. L'identificazione dei cittadini con il territorio richiede la creazione di spazi ben definiti, di buona qualità ambientale, che favoriscano i rapporti sociali e gli incontri.
- c) Gli spazi pubblici da progettare (vie, piazze, parcheggi, giardini) dovranno essere percepibili come elementi strutturali accessibili e utilizzabili



dall'intero tessuto urbano e non solo dal nuovo quartiere.

- d) Nelle strategie di progettazione occorre avere riguardo a:
- *visibilità*, curando vista generale, linee di vista tra abitazioni e spazio pubblico, buona illuminazione delle aree pubbliche/private, estrema visibilità/chiarzza dei percorsi anche supportata da sistemi di TVCC nelle ore notturne, etc.;
  - *attrattiva*, curando colori, materiali, illuminazione, rumore, odore, arredo urbano, etc;
  - *mix funzionale*, curando molteplicità di funzioni, diversificazione delle destinazioni d'uso dei pianiterra 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 fermate di mezzi pubblici.
- e) Le aree destinate ad essere attrezzate e fruite quale verde pubblico di quartiere, ma anche quelle private aperte al pubblico, dovranno costituire l'affaccio principale degli edifici al fine di fornire continua sorveglianza spontanea dei luoghi.
- f) Gli stalli di sosta dovranno prioritariamente essere collocati lungo le strade, possibilmente in posizione parallela alla corsia di marcia, evitando il più possibile, soprattutto in zone a bassa densità edilizia, la loro concentrazione in aree costituenti retri/fianchi di edifici pressoché ciechi. La concentrazione degli stalli possibilmente deve essere posizionata nelle aree antistanti gli edifici, quale che sia la loro destinazione d'uso. Ciò anche in funzione dell'incentivazione all'utilizzo degli stessi. Non va infatti dimenticato che, al di là dell'attenzione all'estetica urbana, la progettazione dei luoghi deve essere finalizzata all'utilità e alla comodità di chi ne abbisogna, in modo da renderli effettivamente adoperati e quindi generare il movimento che sta alla base della sicurezza nelle città. L'illuminazione dovrà garantire la completa visibilità di ogni punto del parcheggio, avvalendosi delle tecniche della diffusione luminosa non abbagliante.

## **CAPO VI - Elementi costruttivi**

### **ART.112 -SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE E RAMPE E ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001, gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, escluso la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, sono eseguiti nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1 del medesimo articolo e considerata attività di edilizia libera.
2. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di avvenuta eliminazione delle barriere architettoniche, il soggetto di cui al comma 3 dell'art. 24 del DPR 380/2001, è tenuto a presentare al SUE la domanda per il rilascio del certificato di agibilità, corredata della documentazione di cui al comma 1 dell'art. 25 del DPR 380/2001, e in particolare della dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.
3. Ai sensi del comma 1, art. 77 del DPR 380/2001 i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2 del medesimo art. 77.
4. Le opere di cui all'art. 78 del DPR 380/2001, ai sensi del comma 1 dell'art. 79 del suindicato DPR, possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostre interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati. È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.
5. Le opere edilizie di cui al comma 1 dell'art. 82 del DPR 380/2001, sono eseguite in conformità alle disposizioni specificate nel medesimo comma 1.
6. Per gli edifici di cui al comma 2 dell'art. 82 del DPR 380/2001, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 7 gennaio 1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle autorità competenti alla tutela del vincolo.
7. Alle comunicazioni al SUE dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1 dell'art. 82 del suindicato DPR, rese ai sensi dell'articolo 22, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del medesimo art. 82.

8. Il rilascio del permesso di costruire e il rilascio del certificato di agibilità, per le opere di cui al comma 1 dell'art. 82 del DPR 380/2001, sono eseguiti nel rispetto delle relative procedure previste dal comma 4 del medesimo art. 82.
9. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.
10. Per facilitare la vita di relazione dei mutilati e invalidi civili gli edifici pubblici o aperti al pubblico e le istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse sociale di nuova edificazione dovranno essere costruiti in conformità alla circolare del Ministero dei lavori pubblici del 15 giugno 1968 riguardante la eliminazione delle barriere architettoniche anche apportando le possibili e conformi varianti agli edifici appaltati o già costruiti; i servizi di trasporti pubblici dovranno essere accessibili agli invalidi non deambulanti; in nessun luogo pubblico o aperto al pubblico può essere vietato l'accesso ai minorati; in tutti i luoghi dove si svolgono pubbliche manifestazioni o spettacoli, che saranno edificati, dovrà essere previsto e riservato uno spazio agli invalidi in carrozzella; gli alloggi situati nei piani terreni dei caseggiati dell'edilizia economica e popolare dovranno essere assegnati per precedenza agli invalidi che hanno difficoltà di deambulazione, qualora ne facciano richiesta.
11. Gli edifici, i mezzi di trasporto e le strutture costruite, modificate o adattate tenendo conto delle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, devono recare in posizione agevolmente visibile, il simbolo di accessibilità.
12. Gli edifici privati, di nuova costruzione o interessati da interventi di ristrutturazione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata, gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione, nonché gli spazi esterni di pertinenza di detti edifici, devono essere assoggettati alle disposizioni del D.M. dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236.
13. Nelle corti e nei cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più edifici, è permesso l'inserimento di ascensori, previo permesso a costruire e/o Scia, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle prescrizioni dei punti precedenti e delle norme in materia di distanze, ma deve essere sempre mantenuto il precedente livello di illuminamento degli ambienti che affacciano sullo spazio in cui si colloca l'ascensore.

#### **ART.113 -SERRE BIOCLIMATICHE**

1. Le serre bioclimatiche sono strutture che sfruttano in modo passivo e attivo l'energia solare o la funzione di spazio intermedio per ridurre i consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.
2. Una serra viene abitualmente associata alle coltivazioni vivaistiche o alle esposizioni floreali, senza considerare che può essere qualificata come un vero e proprio accumulatore energetico, in grado di apportare calore all'edificio attiguo attraverso le radiazioni solari.
3. Partendo da questo assunto sono nate le serre bioclimatiche, che oltre ad

aumentare lo spazio vivibile della casa sono molto utili per migliorarne il microclima interno, riducendo al contempo il fabbisogno energetico. Il calore accumulato in modo naturale all'interno della serra può essere trasferito con sistemi di ventilazione a opportuni dispositivi di raccolta e ridistribuito verso gli altri ambienti abitati. Il risparmio energetico può essere ulteriormente ottimizzato integrando la serra con pannelli fotovoltaici, che permettono la trasformazione delle radiazioni solari in energia elettrica.

4. Per garantire il massimo sfruttamento della luce solare, il primo criterio da tenere presente nella progettazione di una serra bioclimatica riguarda l'orientamento più favorevole, preferibilmente compreso nell'arco sudest-sudovest. In secondo luogo, va considerato il tipo di serramenti da impiegare, utilizzando telai a taglio termico e doppi vetri, in modo da evitare ogni dispersione durante il periodo invernale. Le pareti di fondo e i pavimenti devono risultare idonei a trattenere il calore, studiando a questo proposito anche il tipo di separazione tra la serra e l'edificio, che deve ridurre le perdite invernali e la trasmissione di calore in eccesso prodotto nella stagione estiva. Infine, per evitare i fenomeni di surriscaldamento e la formazione di umidità, sono indispensabili un'adeguata circolazione d'aria, naturale o meccanizzata, e la scelta degli opportuni sistemi di schermatura e di oscuramento.
5. Il modo più semplice per assicurare una corretta ventilazione, generando una circolazione ascendente, consiste nell'inserire aperture nella parte più vicina al pavimento della serra e nella parte alta della copertura, da cui uscirà l'aria calda. Riguardo l'oscuramento, i vetri riflettenti di ultima generazione offrono un'eccellente protezione dal sole, con elevate prestazioni termoisolanti e ottima luminosità. In alternativa, possono essere utilizzati frangisole verticali oppure veneziane posizionate sul lato interno, o integrate nel pannello vetrato.
6. Resta inteso che le serre bioclimatiche, progettate per integrarsi nell'organismo edilizio con finalità e funzione di risparmio energetico, non sono considerate volumi, sono soggette al rispetto delle norme su distanze altezze e caratteristiche in riferimento alla zona urbanistica.
7. Il progetto di serra bioclimatica deve necessariamente essere integrativo a progetto di adeguamento a risparmio energetico, miglioramento del microclima interno, e riduzione del fabbisogno energetico a cui l'intera struttura del fabbricato deve essere sottoposta con adeguata progettazione, che dimostri, anche attraverso opere di ristrutturazione e precisi calcoli di isolamento, il contenimento dei consumi energetici ed il raggiungimento di prestazioni energetiche con utilizzo di energia pari "quasi a zero".



Immagini di serre bioclimatiche



## **ART.114 -IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI**

1. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere, ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. 3 marzo 2011 n. 28, l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'Allegato 3 al decreto medesimo.
2. Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n.1444, le soglie percentuali di cui all'Allegato 3 sono ridotte del 50 per cento.
3. L'obbligo di cui al comma 1 non si applica agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica

un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

4. L'inosservanza dell'obbligo di cui al superiore comma 1 comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

#### **ART.115 -COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

1. Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.
2. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante bianca. Qualora i pluviali, nella parte inferiore, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m 3,00.
3. In tale sistema di deflusso, è assolutamente vietato recapitare le acque meteoriche nella rete delle acque nere.
4. Gli aggetti di gronda in tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, devono in prima istanza essere trattati con criteri di restauro conservativo. Se ciò non fosse possibile, possono essere ricostruite seguendo le forme, l'aggetto e le tecniche costruttive tradizionali.
5. Le mensole e le cornici di gronda in materiale lapideo devono essere sempre restaurati; è ammessa la sostituzione parziale, solo in casi eccezionali debitamente documentati ed autorizzati, con nuovi elementi della stessa forma, dello stesso materiale e della stessa colorazione.
6. In nessun caso i beccatelli di gronda e gli sporti lapidei o in laterizio possono essere dipinti, è prevista solo la pulitura con opportuni lavaggi eseguiti in modo leggero.
7. Le cornici modanate (cornicioni, marcapiani, cantonali, etc.) in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite con malta analoga a quella esistente per ingredienti, composizione e cromatismo, servendosi di apposite modine con profilo del tutto uguale a quello esistente, nel caso in cui presentino particolari caratteristiche decorative.
8. I canali di gronda e le calate dei canali di gronda dovranno essere realizzati in lamiera di rame o alluminio tinto rame in relazione al contesto cromatico dell'intero edificio. È da escludersi l'uso del materiale plastico e dell'acciaio inox.
9. Il posizionamento dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata.
10. Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue. I pluviali non devono quindi essere posizionati al centro della



facciata se non per indispensabili provate esigenze funzionali, e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi.

11. In presenza degli aggetti delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo, rispettando comunque l'assialità.
12. nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non dovranno essere visibili dalle pubbliche vie oppure essere celati alla vista anche con verde pensile e colorati in armonia con il colore della copertura o con superfici semiriflettenti e colore grigio-azzurro che vadano a confondersi con il colore del cielo.

#### **ART.116 -CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE**

1. Fatta salva eventuale diversa disposizione legislativa vigente in materia igienico sanitaria, negli edifici è consentita la realizzazione di:
  - a) cavedi, non coperti in sommità, da utilizzare esclusivamente per la ventilazione di bagni, servizi igienici, ripostigli di superficie non superiore a mq. 5,00 e per il passaggio delle canalizzazioni interne, purché la superficie non sia inferiore a mq. 0,70. Tali cavedi devono essere percorribili per tutta la loro altezza ed avere aerazione naturale;
  - b) pozzi luce, non coperti in sommità, le cui dimensioni non siano inferiori a m. 1,50 e superficie minima non inferiore a 1/20 della somma delle superfici delle pareti circostanti, dai quali potranno ricevere aerazione ed illuminazione solo servizi igienici, bagni, lavanderie, scale, ripostigli e corridoi. Detti pozzi luce potranno essere coperti garantendo però l'aerazione e l'illuminazione anzidette nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti;
  - c) chiostrine, non coperti in sommità, le cui dimensioni non siano inferiori a m. 3,00 e superficie minima non inferiore a 1/10 della somma delle superfici delle pareti circostanti, dal quale potranno ricevere aerazione ed illuminazione vani di abitazione, servizi igienici, bagni, lavanderie, scale, ripostigli e corridoi. Dette chiostrine potranno essere coperte garantendo però l'aerazione e l'illuminazione anzidette nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti.

#### **ART.117 -INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE**

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.
2. Gli edifici, indipendentemente dalla quota di pavimento rispetto al terreno di sedime, devono avere la struttura del piano di calpestio realizzata mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata o il piano di calpestio poggiante su vespaio aerato dello spessore minimo pari a m.0,40.
3. Tutti gli edifici di nuova costruzione esterne al centro urbano, devono essere dotati di marciapiede perimetrale di larghezza compresa tra m. 0,90 e 1,50. Tale dimensionamento potrà ridursi esclusivamente ai fini del rispetto dell'indice di permeabilità (rapporto tra la superficie permeabile di un lotto, e la sua superficie


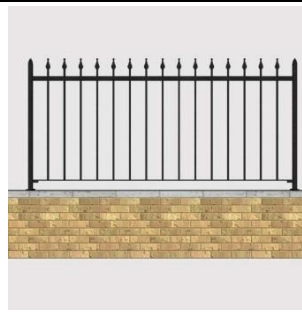


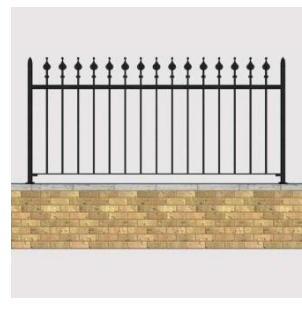
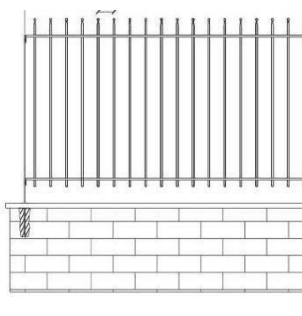
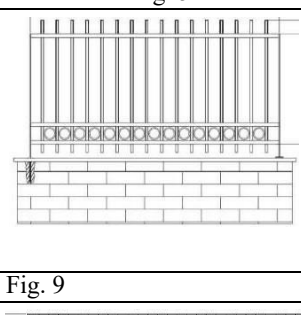
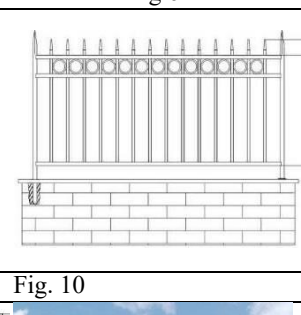
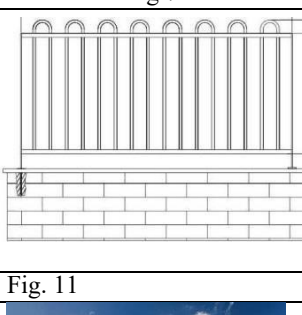
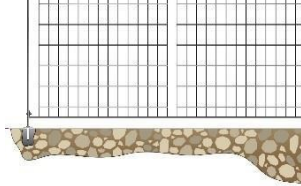
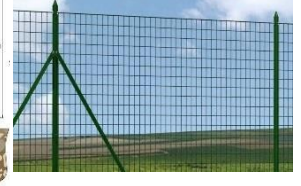


fondiarìa) rapporto che non dovrà risultare inferiore al 40 %.

4. Nei piani interrati o seminterrati, all'esterno dei muri perimetrali, possono realizzarsi intercapedini coperte in corrispondenza, aerate o drenanti, fino a m. 0,20 al di sotto del piano di calpestio e per una larghezza utile non superiore m. 0,60.

## **ART.118 -RECINZIONI**

1. Le recinzioni, come i muri di cinta, hanno la funzione di delimitare il confine tra diverse proprietà o di separare spazi con diversa funzione.
2. Nelle zone esterne al centro urbano, le recinzioni già realizzate con pietrame a secco, staccionate di legno o siepi, debbono essere mantenute. Eventuali interventi di ripristino di tratti mancanti, con esclusione dei tratti che intercettano i percorsi e sentieri, andranno eseguiti utilizzando stessi materiali, ponendoli in opera con appropriate tecniche costruttive.
3. Fatte salve le disposizioni del nuovo codice della strada, le nuove recinzioni, con esclusione dei tratti che intercettano i percorsi e sentieri, potranno realizzarsi per un'altezza non superiore a m. 3,00, nel modo seguente:
  - a) in tutto il territorio comunale, per l'intera altezza, con paletti e rete metallici a tinta verde (vedere fig. 14, 15 e 16) o in conformità a quanto precisato alla lett. d) del presente comma;
  - b) nell'ambito del centro urbano interno alle zone A e B di salvaguardia, una parte, emergente dal suolo, di altezza non superiore a m. 0,90, con muratura di pietrame calcareo, anche squadrate, a vista, pietra tufacea levigata e a vista, e/o rivestita da intonaco tinteggiato, parete in c.c.a. a vista e/o rivestita di intonaco, la restante altezza con semplice barriera e la restante altezza con semplice ringhiera metallica (anche zincata) verniciata, compatibilmente con gli aspetti esteriori contenuti nelle immagini di seguito illustrate alle figure dalla 8 alla 12;
  - c) nell'ambito del centro urbano esterno alle zone A e B di salvaguardia, ferma la possibilità di realizzo di cui al precedente comma, la parte emergente dal suolo potrà realizzarsi in muratura o calcestruzzo, compatibilmente con gli aspetti esteriori contenuti nelle immagini di seguito illustrate alle figure dalla 1 alla 13;
  - d) nelle restanti parti del territorio comunale, al fine di ripristinare i paesaggi agrari tradizionali, nonché contenere i fenomeni di erosione e di dissesto idrogeologico innescati a seguito dell'abbandono dei territori e di conseguenza delle pratiche agricole tradizionali, la parte di recinzione emergente dal suolo, non superiore a m. 0,90, con pietrame calcareo a secco e la restante altezza con paletti e rete metallica o per come precisato alla superiore lettera b).

Esempi di recinzioni

			
Fig. 1	Fig.2	Fig.3	Fig.4
			
Fig. 5	Fig.6	Fig.7	Fig.8
			
Fig. 9	Fig. 10	Fig. 11	Fig.12
			
Fig. 13	Fig. 14	Fig. 15	Fig.16

4. I muri di contenimento andranno realizzati in conformità alla tipologia della parte muraria indicata ai superiori commi b), c) e d) con riferimento alla zona di interesse, fatti salvi ovviamente i casi in cui per motivi di staticità sia necessario l'impiego di altro materiale, le cui superfici a vista, però, andranno rivestite con pietrame calcareo e/o intonaco, ad esclusione della zona agricola.
5. Negli ambiti esterni alle Z.t.o. A e B, le recinzioni possono essere integrate con eventuali elementi tipo pilastri e pensiline di riparo dagli agenti atmosferici in corrispondenza degli accessi, delle dimensioni massime di mq. 5,00. Tali pensiline

a copertura degli ingressi delle recinzioni potranno essere realizzate anche in sporgenza sugli spazi pubblici, solo nel caso in cui vi sia presenza di marciapiede, a condizione che tale sporgenza non sia superiore a m 0,25 e comunque non oltre la metà della larghezza del marciapiede sottostante. L'altezza netta dell'elemento più basso di tale pensilina sullo spazio pubblico non potrà essere inferiore a m. 2,20. Tale struttura non costituisce superficie coperta e non deve rispettare alcuna distanza dal confine.

6. Per quanto concerne l'altezza della recinzione, se i fondi da separare sono su differenti livelli, non viene computata nella determinazione di tale parametro l'altezza della parte di muro al disotto del livello di campagna più elevato. Tale porzione di muro verrà considerata di contenimento della scarpata.
7. Per quanto riguarda le recinzioni in corrispondenza di limiti di cavedi, pozzi luce, chiostre o cortili, di edifici contermini, valgono le attinenti disposizioni del codice civile, fermo restando il rispetto delle norme tecniche in zona sismica vigenti.
8. Ogni limite o confine di spazio aperto, pubblico o di uso pubblico, con esclusione dei limiti o confini riguardanti tratti di strade esterne al centro urbano, che per quanto attiene arretramenti ed altezze sono disciplinati da quanto contenuto nel regolamento di esecuzione e di attuazione (DPR 16 dicembre 1992, n. 495) del nuovo CDS, potrà essere materializzato con recinzione le cui caratteristiche formali e dimensionali siano conformi alle disposizioni di cui all'art 99 del presente Regolamento.

#### **ART.119 -MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI**

1. Gli edifici e le loro componenti strutturali devono essere realizzate, in modo da consentirne la prevista utilizzazione, in forma economicamente sostenibile e con il livello di sicurezza previsto dalle specifiche norme tecniche di cui all'art. 83 del DPR 380/2001 (in atto rappresentate dalle Norme tecniche approvate con D.M. 14 gennaio 2008), che forniscono i criteri generali di sicurezza, precisano le azioni che devono essere utilizzate nel progetto e definiscono le caratteristiche dei materiali e dei prodotti, nonché i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, verifica di sicurezza, esecuzione e collaudo degli edifici medesimi.
2. I materiali da impiegare per la realizzazione, ristrutturazione e manutenzione degli edifici devono possedere determinate proprietà meccaniche, fisiche e chimiche necessarie ad una appropriata conservazione delle proprie caratteristiche nell'ambiente in cui i materiali operano.
3. Il progetto deve prevedere, in relazione alla scelta dei materiali, decisioni che abbiano ricadute su:
  - a) sicurezza strutturale delle opere;
  - b) significatività estetica (caratteristiche superficiali dei materiali);
  - c) qualità tecnologica (caratteristiche fisico – meccaniche);
  - d) compatibilità costruttiva (lavorabilità, sicurezza per gli operatori, reperibilità);

- e) qualità nell'uso (durabilità, riparabilità e sostituibilità);
  - f) eco-sostenibilità (in fase di approvvigionamento, trasformazione, dismissione).
4. La scelta della tecnica di costruzione di un edificio va presa anche in funzione del tipo di materiale che si ritiene più adatto nella costruzione. Per ridurre i costi energetici ed ambientali, oltre che per adattare al meglio l'edificio alle condizioni climatiche del luogo, è bene che i materiali scelti siano ampiamente presenti nella zona di costruzione. Solitamente le tecniche locali sono le più adatte, anche se oggi l'evoluzione del settore ha portato alla possibilità di applicare tecniche miste con prestazioni analoghe a quelle tradizionali o la realizzazione di strutture tradizionali con materiali innovativi (ad esempio murature armate).
  5. Nella scelta è importante considerare anche l'utilizzo che si farà dell'edificio, il grado di flessibilità richiesto nella disposizione degli spazi interni, il periodo in cui esso verrà utilizzato e l'entità dei consumi in funzione degli impianti da installare.
  6. I sistemi costruttivi di possibile applicazione sono quelli elencati all'art. 54 del DPR 380/2001, e precisamente:
    - a) struttura intelaiata in cemento armato normale o precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali;
    - b) struttura a pannelli portanti;
    - c) struttura in muratura;
    - d) struttura in legname.

***Sistemi di costruzione con tecniche massive o pesanti***

7. I sistemi di costruzione pesanti comprendono generalmente le costruzioni con struttura in muratura e struttura in calcestruzzo armato normale, che nella nostra tradizione costruttiva sono generalmente sinonimo di qualità e durevolezza. I vantaggi ascrivibili a questi sistemi costruttivi sono in genere:
  - una elevata durevolezza, e quindi ridotte operazioni di manutenzione;
  - un buon livello di isolamento acustico;
  - una elevata capacità di accumulo termico, quindi ridotte fluttuazioni di temperatura all'interno degli edifici;
  - migliore protezione dal calore estivo;
  - minore presenza di spifferi.
8. Per contro si hanno: costi e tempi di costruzione più elevati; l'impiego di materiali caratterizzati da un elevato contenuto energetico in fase di produzione; minore flessibilità planimetrica per le tipologie strutturali in muratura; maggiori costi in caso di modifiche o demolizioni.

***Strutture intelaiate in calcestruzzo armato normale o precompresso***

9. La maggior parte degli edifici nell'ultimo trentennio risulta realizzata con un sistema costruttivo in calcestruzzo armato normale (utilizzato negli edifici residenziali o di media dimensione) e in calcestruzzo armato precompresso (utilizzato negli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali). Gli elementi costruttivi, in calcestruzzo armato o, comunemente, cemento armato, sono



utilizzati per svolgere una funzione strutturale, costituiscono cioè la struttura principale dell'edificio.

10. Gli elementi strutturali in calcestruzzo armato si distinguono per forma e funzione in:
  - elementi lineari, quali pilastro, trave, mensola, telaio;
  - elementi di superficie, quali lastra (solai, scala, balconi), parete portante, curva, guscio.
11. La progettazione (sia essa architettonica che esecutiva), l'esecuzione e il collaudo di edifici costituiti con strutture intelaiate in calcestruzzo armato devono rispettare quanto contenuto nelle specifiche norme tecniche di cui all'art. 83 del DPR 380/2001, in atto rappresentate dalle Norme tecniche approvate con D.M. 14 gennaio 2008, delle quali in particolare sono da osservarsi quelle contenute al punto 4.1.
12. Il direttore dei lavori, nell'autorizzare l'utilizzo del calcestruzzo, deve formalizzare al produttore quella scelta che consenta di far porre in opera:
  - a) calcestruzzo a prestazione garantita: le cui proprietà e caratteristiche addizionali volute siano in ogni caso indicate e specificate al produttore, il quale è responsabile della fornitura di un calcestruzzo conforme alle proprietà e caratteristiche addizionali richieste;
  - b) calcestruzzo a composizione richiesta: la cui composizione e i materiali componenti siano specificati al produttore, il quale ha la responsabilità di produrre un calcestruzzo con la composizione specificata.
13. La specifica deve contenere:
  - una richiesta di conformità alla norma UNI EN 206-1;
  - la classe di resistenza a compressione;
  - le classi di esposizione;
  - la dimensione massima nominale dell'aggregato;
  - la classe di contenuto in cloruri;
  - ogni altro requisito previsto dalla normativa vigente.

### ***Strutture in muratura***

14. La pietra è il materiale da costruzione più antico, caratterizzato da una elevatissima durabilità e da una grande capacità di accumulare calore; per questo motivo è ideale da combinare con la maggior parte dei sistemi di guadagno passivo dell'energia solare. Con la pietra è possibile costruire murature portanti di adeguato spessore in funzione dei carichi ad essi ascrivibili, con blocchi più o meno grandi atti a ricavare tessiture diverse, aggiuntati con malta cementizia o assemblati a secco. Dal punto di vista del confort abitativo è un materiale ottimale, anche se a volte si può avere il rischio di presenza di gas radon, per il quale sono da osservare le prescrizioni di cui all'art. 95. Esso è l'elemento dall'impiego più flessibile tra quelli con cui è possibile costruire edifici "massivi". Può utilizzarsi in forma di mattoni pieni, semipieni e forati, più o meno porizzati, a seconda delle caratteristiche strutturali e dell'isolamento sia termico che acustico richiesti; quest'ultimo può essere migliorato accoppiando diversi strati



di muratura a svariati tipi di materiale isolante o interponendovi un cuscinetto d'aria. La muratura può anche essere armata, conformemente alle NTC (DM 14.1.2008), con diverse tecniche e modalità, prestandosi ad unire i vantaggi delle strutture tradizionali e di quelle intelaiate (cd. “strutture miste”, NTC 2008, par. 7.8.4).

15. Il laterizio può fungere da elemento più o meno strutturale, essere lasciato a vista o intonacato a seconda dei gusti e fungere anche da rivestimento di pavimenti o di altre superfici.
16. La facilità con cui è possibile tramite il laterizio configurare diversi spessori con differenti caratteristiche energetiche lo rende adatto soprattutto nella realizzazione di sistemi bioclimatici per il guadagno termico degli edifici, anche perché presenta valide capacità di accumulo energetico e di distribuzione di flussi termici. Il laterizio oltre ad essere ideale, come tutte le murature massive, nei sistemi a guadagno diretto, è utilizzato anche in quelli a guadagno indiretto come i muri solari (muri trombe, in cui si realizza un doppio involucro vetro-muro in laterizio) o nei sistemi a guadagno isolato (sistemi a collettore solare e massa termica interna, in cui il calore viene trasportato per convezione).

### ***Sistemi di costruzione con tecniche leggere***

17. Le tecniche di costruzioni leggere non sono proprie della nostra cultura costruttiva, ma derivano soprattutto dalla tradizione orientale in cui tra i materiali da costruzione predominano prodotti di origine animale e vegetale dall'alto valore biologico. Solitamente in bioedilizia le strutture leggere, caratterizzate per la maggior parte da uno schema statico puntiforme, considerano il legno come un materiale chiave, che assume una funzione statica. Questo tipo di sistemi costruttivi è totalmente a secco e ciò comporta la possibilità di prefabbricare la maggior parte delle strutture al di fuori del cantiere, riservando a quest'ultimo soltanto la fase di assemblaggio finale.
18. In generale i vantaggi delle costruzioni “leggere” sono:
- a) materiali da costruzione spesso derivati da fonti rinnovabili e con basso contenuto energetico in fase produttiva;
  - b) ottime tecniche di isolamento termico;
  - c) risparmi legati a tempi ridotti di costruzione in cantiere;
  - d) minor volume di rifiuti prodotto;
  - e) estrema flessibilità nel tempo del layout progettuale interno;
19. Al contrario gli svantaggi sono:
- operazioni di manutenzione molto frequenti;
  - per garantirne un minimo di durabilità è richiesta una forte specializzazione degli artigiani interessati nella costruzione;
  - isolamento acustico e protezione dal calore estivo critici, il che richiede interventi costosi e spesso delicati;
  - frequente presenza di spifferi ed umidità;

### ***Costruzioni in legno***

20. Le costruzioni in legno devono essere costituite da strutture realizzate con:

- elementi di legno strutturale (legno massiccio, segato, squadrato o tondo);
  - prodotti strutturali a base di legno (legno lamellare incollato, pannelli a base di legno) assemblati con adesivi oppure con mezzi di unione meccanici.
21. Prima della sua messa in opera, tutto il legno per impieghi strutturali deve essere classificato secondo la resistenza. Per eventuali verifiche di strutture in legno esistenti si dovrà provvedere ad una corretta valutazione delle caratteristiche del legno e, in particolare, degli eventuali stati di degrado.
22. La progettazione (sia essa architettonica che esecutiva), l'esecuzione e il collaudo di edifici costituiti con strutture in legno devono rispettare quanto contenuto nelle specifiche norme tecniche di cui all'art. 83 del DPR 380/2001, in atto rappresentate dalle Norme tecniche approvate con D.M. 14 gennaio 2008, delle quali in particolare sono da osservarsi quelle contenute al punto 4.4.

#### **ART.120 -DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA**

1. Si considerano aree di pertinenza quelle aree la cui superficie abbia contribuito totalmente o parzialmente alla realizzazione del volume dell'edificio assentito sulle aree medesime.
2. Un'area di pertinenza deve considerarsi già asservita quando vi risultano assentiti e realizzati edifici i cui parametri di superficie e di volume siano pari a quelli consentiti dal vigente strumento urbanistico nella Z.t.o. di riferimento. Su dette aree, sotto l'aspetto urbanistico, vige il vincolo di asservimento fino alla permanenza degli edifici.
3. Al pari devono considerarsi già asservite quelle aree, già nella disponibilità del richiedente alla data di presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia, comunque interessate da edifici realizzati abusivamente e regolarizzati a seguito dell'istanza medesima, la cui consistenza risulti uguale o ecceda l'indice di zona consentito dal vigente strumento.
4. Per gli edifici esistenti, realizzati in zone ed in epoca in cui non occorre alcun titolo edilizio, l'individuazione della relativa area di pertinenza da ritenere asservita va riferita all'area di proprietà alla data dell'entrata in vigore delle norme di salvaguardia dello strumento urbanistico.

#### **ART.121 -PISCINE**

1. Le piscine di cui al successivo comma possono essere assentite nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, sempreché nella Z.t.o. di interesse le N.T.A. non ne prescrivano il divieto. Fatta salva eventuale diversa norma legislativa, le piscine sono assoggettate alla procedura per il rilascio del Permesso di costruire e la loro realizzazione comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Le piscine, in base alla loro destinazione, si distinguono nelle seguenti categorie:
  - a. piscine, di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica, a loro volta si distinguono in:
    - piscine pubbliche, private aperte al pubblico;

- piscine private ad uso collettivo: sono quelle inserite in strutture adibite, in via principale, ad altre attività ricettive come alberghi, campeggi, strutture agrituristiche e simili, nonché quelle al servizio di collettività, palestre o simili, accessibili ai soli ospiti, clienti, soci della struttura stessa;
  - impianti finalizzati al gioco acquatico.
- b. 2) piscine facenti parte di edificio privato o, edificio o complesso condominiale, e destinate esclusivamente all'uso privato degli aventi titolo e dei loro ospiti.
3. Le piscine di cui al punto 1) devono rispettare dal confine e dai fabbricati una distanza non inferiore a m. 5,00, mentre quelle di cui al punto 2) ad uso privato possono essere realizzate ad una distanza dal confine non inferiore alla massima profondità della piscina e comunque non inferiore a m. 5,00.

### **ART.122 -ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che incidono sulle risorse essenziali del territorio le opere di corredo degli edifici, quali le attrezzature sportive di seguito elencate:
- a) campi da tennis;
  - b) campi da calcetto;
  - c) campi da bocce;
  - d) maneggi.
2. Le opere di cui al precedente comma possono essere assentite nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, sempreché nella Z.t.o. di interesse le N.T.A. non ne prescrivano il divieto, ed a condizione che:
- a) non comportino trasformazioni plano-altimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 10% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
  - b) non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
  - c) non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno, fatta eccezione per i maneggi;
  - d) garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
  - e) il fondo dei campi sia realizzato in terra battuta o in erba e la recinzione, ove necessario, sia realizzata di altezza non superiore a m. 3,00;
  - f) i maneggi siano realizzati all'esterno del centro abitato;
3. Fatta salva eventuale diversa norma legislativa, le opere di cui al comma 1 sono assoggettate alla procedura per il rilascio del Permesso di costruire e la loro realizzazione comporta la corresponsione del contributo commisurato al solo costo di costruzione.

## ***TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO***

### **ART.123 -VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

#### **1. esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio:**

- a) Il dirigente o il responsabile dell'Urbanistica, con l'ausilio della polizia municipale, esercita, ai sensi del comma 1, art. 27 del DPR 380/2001, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

#### **2. vigilanza durante l'esecuzione dei lavori:**

- a) Ai sensi del comma 1, art. 29 del DPR 380/2001, il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel capo I del Titolo IV del DPR 380/2001, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
- b) Il direttore dei lavori, qualora abbia ottemperato alle disposizioni di cui al primo periodo del comma 2 dell'art. 29 del medesimo DPR, non è ritenuto responsabile. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori, ai sensi del secondo periodo del medesimo comma 2, deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.
- c) Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione, ai sensi del comma 4 del medesimo art. 27, all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente o responsabile dell'Urbanistica, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.
- d) Il dirigente o il responsabile dell'Urbanistica, per i casi di cui al comma 2, art. 27 del DPR 380/2001, provvede, ai sensi del comma 2 medesimo, alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 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 29 ottobre 1999, n. 490, il dirigente

provvede, ai sensi del medesimo 2, 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.

- e) Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal comma 2 dell'art. 27 del medesimo DPR, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, 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, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere.
- f) Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'articolo 27 del medesimo DPR, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale deve immediatamente informare, ai sensi del comma 1 dell'art. 28 del medesimo DPR, la regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.
- g) Ai sensi del comma 2, art. 31 del DPR 380/2001, il dirigente o il responsabile dell'Urbanistica, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, degli interventi di cui al comma 1 del medesimo art. 31 (in totale difformità dal permesso), ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'art. 12 della LR 16/2016 che recepisce con modifiche l'art. 32 del medesimo DPR, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3 del medesimo art. 31. Nel provvedimento di ingiunzione, per la rimozione o la demolizione, andrà assegnato il termine massimo di novantagioni.
- h) Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti, ai sensi del comma 3 del medesimo art. 31, di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.
- i) L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.
- j) Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto,



ai sensi del comma 6 dell'art. 31 del DPR 380/2001, a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

- k) Ai sensi del comma 5 dell'art. 31 del DPR 380/2001, l'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile dell'Urbanistica, a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.
- l) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, si applicano le disposizioni dell'art. 33 del DPR medesimo.

### **3. sanzioni per violazioni delle norme regolamentari:**

- a) 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.
- b) Nei casi di cui al comma 13 dell'art. 20 del DPR 380/2001, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
- c) La mancata presentazione della documentazione di cui al comma 7 dell'art. 23 del DPR 380/2001, comporta, ai sensi del medesimo comma 7, l'applicazione di cui al comma 5 dell'articolo 37 del DPR medesimo.
- d) La mancata presentazione della domanda per il rilascio del certificato di agibilità per gli interventi di cui al comma 2 dell'art. 24 del DPR 380/2001 comporta, ai sensi del comma 3 del medesimo art. 24, l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro. La medesima sanzione amministrativa pecuniaria andrà applicata anche agli interventi che hanno comportato ampliamenti.
- e) Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
- f) Per le opere realizzate dietro presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, assumendo il progettista la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice



penale, in caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 1 dell'art. 23 del DPR 380/2001, l'amministrazione, ai sensi del comma 3 dell'art. 29 del medesimo DPR, ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari. Constatata l'inottemperanza di cui al comma 4 dell'art. 31 del DPR 380/2001, l'autorità competente irroga la sanzione amministrativa pecuniaria di cui al comma 4-bis del medesimo art. 31. I proventi di tali sanzioni, ai sensi del comma 4-ter del medesimo art. 31, spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

- g) Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n. 104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate. Essi sono puniti con l'ammenda prevista dal comma 7 dell'art. 82 del DPR380/2001 euro e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a seimesi.

## **TITOLO V -NORME AGGIUNTIVE**

### **ART. 124 -DOPPIA CONFORMITA'**

1. Nei casi di istanze e segnalazioni ai sensi degli artt. 36 e 37 del d.p.r. 380/01, qualora necessita dimostrare, con dichiarazione di parte, la doppia conformità dell'opera realizzata e di cui se ne chiede sanatoria, si applicherà quanto previsto dai medesimi articoli 36 e 37 del citato DPR 380/01.

*(articolo modificato dalla Deliberazione della Commissione Straordinaria nr.15 del 31.03.2020)*

### **ART. 125 -COLLAUDO EDIFICI - CASI “GIUSTIFICANTI” L'ASSENZA DI CERTIFICAZIONE**

1. Edificio non collaudato poiché lavori iniziati antecedentemente al 19/04/1940 (data di entrata in vigore del R.D. n. 2229 del 16/11/1939);
2. Edificio non collaudato poiché edificato senza utilizzo di c.c.a. i cui lavori iniziati a partire dal 19/04/1940 e prima del 05/01/1972 (data di entrata in vigore della legge 1086/1971);
3. Edificio non collaudato poiché opere iniziate a partire dal 05/01/1972 e prima del 01/07/2009 (data di entrata in vigore del D.M. 14/01/2008 - NTC) senza utilizzo di elementi in c.c.a. normale, precompresso e/o a struttura metallica.
4. Su tali edifici, a seguito di interventi di riparazione e interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica, il certificato di collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori e da dichiarazione di idoneità statica.

### **ART. 126 -CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA**

1. Al fine di mettere in evidenza lo stato delle strutture di un immobile, sia esso condominiale, pubblico e/o privato, nonché le parti non strutturali e per preservare la incolumità pubblica e privata di persone e cose, per effetto di eventuali crolli di parti anche non strutturali dell'edificio, per gli immobili edificati prima dell'anno 1980 è fatto obbligo di redigere, a firma di tecnico abilitato alla certificazione di collaudi anche statici, e far pervenire al S.U.E., entro e non oltre tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento, il C.I.S. (*Certificato di Idoneità Statica*).
2. Il C.I.S. dovrà attestare lo stato di fatti relativo alle strutture, con relativa verifica, nonché degli elementi non strutturali quali: frontalini, pensiline, rivestimenti, tompagni, tramezzi, intonaci, rivestimenti esterni, etc.. La verifica dovrà far riferimento alle norme tecniche di costruzione vigenti all'epoca della ultimazione dell'immobile.
3. Sarà cura del tecnico incaricato, sebbene non invalidante la regolarità della certificazione, riportare le “criticità” di elementi strutturali e non, che non rispettano la normativa, attestandone il rischio e prescrivendo adeguati interventi

nei tempi e modi che lo stesso riterrà necessari e opportuni in base alle “anomalie” registrate. A fronte della non ottemperanza all'invio del C.I.S., senza adeguata motivazione resa nei termini, il responsabile del S.U.E. avrà facoltà di dichiarare la “NON AGIBILITA” dell'immobile non munito di certificazione.

## **ART 127- AREA ASI**

1. Tutte le norme del presente regolamento si applicano anche entro il perimetro dell'area ASI quando non siano in contrasto con le loro norme e regolamenti, con le seguenti eccezioni.
  - a) Le procedure di cui all'art. 77, ultimi due capoversi, si intendono attivate con decorrenza pari ad una volta e mezzo i termini indicati, con approssimazione per eccesso;
  - b) Le procedure di cui all'art. 83 potranno applicarsi ad una *Consulta degli Industriali* insediati cui potranno di diritto partecipare anche i cittadini dei quartieri limitrofi fino a 100 metri dal confine dell'agglomerato;
  - c) L'art 91, quanto al comma 3, si svolge con riferimento al criterio III e IV;
  - d) L'art 112, comma 1, lettera d, non si applica.
  - e) L'art 112, comma a, c, e, f, non si applicano.

## **ART.128– AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Il presente regolamento è stato redatto tenendo nella dovuta considerazione le disposizioni contenute nel DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, nonché le altre disposizioni recanti norme nazionali e regionali vigenti, che, comunque, regolano al 30/11/2017 gli argomenti in esso contenuti.
2. Eventuali divergenze tra il contenuto del presente regolamento e le specifiche norme di legge dovranno risolversi a favore di queste.
3. I richiami alle disposizioni di legge, contenuti nel presente regolamento, sono da intendersi di tipo dinamico e, pertanto, ove, successivamente alla sua entrata in vigore, tali disposizioni venissero modificate, integrate o abrogate, la normativa sopravvenuta, dalla data della sua entrata in vigore troverà immediata applicazione e il testo del presente regolamento, modificato nelle parti interessate a cura del dirigente o Responsabile dell'Urbanistica, sarà oggetto di formale presa d'Atto da parte del Consiglio Comunale.

## **Art 129 – AGIBILITA' PRIORITARIA**

1. In considerazione dell'estremo tempo trascorso dalla realizzazione di immobili abusivi in pendenza di legittime istanze di condono, sotto le seguenti condizioni abilitanti l'Amministrazione riconosce un diritto alla priorità nella lavorazione delle pratiche al fine della loro definizione:
  - a) Quando l'assenza della agibilità di locali ad uso commerciale impedisce il loro uso nelle more della definizione del Condono,
  - b) Con la richiesta di condono presentata nei termini e gli oneri interamente

- autoliquidati;
  - c) In assenza di mutamento di destinazione d'uso ai sensi del presente regolamento, rispetto agli usi consolidati, dichiarati e in corso all'atto della presentazione dell'istanza;
  - d) Quando siano accertate la sussistenza dei requisiti di salubrità, igiene e sicurezza prescritti per la specifica destinazione d'uso.
2. Nella vigenza di tutte le condizioni di cui al comma 1, su istanza da parte del titolare della domanda di condono, l'ufficio riconosce una priorità alla lavorazione della domanda,
  3. Le pratiche di cui al comma 2, dovranno quindi essere definite entro sessanta giorni dal riconoscimento delle condizioni, notificato alle parti,
  4. In caso di superamento del termine l'amministrazione riconosce, a titolo di risarcimento la restituzione dei diritti di segreteria.

### **Art 130 – PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

1. Il consumo di suolo nella pianificazione attuativa è consentito esclusivamente in caso non esistono alternative consistenti nel riuso delle aree già urbanizzate e nella rigenerazione delle stesse,
2. Tale divieto comporta l'obbligatoria valutazione delle alternative di localizzazione che non determinino il consumo di suolo,
3. Il Comune ha l'obbligo di redigere ogni due anni un censimento degli edifici e delle aree dismesse, non utilizzate o abbandonate esistenti,
4. Attraverso tale censimento il Comune verifica se le previsioni urbanistiche attuative che comportano consumo di suolo posano essere soddisfatte attraverso interventi di rigenerazione,
5. Tale informazioni saranno pubblicate, costantemente aggiornate, nel sito internet istituzionale del Comune,
6. La redazione del censimento è presupposto necessario e vincolante per l'eventuale pianificazione di nuovo consumo di suolo.

### **Art 131 - NORME TRANSITORIE**

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento Edilizio si applicano:
  - a) ai *Permessi di Costruire* richiesti prima della data di adozione del medesimo regolamento e non definite alla data di approvazione;
  - b) *alle S.C.I.A.* di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/01, presentate prima della data di adozione del medesimo regolamento e non definite alla data di approvazione;
  - c) *alle C.I.L. e alle C.I.L.A.* di cui all'art. 6 del DPR 380/2001, presentate prima della data di adozione del medesimo regolamento e non definite alla data di approvazione.
2. Al fine di quanto previsto ai precedenti punti le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, e le comunicazioni anche asseverate, si intendono presentate alla

data in cui risultano pervenute allo Sportello Unico per l'Edilizia.

3. Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di adozione del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento edilizio fino alla definitiva conclusione dell'intervento che si avrà con la dichiarazione di fine lavori; conseguentemente, anche i titoli edilizi presentati e/o richiesti per il completamento degli interventi assentiti con titoli validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinati dal Regolamento previgente.
4. L'istruttoria e il successivo rilascio di titoli edilizi relativi a istanze di permesso di costruire e/o di convenzionamento presentate prima della data di avvenuta adozione del presente Regolamento saranno condotti a definizione in conformità alle previsioni del regolamento medesimo.