

**PARTE SECONDA**  
**DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

**TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

**Capo I - SUE, SUAP e Organismi consultivi**

*Art. 38 - La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Settore Servizio Tecnico per l'edilizia, della Commissione edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale*

1. Il **Settore Servizio Tecnico** svolge attività di informazione, ricezione di comunicazioni, segnalazioni, istanze edilizie, e/o di adozione di ogni atto, comunque denominato, in materia edilizia, che non siano di competenza dello Sportello Unico per le Attività Produttive. Il Settore Servizio Tecnico svolge le funzioni attribuite ad esso dal DPR n. 380/2001 ed in particolare:
- a) eroga servizi informativi in materia urbanistico-edilizia con relativa gestione dei rapporti con gli utenti, sia in forma tradizionale che in modalità telematica a mezzo PEC;
  - b) cura le procedure in tema di accesso ai documenti amministrativi del Servizio Tecnico in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241;
  - c) acquisisce le istanze per il rilascio del Permesso di Costruire, le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, le Comunicazioni, nonché ogni altro atto di comunicazione e/o di richiesta, comunque denominato, in materia di attività edilizia sia in forma cartacea attraverso gli uffici del protocollo (in tal caso la ricevuta viene rilasciata a mezzo copia dell'istanza vidimata recante la data e il numero di protocollo), sia in modalità telematica qualora attivata;
  - d) cura i rapporti tra il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o della segnalazione in coerenza con la specifica normativa Regionale;
  - e) ai fini del perfezionamento del titolo abilitativo, il Settore Servizio Tecnico acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m.i., gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio;
  - f) assicura al richiedente una risposta unica e tempestiva, cartacea o telematica, in luogo degli altri Settori comunali e di tutte le Amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico artistico o alla tutela della salute, della sicurezza e della pubblica incolumità;
  - g) svolge l'attività procedimentale nei tempi e nei modi disciplinati dalla vigente normativa statale e regionale;
  - h) procede al rilascio dei Permessi di Costruire, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
  - i) gestisce le Segnalazioni Certificate di Agibilità prevista dall'art. 24, comma 5, del DPR n. 380/01 e ss.mm. e ii.;
  - j) gestisce le procedure in merito all'Autorizzazione Paesaggistica e/o di Accertamento della Compatibilità Paesaggistica, nei pertinenti casi stabiliti dal D.L.gs. n. 42/2004, DPCM 12/12/2005 e dal DPR n. 31/2017;
  - k) attiva la procedura presso l'Ente Parco Gran Sasso e Monti della Laga in merito al rilascio del Nulla Osta ai sensi dell'art. 9, comma 4, della Legge Regionale del 02/12/2011 n. 42;
  - l) gestisce le procedure di cui alla Legge Regionale 12/12/2003 n. 26 - Competenze relative alla Valutazione di Incidenza Ambientale;
  - m) gestisce le procedure di compatibilità paesaggistica previste dalla specifica normativa

statale e regionale in materia;

- n) assicura l'espletamento dei procedimenti in materia di Piani Urbanistici Generali e particolareggiati e di Piani e/o Programmi soggetti alla Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Incidenza Ambientale di competenza Comunale;
- o) gestisce gli archivi cartacei ed informatizzati del Servizio Edilizia e Urbanistica del Servizio Tecnico.

Nel caso di istituzione dello **SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)** e di approvazione di un Regolamento Comunale di funzionamento del SUE, le norme del presente articolo s'intendono automaticamente integrate con quelle del detto Regolamento che prevalgono sulle precedenti.

**2. Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)** - Lo sportello unico per le attività produttive (SUAP), come normato dal Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione e la disciplina sullo Sportello Unico per le Attività Produttive ai sensi dell'articolo 38, comma 3 del decreto-legge n. 112 del 2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 133 del 2008), assicura al richiedente una risposta telematica unica e tempestiva in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

A tal fine Il Comune di Valle Castellana ha aderito, per il tramite della Camera di Commercio della Provincia dell'Teramo, per lo svolgimento delle funzioni di cui al D.P.R. n.160/2010 allo Sportello Unico per le Attività Produttive, altrimenti denominato SUAP, al portale [www.impresainungiorno.it](http://www.impresainungiorno.it) del Ministero per lo Sviluppo Economico.

Sul sito del Comune di Valle Castellana sono indicati i contatti e pubblicati i documenti utili alla presentazione delle istanze. Considerato che potrebbero esserci inconvenienti tecnici per l'invio telematico delle istanze, l'operatore economico è comunque invitato ad inoltrare l'istanza unitamente agli allegati anche via pec. Nel caso di variazioni del sistema organizzativo e funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive, le norme del presente articolo si intendono automaticamente integrate con quelle del nuovo Regolamento che prevalgono sulle precedenti.

**3. Commissione edilizia** - Il Comune di Valle Castellana, ai sensi dell'art. 41 della legge 27/12/1997 n. 449 e succ.ve modifiche ed integrazioni, non ha istituito la Commissione Edilizia Comunale.

Il Comune potrà eventualmente istituire, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, la Commissione Urbanistico-Edilizia comunale (CUE) quale organismo di consulenza tecnica dell'Amministrazione in materia di urbanistica, assetto del territorio e di edilizia.

In tale ultima eventualità si procederà all'aggiornamento del vigente Regolamento Edilizio Comunale al fine di definirne la composizione, le competenze ed il funzionamento.

**4. Commissione Locale per il Paesaggio (CLP)** - Il Comune di Valle Castellana, in considerazione delle specifiche competenze in Capo al Responsabile del Servizio Tecnico, in conformità delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari emanate dalla Regione Abruzzo in materia, non è obbligato alla istituzione della Commissione Locale per il Paesaggio.

**5. Altri organici tecnici/consultivi** - Il Comune è dotato del solo Ufficio Tecnico Comunale

### *Art. 39 - Le modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie, con specifiche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale*

1. Nell'ambito delle disposizioni del presente Regolamento e delle disposizioni di legge vigenti il Comune esercita funzioni di informazione, gestione e controllo sui procedimenti urbanistico-edilizi.
2. Al fine di semplificare i procedimenti, migliorare la comunicazione col cittadino, facilitare l'accesso alle informazioni, incentivare l'erogazione di servizi per via telematica, il Comune promuove lo sviluppo e il potenziamento della rete civica informatica attraverso l'uso del Sistema informativo territoriale (Sit) quale fondamentale interfaccia per le attività urbanistico-edilizie.
3. I servizi informativi che saranno forniti prioritariamente per via telematica riguarderanno:
  - l'erogazione di informazioni sui contenuti degli strumenti urbanistici e dei titoli edilizi di iniziativa pubblica e/o privata;
  - l'erogazione di informazioni sulle procedure;
  - la diffusione della modulistica utilizzata nel Comune;
  - l'erogazione di informazioni sullo stato dei procedimenti;
  - la visione degli atti depositati e il rilascio di copie.
4. Nelle more di attivazione del sistema telematico la presentazione delle istanze avviene, in fase transitoria, in via cartacea. L'Amministrazione Comunale con apposito Regolamento Comunale, integrativo del presente Regolamento Edilizio, provvederà ad indicare le specifiche tecniche per l'invio e la ricezione delle istanze nonché gli elaborati richiesti per ogni titolo edilizio.
5. Il titolo edilizio deve essere richiesto dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederlo.
6. È possibile il cambio d'intestazione e la voltura a terzi di un titolo già rilasciato, ma restano immutati il decorso dei termini d'inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto edilizio volturato, fermo restando quanto disposto dall'art. 15 del DPR n. 380 del 2001 in tema di proroga dei termini di inizio e ultimazione dei lavori.
7. La gestione dei procedimenti urbanistici ed edilizi si dispiega tra gli atti formali che ne segnano l'inizio (domanda di Piano urbanistico esecutivo, richiesta di Permesso di Costruire, deposito di SCIA, ecc.) e la conclusione (approvazione di PdC, rilascio/diniego del titolo abilitativo, nonché emissione degli atti relativi all'esercizio dei controlli previsti, ecc.).
8. Il Comune predispone e promuove l'utilizzo di mezzi per la presentazione in via telematica di istanze e progetti, secondo le modalità previste dalla legge e dal presente Regolamento e con quelle che saranno eventualmente definite in futuro per la gestione telematica delle pratiche edilizie.
9. Nelle more dell'approvazione del regolamento relativo alla gestione telematica delle pratiche edilizie, a ciascuna istanza che comporti demolizioni di corpi di fabbrica esistenti o di parte di essi, ricostruzione di corpi di fabbrica demoliti o nuove costruzioni, in allegato al progetto, saranno trasmessi i file di progetto in formato pdf nativo.
10. Il Responsabile del Servizio Tecnico, con propria determinazione, può modificare il formato richiesto per i file di progetto per adeguarlo alle necessità di aggiornamento della cartografia digitale comunale (SIT comunale).

### *Art. 40 - Le modalità di coordinamento con il SUAP*

1. Per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ovvero per qualunque attività economica, di carattere imprenditoriale o professionale, svolta senza vincolo di subordinazione, diretta allo scambio di beni o alla fornitura di altra prestazione anche a carattere intellettuale, nonché per gli insediamenti onlus, si applicano le procedure previste dalla legislazione in materia di SUAP.
2. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti le attività di cui al

comma 1 ed i relativi elaborati tecnici e allegati sono presentati, di norma, su supporto informatico.

3. L'attivazione dei procedimenti complessi e la richiesta di pareri preliminari di conformità, anche da parte di altri uffici comunali, appartenenti a settori diversi, sono gestiti dallo SUAP normalmente mediante lo strumento della conferenza dei servizi.

4. Al servizio Settore Servizio Tecnico competono in via esclusiva e diretta tutti i procedimenti non inerenti attività produttive, comprendendo gli adempimenti in materia edilizia, urbanistica ed amministrativa, secondo la normativa vigente.

5. 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.

6. L'azione del SUAP si svolge in conformità al vigenti disposizioni legislative e regolamentari vigenti nonché, per quanto ancora non in contrasto con la specifica normativa in materia, nel rispetto del Regolamento Comunale di organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive approvato e/o aggiornato con delibera di Giunta Comunale.

7. Il coordinamento è garantito dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale.

## Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

### Art. 41 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

#### **a) Autotutela titoli rilasciati ed efficaci**

1. Per l'annullamento d'ufficio di un provvedimento amministrativo illegittimo si farà riferimento alle norme della Legge 7 agosto 1990, n. 241 - Nuove norme sul procedimento amministrativo, nel testo in vigore; la Regione interviene ai sensi delle Leggi Regionali n. 18/1983 e n. 11/1999 nonché, nei casi previsti dagli artt. 21 e 39 del DPR n. 380 del 2001.

2. La richiesta di annullamento in autotutela di un titolo abilitativo rilasciato ovvero formatosi ai sensi di legge, può essere presentata da Soggetti contro-interessati, da altre Amministrazioni pubbliche, da Enti gestori di servizi a rete o da Soggetti portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati che vi abbiano interesse entro e non oltre il termine massimo di 18 mesi, stabilito dall'art. 21-nonies della Legge n. 241/1990, a decorrere dalla data di perfezionamento del titolo abilitativo.

3. Il Responsabile del Servizio Tecnico, valutata l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la fondatezza dei vizi di legittimità indicati, infondatezza, e eventualmente provvede al riesame del titolo abilitativo.

4. Dell'avvio del procedimento è data notizia, nelle forme previste dall'art. 8 della Legge n. 241/90, al Soggetto richiedente e al titolare del titolo abilitativo.

5. Entro i successivi 30 giorni il Responsabile del Servizio Tecnico/Responsabile del Procedimento procede a:

- a) accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;
- b) verifica la possibilità di sanare i vizi riscontrati;
- c) accerta l'esistenza di un interesse concreto ed attuale all'annullamento del titolo abilitativo, tenuto conto sia dell'interesse dei soggetti privati interessati, sia dell'interesse specifico del Comune alla rimozione dell'opera illegittima o della sua parziale modifica.

6. Nei successivi quindici giorni, in base alle risultanze del riesame di cui sopra, il Responsabile del Servizio Tecnico contesta al titolare del titolo abilitativo i vizi eventualmente riscontrati, assegnando allo stesso un termine di 30 giorni per esprimere le proprie osservazioni.

7. Trascorso il termine indicato al comma precedente per la presentazione delle osservazioni da parte degli interessati, il Responsabile del Servizio Tecnico assume, entro quindici giorni, le proprie determinazioni conclusive in merito all'eventuale annullamento del titolo, tenendo in debita considerazione le osservazioni eventualmente pervenute.

8. Il Responsabile del Servizio Tecnico, nei successivi trenta giorni, avvia una nuova istruttoria al termine della quale, in base alle risultanze del riesame, contesta al titolare del titolo abilitativo i vizi eventualmente riscontrati, assegnando allo stesso un termine di 30 giorni per esprimere le proprie osservazioni.

**b) Riesame di procedimenti conclusi o archiviati**

1. A seguito dell'emanazione del provvedimento definitivo di diniego è possibile presentare una nuova istanza con atti e documenti tendenti a rimuovere le cause che hanno comportato l'emanazione dell'atto di diniego.
2. In tal caso viene attivato un nuovo procedimento che, tuttavia, non comporta la reiterazione degli atti la cui validità non risulta inficiata dall'atto di diniego emanato, fatta salva la facoltà di ricorrere agli strumenti di tutela giurisdizionale previsti dall'ordinamento.
3. I titoli abilitativi edilizi decaduti per decorrenza dei termini o le istanze archiviate per un qualunque motivo possono essere riattivate con la sola presentazione della domanda di riattivazione/riesame, confermando gli elaborati tecnici agli atti degli uffici, fatta salva la necessità di integrare o modificare quanto già presentato a seguito di eventuali intervenute modifiche normative.
4. Restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, secondo le disposizioni vigenti.
5. Per l'accesso agli atti dei procedimenti urbanistico-edilizi si farà riferimento alle vigenti normative in materia di diritto di accesso civico.

**c) Intervento sostitutivo**

1. In assenza di intervenuta decisione in ordine alla richiesta di Permesso di Costruire, l'interessato può chiedere l'intervento sostitutivo, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

### Art. 42 - Certificato di destinazione urbanistica (CDU)

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (CDU) può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.

2. Il certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato nel rispetto delle disposizioni di leggi statali o regionali in materia. Chiunque ha diritto a ottenere il rilascio del certificato.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato entro il termine previsto dall'art. 30 comma 3 del DPR n. 380/2001 (30 gg.) e ha la validità prevista dalla predetta norma (un anno dalla data del rilascio) a meno che non intervengano variazioni agli strumenti urbanistici vigenti; in tal caso è compito dell'Amministrazione Comunale comunicare tale variazione relativamente ai certificati ancora validi, a richiesta dell'interessato.

4. Il certificato è rilasciato dall'autorità comunale e specifica:

- a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
- b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
- c) i tipi e le modalità d'intervento consentiti;
- d) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
- e) le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni.

### Art. 43 - Proroga, rinnovo, voltura e subentro dei titoli abilitativi

1. L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente dalla legge, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.
2. Nei casi previsti dalla legislazione, con formale istanza del titolare, a condizione che sia stata comunicata, secondo le modalità di legge, al Comune la data di inizio dei lavori, possono essere prorogati i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori, ai sensi dell'art. 15 DPR n. 380/2001.
3. A richiesta del titolare, a condizione che siano state formalmente comunicate al Comune la data di sospensione e ripresa dei lavori, i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori saranno prorogati per cause di forza maggiore e per il tempo di incidenza dei fatti; sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione, le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - a) sequestro penale del cantiere;
  - b) provvedimento di sospensione dei lavori;
  - c) attivazione di concordato fallimentare o dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
  - d) ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
  - e) impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili;
  - f) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del titolo abilitativo.
4. L'istanza di proroga sarà in ogni caso inoltrata prima della decadenza del titolo abilitativo unitamente alla documentazione comprovante i fatti avvenuti.
5. Ai sensi dell'art. 15 comma 2 del DPR n. 380/2001 il Responsabile del Servizio Tecnico, su istanza del titolare presentata prima della scadenza del titolo abilitativo, con provvedimento motivato, può concedere una proroga 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.
6. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso di costruire alla normativa urbanistico- edilizia vigente al momento della proroga stessa. La proroga avrà durata massima di un anno, reiterabile, su istanza motivata, per non più di due volte, fino a un massimo complessivo di tre anni.
7. Nel caso in cui non ricorrano tutti i presupposti sopra indicati, in luogo della proroga, il titolare può presentare istanza di rinnovo del titolo abilitativo in conformità alle norme vigenti al momento della richiesta.
8. Nel caso in cui non ricorrano tutti i presupposti previsti dalla vigente normativa, alla scadenza della validità del titolo edilizio, il titolare può presentare istanza di completamento delle opere, in conformità alle norme vigenti al momento della richiesta.
9. Per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità del Permesso di Costruire dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire, a meno che i lavori medesimi non rientrino tra quelli realizzabili con SCIA o CILA; in tal caso dovrà essere presentata una SCIA o una CILA in relazione ai lavori da eseguire, previo ricalcolo del contributo di concessione del nuovo titolo a cui deve essere detratto quanto già versato.
10. Per il rinnovo dell'atto abilitante, non sarà dovuto alcun contributo qualora, al momento della scadenza dell'atto abilitante, lo stato dei lavori delle opere sia tale che risultino ancora da realizzare opere per le quali le norme non prevedono la corresponsione di alcun contributo.
11. Il rinnovo può essere richiesto anche successivamente alla scadenza del termine di validità del permesso di costruire originario. All'istanza deve essere allegata la relazione tecnica e gli elaborati descrittivi delle opere che ancora risultano da eseguire compreso un'adeguata documentazione fotografica.
12. Il rinnovo è sempre subordinato alla verifica della conformità delle opere medesime alla normativa urbanistico- edilizia vigente al momento del rinnovo stesso.

13. Ai fini del rinnovo del titolo edilizio si considerano già assentite le superfici costruite in vigenza di precedenti norme regolamentari ove l'immobile risulti realizzato almeno per le parti strutturali (solai, pilastri e/o murature portanti e lastrico o tetto).

14. Per il trasferimento del titolo abilitativo, i successori o aventi causa del titolare, entro sessanta giorni dall'acquisizione del titolo, devono comunicare allo sportello unico per l'edilizia, per iscritto, la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento della proprietà o del godimento e gli estremi del relativo atto o, in alternativa, fotocopia del documento con cui è avvenuto il trasferimento, redatto nelle forme di legge.

15. Il trasferimento del titolo non comporta alcuna modificazione al contenuto del titolo abilitativo.

16. Nel caso di Permesso di Costruire, verrà rilasciato un nuovo titolo recante l'intestatario subentrato; se la comunicazione è avvenuta nei termini prescritti, non sono dovuti nuovamente i diritti di segreteria ma saranno apposti i bolli come per legge. L'eventuale proroga del termine di fine lavori per la realizzazione di opere di infrastrutturazione del territorio, tenuto conto degli impegni di convenzione del contraente, deve essere assentita con atto esplicito dell'Amministrazione comunale.

#### Art. 44 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Sono principi generali degli edifici e condizioni essenziali di utilizzo degli immobili, ai sensi di legge:

- a) la sicurezza statica o antincendio dell'immobile o la sicurezza degli impianti;
- b) l'assenza di umidità nelle murature;
- c) la presenza di impianto smaltimento reflui;
- d) la presenza di regolari condizioni di approvvigionamento idrico ed energetico e di funzionamento dei relativi impianti.

2. Si definisce inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per i quali vengano a mancare almeno uno dei requisiti sopra elencati.

3. In presenza di condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il Certificato di Abitabilità/Agibilità o depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) di cui all'art. 24 del DPR n. 380/2001, i locali non possono essere abitati o usati o dati in affitto.

4. Il Responsabile del Servizio Tecnico, previa verifica dello stato dei luoghi, dichiara l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti e ne sospende l'uso fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità, salvo il caso di situazioni straordinarie, contingibili ed urgenti, per le quali si procede con Ordinanza Sindacale, ai sensi dell'art. 50 e 54 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267.

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

6. Per inefficienza degli impianti di risparmio energetico (art. 24 del DPR n. 380/2001) obbligatori alla data di rilascio del Certificato di Agibilità o di deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità o per ragioni di ordine igienico diverse da quelle in precedenza elencate, il Responsabile del Servizio Tecnico, se del caso in accordo con il Servizio Igiene e Sanità Pubblica (SISP) dell'ASL territorialmente competente, fissa un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale, provvede alla sospensione d'uso dell'edificio o della parte di esso per la quale si siano verificate le condizioni suddette fino alla rimozione delle stesse.

7. La dichiarazione di agibilità non può mai essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico- sanitarie e norme urbanistiche.

8. Il ripristino dell'agibilità è subordinato alla presentazione di una perizia, a firma del medesimo tecnico, che attesti il ripristino delle condizioni di sicurezza e di fruibilità

dell'immobile interessato.

9. Il Responsabile del Servizio Tecnico, entro 60 giorni dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, ove riscontri l'impossibilità di rilasciarlo, deve notificare all'interessato, avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per adeguare la certificazione, assegnando un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione.

10. Trascorso il termine assegnato, il Responsabile del Servizio Tecnico, entro i successivi 60 giorni, dichiara l'inagibilità dell'immobile.

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

#### **Art. 45 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazione**

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire ovvero all'atto della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività. Detti contributi (art. 16 DPR n. 380/2001) sono determinati in base a tabelle parametriche approvate dal Consiglio Comunale ed aggiornate periodicamente nelle forme di legge. La riduzione o l'esonero dal versamento del contributo sono regolati dall'art. 17 del DPR n. 380/2001.

2. Le tabelle e le modalità di corresponsione sono pubblicate sul sito del Comune di Valle Castellana.

3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste dalle vigenti normative e, di norma, devono essere realizzate contestualmente ai lavori edilizi.

4. Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione primaria e secondaria, il titolare versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo a non convenienza per il Comune.

5. Oltre agli oneri previsti dall'art. 16 DPR n. 380/2001 e dalla LR 23 settembre 1998, n. 89 nella normale attività edilizia, il Comune in presenza di varianti urbanistiche richieste dal privato applica un extra onere di cui all'art. 16, comma 4 d-ter del DPR n. 380/2001 in presenza di varianti urbanistiche di iniziativa privata.

6. A richiesta del richiedente il titolo abilitativo, è consentita la rateizzazione del contributo in quattro rate di pari importo di cui la prima da versare entro la data di rilascio o dell'assunzione di efficacia del titolo stesso e le altre tre a cadenza semestrale a partire dalla detta data.

7. In caso di ritardato versamento, per ciascuna rata saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 42 del DPR n. 380/2001.

8. L'accoglimento dell'istanza di rateizzazione è subordinata all'effettivo versamento della prima rata e alla presentazione di un originale della polizza fideiussoria a favore del Comune di Valle Castellana di importo pari alla somma delle tre rate dovute maggiorata del 40% a garanzia delle eventuali sanzioni per ritardato pagamento.

9. Tale garanzia può essere prestata, nei confronti del Comune, da:

- a) Istituti di credito con Sede nel territorio della Comunità Europea;
- b) Compagnie Assicuratrici con Sede nel territorio della Comunità Europea;
- c) Intermediari finanziari iscritti nell'apposito albo della Banca d'Italia di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 385/1993.

10. La garanzia finanziaria dovrà contenere le seguenti clausole:

- a) esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C. e sia ai termini di cui all'art. 1957 commi 1 e 2 C.C.;
- b) essere intestata a tutti i titolari della Pratica Edilizia, solidalmente responsabili;
- c) essere irrevocabile senza il consenso del Comune;
- d) essere valida fino a comunicazione di svincolo o liberatoria da parte del Comune;
- e) essere del tipo "a prima richiesta" del Comune; precisamente, la rata scaduta dovrà essere escutibile entro 30 (trenta) giorni mediante semplice richiesta scritta da parte del Comune. In

caso contrario saranno attivate le procedure coattive di riscossione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

11. In caso di pagamento da parte del garante, la quietanza verrà rilasciata per la sola rata saldata, ferma restando la validità della garanzia fino a svincolo o liberatoria da parte del Comune di Valle Castellana.

12. In caso di variazione della titolarità della pratica edilizia, tutte le garanzie prestate relative alla pratica stessa dovranno essere volturate tramite presentazione di nuove garanzie finanziarie a nome del nuovo titolare oppure tramite apposita appendice di variazione del nominativo alle garanzie già presentate. Le nuove garanzie o l'appendice dovranno essere presentate contestualmente alla denuncia di variazione di titolarità.

13. Eventuali clausole e/o condizioni di assicurazione e/o appendici riportate nella garanzia, contrastanti con quanto sopra descritto, non saranno accettate con conseguente pagamento in soluzione unica di quanto dovuto.

#### **Art. 46 – Esecuzione diretta di Opere di Urbanizzazione a scomputo parziale o totale**

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di nuova costruzione, di mutamento della destinazione d'uso, di ristrutturazione urbanistica, nonché in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia qualora questi determinino un incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento:

- a) della superficie utile degli edifici;
- b) delle unità immobiliari;
- c) dell'utenza, in caso di attività diversa da quella residenziale.

2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati di norma alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture, all'acquisizione di aree, alla realizzazione di attrezzature e alle dotazioni ecologiche e ambientali, nonché alla manutenzione del patrimonio comunale ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.

3. Dal calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche per la determinazione del contributo di costruzione e degli standard urbanistici vanno esclusi le verande, le serre solari, gli spazi collettivi interni coperti nonché la parte delle murature d'ambito esterno e la porzione superiore e non strutturale dei solai

4. Nel caso in cui vengano eseguite opere di urbanizzazione a scomputo parziale o totale del contributo di costruzione dovuto per il rilascio del titolo edilizio, nei casi e nei limiti di cui all'articolo 16 del DPR n. 380/2001 e ss.mm. e ii., del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm. e ii. (Codice dei contratti pubblici), il richiedente il titolo edilizio dovrà presentare un progetto preliminare delle opere che intende realizzare corredato da un computo metrico estimativo della spesa, utilizzando il prezzario regionale delle Opere Pubbliche vigente al momento della presentazione del progetto.

5. Il progetto verrà sottoposto, se necessario, all'esame della Conferenza dei Servizi, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della Legge n. 241/1990 e s.m.i., e quindi all'approvazione del competente organo comunale, unitamente all'atto unilaterale d'obbligo che regola l'esecuzione dei lavori.

6. Fatto salvo il caso in cui sia l'Amministrazione comunale ad indire direttamente la gara per l'affidamento in appalto dei lavori di cui al progetto preliminare, il richiedente, dopo il rilascio del titolo edilizio e prima dell'inizio dei lavori, dovrà presentare un progetto esecutivo dell'opera.

7. Il richiedente dovrà introdurre nel progetto tutte le modifiche o integrazioni, conseguenti al progetto definitivo, che i Servizi Tecnici comunali riterranno necessari, purché tali modifiche non comportino maggiori costi rispetto a quelli preventivati.

8. La stipula della convenzione, debitamente registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è subordinata alla prestazione di polizza fidejussoria bancaria od assicurativa a garanzia della perfetta esecuzione dei lavori per la somma corrispondente all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare; la stessa sarà svincolata, nella

misura dell'80% del totale, a seguito del rilascio di certificato di regolare esecuzione o collaudo da parte dell'Amministrazione comunale delle opere eseguite e dell'eventuale cessione all'Amministrazione delle aree sulle quali insistono, secondo quanto disposto in convenzione. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo.

9. Fino a tale data dovrà essere mantenuta la polizza fidejussoria relativamente al residuo importo, pari al 20% del totale, conseguendone che la stessa potrà essere totalmente svincolata, previa realizzazione degli atti necessari alla regolarizzazione contabile delle opere eseguite a scomputo, solo ad avvenuto decorso in senso positivo del suddetto biennio.

10. Per tali finalità, il progettista dovrà relazionarsi con gli uffici tecnici comunali, in particolare con il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) nominato dal Responsabile del Settore Tecnico LL.PP. che seguirà l'evoluzione e successiva realizzazione dei lavori, fino al collaudo delle opere e verifica delle stesse.

11. In tutti i contratti fidejussori di cui al presente articolo, il cui testo dovrà essere preventivamente approvato dal Comune, l'impegno del fidejussore a soddisfare l'obbligazione a prima richiesta da parte del Comune, senza attendere la pronuncia del Giudice, con espressa e specifica esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 cod. civ. e della decadenza di cui all'articolo 1957 cod. civ. La fidejussione dovrà avere validità ed efficacia incondizionate fino alla data di definitiva ed integrale estinzione dell'obbligazione principale garantita.

12. All'atto dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere, il richiedente dovrà dare comunicazione al RUP dell'avvio dei lavori almeno 15 giorni prima dell'inizio stesso, facendosi carico di nominare a, proprie spese, un Direttore dei lavori, in relazione alle predette opere, il cui nominativo dovrà essere preventivamente comunicato al Comune.

13. Il Direttore dei lavori così nominato, quale incaricato di direzione dei lavori di opera pubblica, dovrà rappresentarsi con il RUP o suo delegato e dovrà provvedere a redigere gli atti tecnici amministrativi propri di un'opera pubblica. A tal fine i funzionari e tecnici comunali avranno libero accesso ai cantieri.

14. L'Amministrazione comunale si riserva di nominare un proprio collaudatore in corso d'opera (il cui compenso sarà posto a totale carico del richiedente il titolo edilizio) incaricato dell'accertamento progressivo della regolare esecuzione e del collaudo finale.

15. L'agibilità degli edifici ai quali è stato autorizzato lo scomputo del pagamento degli oneri dovuti, è generalmente subordinato alla realizzazione di tutte le opere di sistemazione esterna e di urbanizzazione, comprese quelle realizzate a scomputo e, conseguentemente, alla dichiarazione di conformità delle predette opere rispetto al progetto approvato, salvo che non sia diversamente disposto in sede di stipula dell'atto di convenzione relativo al caso dispecie.

16. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ed opere di urbanizzazione, fino al collaudo favorevole delle stesse e all'acquisizione al patrimonio dell'ente, sarà a completa cura e spesa del richiedente il titolo edilizio. Per le aree e le opere di urbanizzazione che, pur essendo vincolate all'uso pubblico, permangono in proprietà privata, la manutenzione ordinaria e straordinaria permane a cura e spese del richiedente il titolo edilizio o suoi aventi causa.

17. Qualora il soggetto attuatore degli interventi da realizzare a scomputo degli oneri non ottemperasse anche in parte agli adempimenti assunti, l'Amministrazione comunale sarà autorizzata, in via sostitutiva:

a) ad eseguire o far eseguire direttamente le opere mancanti secondo il progetto approvato nonché a ripristinare quelle opere che dovessero risultare non collaudabili mediante escussione della polizza fidejussoria prestata a garanzia della corretta esecuzione delle opere e, in caso di maggiori costi sostenuti, mediante richiesta di risarcimento per le opere dovute;

b) a disporre l'acquisizione coattiva delle aree a favore dell'Amministrazione comunale nel caso sia prevista dalla convenzione la cessione delle aree stesse.

18. Ad ultimazione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri il soggetto attuatore dovrà produrre all'Amministrazione comunale:

a) gli elaborati grafici di rilievo delle opere eseguite, redatti in scala adeguata sia su supporto cartaceo che informatico, contenenti tutti gli elementi utili per il futuro mantenimento dell'opera;

b) gli elaborati necessari al perfezionamento delle pratiche catastali al fine di consentire

l'acquisizione dell'opera al patrimonio dell'Ente.

19. A carico del soggetto richiedente ricadrà anche l'onere del frazionamento e dell'accatastamento delle opere e/o aree da cedere al Comune, o da vincolare ad uso pubblico.

#### *Art. 47 - Pareri preventivi*

1. Il parere preventivo è disciplinato dall'art. 1, comma 3, del D.L.gs. n. 222/2016.
2. Il parere preventivo viene rilasciato previo pagamento del solo diritto di segreteria, da allegare alla presentazione della richiesta. Il costo e le modalità sono stabiliti con Deliberazione di Giunta Comunale come da tabella pubblicata sul sito istituzionale del Comune. Nel caso di successiva richiesta di parere definitivo il contributo versato per il parere andrà decurtato, fino alla concorrenza, dai diritti di segreteria da versarsi per il provvedimento definitivo.
3. L'espressione dei pareri preventivi ha la funzione di orientare la redazione del progetto finale verso esiti soddisfacenti.
4. La documentazione da allegare alla presentazione del parere preventivo deve essere idonea ad inquadrare l'ipotesi progettuale. La proposta progettuale può essere illustrata direttamente dal progettista, a seguito di richiesta della Responsabile del Procedimento o su richiesta dello stesso progettista.
5. Le motivazioni ed eventuali prescrizioni che accompagnano il parere preventivo agiscono come criteri vincolanti per lo sviluppo del progetto e per il successivi pareri obbligatori, ove previsti.
6. Nel caso in cui venga sottoposto alla valutazione preventiva un progetto compiutamente formalizzato e questo ottenga parere preventivo positivo, la successiva richiesta di Permesso di Costruire o deposito di SCIA- qualora gli elaborati non differiscano da quelli presentati in sede di parere preventivo - non sarà oggetto di nuova istruttoria tecnica. Il parere preventivo espresso conserva la propria validità per un anno salvo l'entrata in vigore di nuove norme/disposizioni urbanistico-edilizie che incidano sul progetto stesso.
7. Il parere preventivo viene rilasciato entro 90 giorni dalla presentazione della richiesta ovvero dalla presentazione di integrazioni qualora richieste e recherà eventuali prescrizioni o precisazioni a cui il richiedente dovrà ottemperare nella presentazione dell'istanza definitiva. Il parere preventivo non costituisce titolo abilitativo edilizio per il cui rilascio dovrà essere prodotta apposita istanza, completa della relativa documentazione necessaria a fornire un dettaglio completo dell'opera da realizzare e del suo inquadramento urbanistico.

#### *Art. 48 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia*

1. Fatte salve le particolari prescrizioni contenute nel D.L.gs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii., possono essere iniziate opere e interventi, senza il necessario titolo abilitativo, nei seguenti casi:
  - a) opere e interventi da eseguire su ordinanza contingibile e urgente del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi degli articoli 50 e 54 del D.L.gs. n. 267/2000, ed alle opere eseguite in dipendenza di calamità naturali o avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale. L'ordinanza del Sindaco potrà permettere, oltre alla eliminazione del pericolo, anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza;
  - b) opere e interventi che rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza e siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità. In tal caso, entro tre giorni lavorativi dall'inizio delle opere, il proprietario o il titolare di un diritto reale dell'immobile comunica all'Autorità comunale la descrizione sommaria degli interventi e il nominativo, con relativa firma per accettazione, del tecnico abilitato all'esercizio della professione e responsabile dell'intervento ove necessario.
  - c) in tutti i casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario o gli eventuali aventi titolo degli immobili

interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.

2. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della comunicazione, il titolare dell'intervento deve integrarla con regolare richiesta di Permesso di Costruire, oppure con il deposito di SCIA in funzione del tipo di intervento ricorrente.

3. In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire ovvero in caso di mancato deposito della SCIA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge.

4. Nel caso di opere o interventi particolarmente estesi o complessi, il titolare dell'intervento può depositare elaborati grafici di massima, obbligatoriamente corredati di elaborati fotografici dello stato di fatto e, possibilmente, di quello iniziale riservandosi il deposito di elaborati di dettaglio entro i successivi trenta giorni.

5. A completa esecuzione delle opere devono essere presentati una relazione finale, i grafici aggiornati, la documentazione fotografica e le certificazioni relative all'intervento realizzato.

6. Non è richiesto alcun titolo abilitativo edilizio per le opere da realizzare in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, limitatamente alle opere atte ad eliminare il pericolo. 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 n. 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.

7. Ogni abuso in materia è sanzionato ai sensi del Titolo IV del presente regolamento, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili da parte dei responsabili degli Uffici e dalle Autorità competenti ai sensi degli art. 27 e ss del DPR n. 380/2001.

8. 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 n. 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.

9. 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.

10. 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.

11. La procedura di cui al presente articolo fa comunque salve le prescrizioni e/o indicazioni riportate in precedenti provvedimenti urbanistico/edilizi inerenti il medesimo immobile e/o la medesima area rilasciati dal Comune e/o dagli Enti sovraordinati prescritti dalle disposizioni legislative in materia. Si precisa che i lavori effettuati su un edificio/fabbricato/immobile non legittimato da idonei titoli abilitativi legittimi sono anch'essi abusivi (cfr. Sentenza n. 12718/2019 la Corte di Cassazione).

#### ***Art. 49 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio***

1. Nell'ambito delle disposizioni del presente Regolamento e delle disposizioni di legge vigenti il Comune di Valle Castellana favorisce l'informazione sui procedimenti urbanistico-edilizi, con la pubblicazione on line dei titoli edilizi istituendo, ove possibile, una sezione dedicata.

2. In particolare, ai fini di migliorare la comunicazione col cittadino, facilitare l'accesso alle informazioni, incentivare l'erogazione di servizi per via telematica, il Comune promuove lo sviluppo e il potenziamento del Sistema informativo territoriale (Sit), quale fondamentale

interfaccia per le attività urbanistico-edilizie.

3. Le funzioni di informazione con modalità tradizionale sono attribuite al Settore Servizio Tecnico che si raccorda con il SUAP per i procedimenti di competenza di quest'ultimo ai sensi del DPR n. 160/2010 e ss.mm. e ii..

4. Per la trasparenza del procedimento amministrativo:

a) i Permessi di Costruire rilasciati, con specificazione del Titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicati all'Albo Pretorio on-line per quindici giorni consecutivi;

b) all'Albo Pretorio on-line viene affisso, mensilmente, l'elenco delle SCIA presentate, efficaci in quanto non sospese dal Comune.

5. Per l'accesso agli atti dei procedimenti urbanistico-edilizi si farà riferimento agli articoli 22 e seguenti della Legge n. 241/1990 al Regolamento approvato con DPR n. 184 del 2006 e al D.L.gs. n. 33 del 14/03/2013 in materia di diritto di accesso civico, oltre che al Regolamento comunale per l'accesso agli atti.

#### ***Art. 50 - Modalità di coinvolgimento e partecipazione degli abitanti***

1. Fatta salva la specifica normativa statale e regionale in materia di procedimenti urbanistici ed edilizi, il Regolamento Edilizio si conforma, in tema di procedimento amministrativo, ai principi di cui alla Legge n. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni e al vigente Regolamento comunale sul procedimento amministrativo.

2. La realizzazione di interventi edilizi-urbanistici pubblici e/o privati, oltre alle procedure previste da specifiche norme statali o regionali, potranno essere sperimentati percorsi di partecipazione degli abitanti ai processi edilizi riguardanti gli interventi e, in particolare, percorsi di progettazione e gestione partecipata di spazi e attrezzature pubbliche attraverso un progetto di comunicazione che preveda l'informazione dei cittadini in tutte le diverse fasi, dall'avvio del percorso di elaborazione ai suoi esiti finali.

3. La redazione di ogni Piano urbanistico attuativo - o progetto di trasformazione dello spazio pubblico - deve essere accompagnata da un progetto di comunicazione che preveda l'informazione dei cittadini in tutte le diverse fasi, dall'avvio del percorso di elaborazione ai suoi esiti finali.

4. I costi del progetto di comunicazione sono a carico del soggetto promotore dell'opera.

5. Per interventi che riguardano spazi aperti e attrezzature pubbliche o di uso pubblico i percorsi partecipativi assumono particolare efficacia, soprattutto se orientati anche alla definizione degli usi e della gestione seguente alla realizzazione.

6. L'attivazione di percorsi partecipativi è consigliata in particolare quando gli interventi coinvolgono spazi aperti e attrezzature che concorrono alla creazione di centralità, strade centralità e strade prevalentemente destinate al trasporto pubblico, piazze e aree pedonalizzate, aree verdi urbane (di dimensioni consistenti), scuole, sedi per attività culturali, sociali e politiche, altri spazi per i quali i cittadini, in forma organizzata o meno, hanno espresso interesse, criticità, proposte, ecc.

7. Il percorso partecipativo, quando attivato, deve contribuire, seppur con diversi gradi di incidenza, alla definizione del progetto in tutte le fasi, a partire dall'analisi del contesto e dalla definizione dei criteri guida, includendo le stesure previste dalla normativa (preliminare, definitivo, esecutivo), fino al monitoraggio della realizzazione e alla successiva gestione.

8. Il Comune costituisce o attribuisce ad una propria unità organizzativa le competenze per la gestione di processi comunicativi e partecipativi.

#### ***Art. 51 - Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili***

1. Per opere e attrezzature pubbliche e trasformazioni dello spazio pubblico di particolare importanza sotto il profilo della qualità architettonica e/o del profilo morfologico ed estetico del paesaggio urbano, il Comune può promuovere il ricorso a concorsi di idee e di progettazione per l'elaborazione di progetti di alta qualità.

2. Il Comune riserverà a giovani professionisti di età non superiore a quaranta anni e iscritti nell'albo professionale da non più di dieci anni, una quota dei rimborsi spettanti ai progetti

risultati non vincitori e, nel caso di concorsi in due fasi, una quota di posti per la fase finale.

3. Nel caso in cui l'Amministrazione intenda indire un concorso pubblico di urbanistica, architettura e paesaggio, troveranno applicazione le norme contenute nel Capo IV, art.152 e seguenti, del D.L.gs. n. 50/2016 e ss.mm. e ii., nel rispetto dei principi di trasparenza e partecipazione di cui all'art. 22 del medesimo decreto.

## TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

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

#### *Art. 52 - Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice e del direttore dei lavori, della sicurezza, etc.*

1. Il rilascio del Permesso di Costruire (PdC) e la SCIA condizionata, alternativa al PdC, presuppone l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria nella zona interessata. In mancanza di queste, il titolo può essere rilasciato solo se il richiedente si impegna alla realizzazione diretta delle urbanizzazioni mancanti, oppure se la realizzazione di queste rientrano in un piano programmatico del Comune attuabile entro il triennio successivo alla concessione.

2. Il rilascio del Permesso di Costruire è altresì subordinato ai seguenti adempimenti da parte del richiedente:

- acquisizione, tramite il Settore servizio tecnico, di tutti gli atti di assenso degli Enti interessati all'opera edilizia;
- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento alla tesoreria civica degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateazione);
- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla tesoreria, del costo di costruzione (salvo il caso di concessione gratuita) o della prima rata (nel caso di rateazione).

3. Per gli interventi relativi ad edifici produttivi, l'attestato deve concernere, invece, l'avvenuto versamento delle quote (o della prima rata) dovute per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e per il ripristino dei luoghi alterati, sostitutive del costo di costruzione;

- presentazione dell'attestato comprovante l'avvenuta trascrizione nei registri immobiliari dell'impegnativa di osservanza dei vincoli dei piani urbanistici e della destinazione d'uso, ove richiesta;

copia del modello ISTAT online da compilare a cura del progettista e redigere tramite apposito web tenuto

(<https://indata.istat.it/pdc>) previa idonea registrazione;

- comunicare i dati anagrafici e la PEC del progettista dell'eventuale Responsabile dei lavori ex art. 89 del D.L.gs. n. 81/2008 (T.U. sulla salute e sicurezza del lavoro) e del coordinatore alla sicurezza in fase di progettazione.

Per tutti gli altri soggetti coinvolti (impresa esecutrice, direttore dei lavori, progettisti delle strutture e di opere speciali e coordinatore alla sicurezza in fase di esecuzione e ogni altro soggetto coinvolto nel processo edilizio a norma delle vigenti disposizioni regolamentari o di legge), l'analoga comunicazione munita di accettazione dei soggetti interessati, potrà essere fatta unitamente alla dichiarazione di inizio lavori. Con la stessa comunicazione, l'intestatario del titolo abilitativo può eleggere domicilio presso uno dei soggetti coinvolti per tutte le comunicazioni attinenti al procedimento.

4. Il titolare del PdC deve comunicare al Settore servizio tecnico, a mezzo di dichiarazione cartacea consegnata all'ufficio protocollo o tramite la PEC del Comune, la data di inizio lavori unitamente alla completa documentazione di cui all'art. 90, comma 9, del D.L.gs. n. 81/2008 nel

testo vigente. Il modulo unificato è scaricabile dal sito istituzionale del Comune o dal sito governativo "Italia Semplice".

5. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, il titolare del PdC depositerà l'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi di legge e regolamentari per le costruzioni in zona sismica, se prevista.

6. Per i titoli abilitativi che non prevedono la comunicazione di inizio lavori, tutti i termini normativi e regolamentari saranno conteggiati a partire dalla data di efficacia del titolo abilitativo.

7. Per i titoli abilitativi ad efficacia immediata (CILA, SCIA, ecc.), i dati anagrafici e la PEC di tutti i soggetti coinvolti dovranno essere indicati alla presentazione del titolo, utilizzando sempre l'apposito modello unificato vigente per la tipologia del titolo abilitativo ad efficacia immediata, unitamente, se prevista, all'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi di legge e regolamentari per le costruzioni in zona sismica, la disciplina energetica, acustica, servizio fognatura ed acquedotto, ecc..

8. Con modalità analoghe alla comunicazione di inizio lavori, verranno trasmesse le comunicazioni relative a eventuali sospensioni e riprese dei lavori - se previste dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia, le quali prenderanno efficacia con l'apposizione del timbro del protocollo o dell'invio tramite PEC.

9. Qualora i lavori assentiti con PdC vengano posticipati rispetto alla data prevista, è facoltà del titolare di presentare una comunicazione di differimento dell'inizio lavori a nuova data, sempre entro i termini di legge.

10. La modifica di uno dei soggetti coinvolti dovrà essere preventivamente comunicata al Settore servizio tecnico dall'intestatario del titolo abilitativo con le modalità indicate per la comunicazione di inizio lavori. La comunicazione recherà una descrizione puntuale dello stato dei lavori al momento della sostituzione e l'accettazione del soggetto subentrante.

11. Tutte le comunicazioni di cui al presente articolo saranno effettuate con le stesse modalità indicate per la comunicazione di inizio lavori.

12. I subentrati, con la richiesta dichiarano che sono a conoscenza degli elaborati di progetto e assumono l'obbligo di comunicare eventuali difformità. Senza i suddetti documenti, le sostituzioni non hanno effetto.

13. Nel caso prevenivano al Comune dimissioni di uno dei soggetti coinvolti nella fase di esecuzione delle opere, il Responsabile del Servizio Tecnico ordinerà l'immediata sospensione dei lavori fino all'avvenuta comunicazione di sostituzione.

14. Ogni variazione inerente le individualità, deve essere comunicata al Settore servizio tecnico entro il termine di tre giorni.

15. 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 Settore servizio tecnico 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 legge o di regolamento o alle condizioni inserite nella concessione, o vengano eseguite varianti al progetto approvato senza averne ottenuto nuovo titolo.

### *Art. 53 - Comunicazioni di fine lavori*

16. 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.

17. Il Committente, entro trenta giorni dalla ultimazione dei lavori, siano essi eseguiti a seguito di richiesta di Permesso di Costruire o previa segnalazione o comunicazione (SCIA, CILA), deve comunicare al Settore servizio tecnico la fine dei lavori.

18. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia, ai sensi del comma 7 dell'art. 23 del DPR n. 380/2001, un certificato di collaudo finale, che va presentato al Settore servizio tecnico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la SCIA. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

19. Nello specifico:

#### **a) Comunicazione del Permesso di Costruire**

a) Entro 10 giorni dalla data di ultimazione dei lavori il titolare è tenuto a darne comunicazione allo Settore servizio tecnico, avvalendosi dello specifico modulo pubblicato sul sito internet del Comune;

b) Sono ammesse dichiarazioni di parziale ultimazione dei lavori, per le quali contestualmente deve essere presentata la segnalazione certificata per l'agibilità di cui all'art. 24 del DPR n. 380/2001 e ss.mm. e ii., con riguardo alle fattispecie di cui al comma 4 dello stesso articolo;

c) Nei casi di parziale ultimazione dei lavori possono risultare non completate le sistemazioni esterne non essenziali ai fini dell'accesso alla costruzione e l'assetto del verde;

d) La posa a dimora delle alberature previste nei progetti approvati potrà essere effettuata anche posteriormente alla ultimazione dei lavori, previa acquisizione del parere favorevole dell'Ufficio competente in materia, esclusivamente per specifici motivi botanici;

e) In tutti i casi in cui il committente intenda avvalersi della procedura di cui al precedente comma 2, questi dovrà inoltrare apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato attestante la non sussistenza di pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata in rapporto al permanere del cantiere, nonché un elaborato grafico su cui sono rappresentati i percorsi e le delimitazioni del cantiere ancora in atto.

f) In caso di mancata comunicazione della data di ultimazione dei lavori si applica la sanzione da definirsi secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia.

#### **b) Comunicazione SCIA e della CILA**

a) Entro 10 giorni dalla data di ultimazione dei lavori oggetto di SCIA, il titolare è tenuto a darne comunicazione allo Settore servizio tecnico, per ciò avvalendosi del relativo modulo pubblicato sul sito internet del Comune, compilato nel rispetto delle note in esso riportate.

b) Entro 10 giorni dalla data di ultimazione dei lavori realizzati con CILA, il titolare è tenuto a presentare la relativa comunicazione al Settore servizio tecnico, avvalendosi del modulo unico reperibile sul sito internet del Comune, compilato nel rispetto delle note in esso riportate,

c) In caso di mancanza della comunicazione di ultimazione dei lavori si applica la sanzione da definirsi secondo le modalità previste dal successivo titolo IV.

d) Nel caso di parziale ultimazione dei lavori relativi a SCIA o CILA, valgono i medesimi disposti di cui ai precedenti commi, "**Comunicazione del Permesso di Costruire**" punto b) del presente Regolamento.

e) Nell'ipotesi in cui i lavori non siano ultimati nel tempo di validità dell'atto abilitativo, la comunicazione di fine lavori dovrà essere ugualmente presentata alla scadenza del termine accompagnata da una relazione, con allegati elaborati grafici e fotografici, che attestino lo stato di esecuzione delle opere.

Alle comunicazioni di cui sopra, dovranno essere allegate la documentazione attestante la corretta gestione dei rifiuti, secondo le vigenti normative.  
Sono fatte salve le disposizioni delle vigenti normative per la proroga dei lavori.

#### ***Art. 54 - Occupazione di suolo pubblico***

1. Quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea o permanente di area pubblica o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'intestatario del titolo abilitativo deve preventivamente richiedere al Servizio preposto del Comune la relativa formale autorizzazione con un'adeguata documentazione fotografica attestante con chiarezza lo stato dei luoghi preesistente all'occupazione o alla manutenzione e indicazione planimetrica dell'area relativa in scala adeguata. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia.
2. Per salvaguardare gli utilizzi pubblici, nei casi di interruzioni delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, le occupazioni di suolo pubblico potranno protrarsi per un tempo non superiore a dodici (12) mesi a partire dalla data di fermo del cantiere, decorso il quale termine si dovrà procedere alla restituzione degli spazi all'uso pubblico previa effettuazione delle opere di ripristino eventualmente necessarie.
3. Fermo restando l'applicazione del Regolamento Comunale in materia di occupazioni di suolo pubblico, per gli edifici, è in ogni caso consentita l'occupazione permanente del sottosuolo dei marciapiedi per la realizzazione di intercapedini interrati, aerate da grate carrabili poste a livello della pavimentazione del marciapiede, purché dette intercapedini siano state riportate nei grafici del progetto approvato dell'edificio.
4. La modulistica è scaricabile dal sito istituzionale del Comune.
5. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il soggetto attuatore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento;
6. La relativa tassazione non è dovuta qualora i marciapiedi interessati siano posti su aree cedute gratuitamente al Comune in attuazione delle previsioni di un piano urbanistico attuativo e le intercapedini servano edifici realizzati in attuazione dello stesso piano.
7. Può, inoltre, essere concessa, l'occupazione permanente di parti del marciapiede pubblico per la realizzazione di ascensori esterni all'edificio per l'abbattimento di barriere architettoniche a condizione che:
  - a) non sia possibile l'inserimento all'interno dell'edificio;
  - b) non costituisca pericolo per la circolazione stradale;
  - c) gli spazi per il transito pedonale sul marciapiede rimangano idonei;
  - d) non siano violate le norme sulle distanze fra i fabbricati e l'ascensore;
  - e) non si costituisca servitù di veduta su proprietà di terzi;
  - f) non vi sia un apprezzabile riduzione di veduta da proprietà di terzi.
8. La concessione della occupazione permanente di suolo pubblico per l'abbattimento delle barriere architettoniche deve essere deliberata dalla Giunta Comunale ed è soggetta al pagamento dei relativi oneri.
9. Il comune in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può ordinare la sospensione dei lavori.

#### ***Art. 55 - Comunicazioni di avvio delle opere relative alla bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici etc.***

1. Qualora all'esito di indagini ambientali o in qualunque altra eventualità sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 - Titolo V - parte IV D.L.gs. n. 152/06 - (Testo Unico in materia di Ambiente), il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt.

242 e 245 del D.L.gs. n. 152/06 e s.m.i.) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti.

2. In caso di esecuzione di attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori, un'esposizione ad amianto, quali manutenzioni, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate, prima dell'inizio dei lavori, il datore di lavoro presenta, ai sensi dell'art. 250 del D.L.gs. n. 81/2008, una notifica all'Organo di vigilanza competente per territorio. Tale notifica può essere effettuata anche in via telematica.

3. Ai sensi dell'art. 256 dello stesso decreto, il datore di lavoro, prima dell'inizio di lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto, predispone un Piano di Lavoro e ne invia copia all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, fatti salvi casi di urgenza.

4. Per tutte le attività di scavo, di qualsiasi profondità e tipologia, nel caso in cui, la valutazione del rischio inerente la presenza di ordigni bellici inesplosi, effettuata ai sensi dell'art. 28 del D.L.gs. n. 81/2008, si concluda individuando come necessaria l'attività di Bonifica Bellica Sistemática Terrestre da ordigni esplosivi residuati bellici, il Committente dell'attività provvede ad attivare lo specifico iter autorizzativo di cui alla Direttiva Tecnica GEN-BST- 001, in vigore dal 23/10/2017, per la bonifica bellica sistemática terrestre, emanata, a mente dell'art. 4, comma 2 del DM 28/02/2017, dal Ministero della Difesa - Segretariato Generale della Difesa e Direzione Nazionale Armamenti - Direzione dei Lavori e del Demanio.

5. Il soggetto interessato una volta ricevuto il parere vincolante positivo da parte dell'Autorità Militare potrà dare mandato all'impresa specializzata, iscritta al relativo albo, di avviare le attività di bonifica.

6. L'impresa potrà iniziare tali attività solo dopo aver notificato a mezzo PEC agli enti preposti, così come indicati nella Direttiva Tecnica, fra cui il Sindaco, la data di inizio, nonché l'elenco dettagliato del personale (comprensivo del numero di brevetto BCM - Bonifica Campi Minati), dei mezzi, delle attrezzature e degli apparati di ricerca (compresi i numeri di targa/matricola) che saranno impiegati nello svolgimento dello specifico servizio di bonifica.

7. Una volta ultimate le operazioni di bonifica sistemática terrestre, a conclusione del procedimento di bonifica, il soggetto interessato trasmetterà al Sindaco l'Attestato di Bonifica Bellica, debitamente validato dall'Autorità militare competente.

8. Al fine dell'eventuale esercizio dei poteri di cui all'art. 54 del TUEL, le comunicazioni relative all'inizio di attività di cui al presente articolo, anche laddove non espressamente previsto dalla normativa di settore, dovranno essere inviate al Sindaco con congruo anticipo, fatti salvi i casi d'urgenza.

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

### *Art. 56 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori*

1. I lavori si considerano realmente iniziati quando sia stata data esecuzione ad opere volte alla effettiva realizzazione degli interventi progettati. Costituisce inizio dei lavori l'esecuzione di opere volte all'effettiva realizzazione del fabbricato; per contro, non concreta l'inizio dei lavori il solo impianto di cantiere, l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti o di sistemazioni del terreno.
2. In caso di interruzione dei lavori protratta per oltre 30 giorni consecutivi, il committente, l'impresa affidataria ed il Direttore dei lavori devono adottare, ciascuno per quanto di competenza, tutti i provvedimenti necessari a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro pubblico del cantiere.
3. L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente da leggi e regolamenti, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso. Particolari attenzioni dovranno essere poste in relazione a tutte le possibili forme di inquinamento dell'ambiente circostante e alla sicurezza degli operatori e dei soggetti terzi.
4. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
5. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del Codice della Strada e del suo Regolamento di Attuazione e di Esecuzione; le norme del presente regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.
6. Nel cantiere debbono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi corredati degli elaborati progettuali nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.
7. I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni) debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio.
8. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.
9. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
10. L'autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

### *Art. 57 - Punti fissi di linea e di livello*

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione (o di demolizione e ricostruzione) l'avente titolo è tenuto a richiedere al comune la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori.
2. Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'istanza di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale - ovvero il personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale - provvede:
  - ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
  - ad indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria;
3. Delle operazioni di cui al comma 2 deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente;

4. Decorso il termine di cui al comma 2 i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al comune. Al fine semplificare il procedimento di cui trattasi il Direttore dei Lavori può sempre autonomamente redigere il verbale di cui sopra e ne invia copia al comune.

#### *Art. 58 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie*

1. In tutti i cantieri dove si eseguano opere edilizie soggette a Permesso di Costruire devono essere esibiti, a richiesta dell'autorità, il Permesso di Costruire con la copia degli elaborati di progetto vistata dal Responsabile del Servizio Tecnico e ogni altra documentazione eventualmente necessaria ai sensi di legge o del presente regolamento. Nel caso di titolo abilitativo formatosi a norma di legge (SCIA, CILA, ecc.) dovrà essere esibita, a richiesta, copia della comunicazione o segnalazione con il timbro di avvenuto deposito.
2. Ogni cantiere deve essere organizzato secondo le disposizioni legislative vigenti in materia di salute e sicurezza nei cantieri di cui al Decreto Legislativo n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Il cantiere prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere recintato per tutta la sua durata.
4. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, altezza di almeno ml. 2, risultare non trasparenti, stabili e ben ancorate al suolo, evitando la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
5. La recinzione e, in particolare, gli angoli e le sporgenze delle stesse recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere provviste di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche e rosse) e notturno (luci rosse) e, se del caso, di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
6. Dovranno essere adottati tutti i provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica e ad assicurare il pubblico transito sul fronte strada e lungo i fronti prospicienti gli spazi pubblici, garantendo un adeguato passaggio pedonale a margine, protetto dalla caduta di materiale e utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.
7. Quando la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici o accessi a proprietà private deve essere consentito pronto e libero accesso, protetto dalla caduta accidentale di materiali, a tali servizi e alle dette proprietà.
8. La recinzione provvisoria deve essere mantenuta in efficienza e in condizioni decorose per tutta la durata del cantiere.
9. L'Autorità comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che, per tale uso, sia dovuto alcun corrispettivo.
10. L'area esterna alla recinzione deve essere mantenuta libera da materiali e rifiuti per tutta la durata dei lavori, eccezion fatta per il tempo strettamente necessario al carico e allo scarico se questi non sono possibili in aree predisposte all'interno del cantiere stesso.
11. I mezzi e le modalità di lavoro utilizzati durante tutta la durata del cantiere non devono arrecare alcun danno permanente, provvisorio o imbrattare parti di suolo altrui o pubbliche; pertanto, è assolutamente proibito il lavaggio di detti mezzi su aree pubbliche. In ogni caso dovranno essere prese tutte le precauzioni necessarie per evitare inquinamento o contaminazione. Inoltre, i mezzi adoperati dovranno essere tali da evitare che il materiale si sparga durante il trasporto.
12. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.
13. Durante le lavorazioni di cantiere dovranno essere utilizzati idonei strumenti per lo scarico dei materiali e adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare il sollevamento di polveri; in ogni caso i fronti dei ponteggi verso strada o altre proprietà pubbliche o private vanno chiusi con stuoie o graticci od altro mezzo, provvisti di opportune difese di trattenuta.



### *Art. 60 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni*

1. Gli scavi all'interno del lotto di proprietà dovranno essere sempre eseguiti all'interno di una recinzione di cantiere; gli scavi in corso su suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposito recinto e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne.
2. In ogni caso i lavori di scavo devono essere eseguiti in modo da impedire rovine e franamenti e da non compromettere la sicurezza degli edifici, delle infrastrutture e degli impianti posti nelle vicinanze.
3. I fronti di scavo, in presenza di suolo friabile, argilloso o che comunque non abbia una capacità di reggersi autonomamente a parete verticale, saranno realizzati con adeguata scarpa e/o contenuti con opere di sostegno (provvisorie o definitive), tali da non consentire la decompressione dei terreni limitrofi.
4. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.
5. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo autorizzazione al comune.
6. Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente regolamento, si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
7. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà al comune di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.
8. Per l'esecuzione di scavi che prevedano l'abbattimento della falda durante la fase di cantiere, dovrà esser presentato un piano di monitoraggio della sua piezometrica. Laddove non esistano punti per il suo rilievo (pozzi, piezometri) essi dovranno essere realizzati ex novo.
9. Gli emungimenti previsti nel sottosuolo dovranno essere soggetti alla specifica disciplina di autorizzazione al prelievo e allo scarico di acque sotterranee e non dovranno innescare cedimenti nei terreni limitrofi, pertanto dovrà anche essere presentato un piano di monitoraggio degli edifici circostanti.
10. Le specifiche tecniche (portate, abbassamenti ecc.) saranno contenute in apposita relazione geologica allegata alla pratica edilizia.
11. Gli scavi non debbono inoltre impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi stradali e pubblici: l'eventuale indispensabile occupazione di tali aree deve essere formalmente autorizzata a norma del vigente Regolamento Comunale.
12. Per la sicurezza degli operatori, si richiamano, in particolare, le norme contenute nel titolo IV, Capo II, Sezione III del D.L.gs. n. 81/2008 (T.U. sulla salute e sicurezza sul lavoro).
13. La gestione dei materiali provenienti da opere di scavo dovrà essere conforme alle norme contenute nel DPR 13/06/2017, n. 120 - Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo e ss.mm. e ii.
14. Le opere di demolizione di fabbricati o di parti di essi che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere precedute da adeguati interventi di derattizzazione che saranno nel tempo ripetuti, secondo necessità.
15. In ogni caso devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'igiene degli ambienti di vita circostanti, con particolare riferimento alle protezioni dalle polveri e dai rumori. Pertanto, nelle demolizioni è vietato gettare materiali, tanto dai ponti di servizio, quanto dalla sommità delle opere in corso di demolizione.
16. I materiali rimossi dovranno essere calati a mezzo di apposite apparecchiature, se del caso, evitando il sollevamento di polvere con opportune bagnature. Inoltre è proibito il rovesciamento a terra di interi blocchi di muratura.

17. Eventuali pozzi, di acqua bianca o nera, pozzetti dismessi, fosse settiche, fognature e canalizzazioni sotterranee dovranno essere preventivamente vuotati, disinfettati e, se conservati, riempiti totalmente con materiale arido inerte.
18. Le aree risultanti dalla demolizione dei fabbricati devono essere tenute pulite ed in ordine a cura dei proprietari.
19. Per la sicurezza degli operatori, si richiamano le norme contenute nel titolo IV, Capo II, Sezione VIII del D.L.gs. n. 81/2008 (*T.U. sulla salute e sicurezza sul lavoro*). In particolare, per la demolizione di manufatti di altezza superiore a 6 metri o volume superiore a 500 metri cubi, alla comunicazione di inizio lavori sarà allegato anche il programma delle demolizioni redatto ai sensi dell'art. 151, comma 2, del già richiamato D.L.gs. n. 81/2008 nel quale saranno esplicitate le precauzioni che saranno prese per evitare danni alle persone e agli edifici, infrastrutture e impianti posti nelle vicinanze.
20. Il deposito temporaneo e lo smaltimento del materiale di risulta proveniente da opere di demolizione saranno conformi alle norme contenute nella parte IV del D.L.gs. n. 152/2006 e s.m.i. - *Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati*. In ogni caso, particolare attenzione dovrà essere prestata al rischio di incendio.
21. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi deve essere trasportato, recuperato o smaltito nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare del titolo abilitativo di conservare la relativa documentazione.
22. La rimozione di parti contenenti amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.
23. Il comune in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può ordinare la sospensione dei lavori.

#### *Art. 61- Misure di cantiere ed eventuali tolleranze*

1. 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.
2. Dall'entrata in vigore dell'art. 5, comma 2, lettera a, legge n. 106 del 2011 (legge di conversione del cd decreto sviluppo) che ha aggiunto il comma 2-ter all'articolo 34 del DPR n. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) ed in coerenza con la L.R. n. 52/89 nel testo vigente, non sono più definiti abusi o parziali difformità e non è richiesta variante per gli interventi che comportano variazione di misure, in termini di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, che non eccedono il 2% delle misure assentite dal titolo abilitativo.
3. La nuova disposizione opera unicamente nei rapporti con l'Amministrazione, non potendo legittimare alcuna lesione dei diritti dei terzi, specie in materia di distacchi tra costruzioni.
4. Il parametro di tolleranza stabilito dalla norma sopra citata non potrà in alcun modo essere invocato nel caso di interventi su immobili assoggettati a vincolo storico- artistico o paesaggistico eseguiti in difformità dalle autorizzazioni rilasciate ai sensi del D.L.gs. n. 42/2004 in quanto l'ambito di applicazione della presente disposizione viene espressamente circoscritto alla materia edilizia, e non anche al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al citato Decreto Legislativo, che sanziona qualsiasi difformità rispetto all'autorizzazione rilasciata.
5. Nell'ambito di eventuali procedure di controllo da parte dell'Ufficio, le misure di cantiere saranno prese in contraddittorio con il direttore dei lavori.
6. Della eventuale sussistenza di tali scostamenti dovrà essere fatta menzione nel certificato di collaudo finale.

### ***Art. 62- Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera***

1. In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, idroelettriche, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal D.L.gs. n. 81/2008 e dalle altre norme di settore vigenti. Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spettano, ai direttori dei lavori, i preposti ed i lavoratori.
2. Oltre alle norme già citate, si richiamano espressamente:
  - a) le norme di prevenzione incendi e, in particolare, il Decreto del Ministero dell'Interno 10/03/1998 e ss.mm. e ii - Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro;
  - b) le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
  - c) l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del titolo abilitativo di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile.
3. In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse.

### ***Art. 63- Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici***

1. Nel caso in cui, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico l'impresa esecutrice deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate dandone comunicazione all'intestatario del titolo abilitativo, al Direttore dei lavori nonché al Responsabile del Servizio Tecnico del Comune che, a sua volta, richiederà l'intervento della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.
2. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, a richiesta della succitata Soprintendenza o del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune, il proprietario dell'area interessata, prima di procedere ad una adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, può produrre una relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico, così come prevista dall'art. 25 del D.L.gs. n. 50/2016, per dimostrare l'insussistenza dell'interesse archeologico nell'area interessata dai lavori.
3. Sull'esito finale si pronuncia la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente su richiesta del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale.
4. Sono in ogni caso applicabili le norme in materia contenute nel D.L.gs. n. 42 del 22/01/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.
5. Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi, informare immediatamente l'autorità comunale, la quale ne dà subito comunicazione all'autorità giudiziaria e a quella di pubblica sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.
6. Il comune in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può ordinare la sospensione dei lavori.
7. La valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi rinvenibili durante le attività di scavo nei cantieri è eseguita dal coordinatore per la progettazione. Quando si intende 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 del D.L.gs. n. 81/2008. L'attività di bonifica preventiva è soggetta ad 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, nonché mediante misure di sorveglianza dei competenti organismi del Ministero della difesa, del Ministero del lavoro e delle politiche sociali e del Ministero della salute. Per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici si veda anche il precedente articolo 36.

#### ***Art. 64 - Ripristino del suolo pubblico e degli impianti pubblici a fine lavori***

1. Ove per l'esecuzione di opere edilizie sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato alleggerà all'apposita domanda un'adeguata documentazione fotografica attestante con chiarezza lo stato dei luoghi preesistente all'occupazione o alla manutenzione.
2. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
3. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo, salvo rinnovo, in conformità alla situazione preesistente al momento dell'occupazione. Il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune, qualora vi sia un rilevante interesse pubblico, può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.
4. Qualora sia previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa di Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche, il Responsabile del Servizio Tecnico richiede una cauzione in forma di polizza fideiussoria per l'importo presunto dei lavori di messa in pristino.
5. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del titolo abilitativo; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al RD 14 aprile 1910, n. 639.

## TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE FUNZIONALI

### Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

#### *Art. 65 - Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici*

1. Le norme di cui al presente Capo si applicano alle nuove costruzioni e agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, e costituiscono dovuto riferimento anche nel caso di mutamenti di destinazioni d'uso da realizzare in assenza di opere.
2. 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:
  - la compatibilità ambientale;
  - l'efficienza energetica;
  - il confort abitativo;
  - la salute dei cittadini.
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 e idrici, l'utilizzo di energie rinnovabili e di materiali ecocompatibili, la salubrità degli ambienti interni, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo quale equilibrio tra le esigenze dell'uomo e la salvaguardia dell'ambiente naturale.
4. 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..
5. La progettazione deve essere eseguita nel rispetto di un contesto di parametri invariabili che costituiscono requisiti minimi inderogabili, in rapporto alle caratteristiche degli interventi edilizi. I parametri invariabili hanno lo scopo di garantire le necessarie condizioni igienico-sanitarie, nonché il complessivo miglioramento di quelle preesistenti, in relazione all'epoca di costruzione degli edifici ed alle caratteristiche prestazionali già in atto in base alla normativa vigente al momento della loro realizzazione.
6. Nel caso di interventi edilizi sull'edificato esistente, anche limitati a porzioni degli immobili ovvero a singole componenti funzionali o impiantistiche, dovranno essere previste le relative opere di adeguamento alle presenti disposizioni per la parte interessata dall'intervento.
7. La disposizione di cui al comma precedente può essere derogata in caso di oggettiva comprovata impossibilità e purché non siano peggiorati i livelli di prestazione esistenti.
8. In conformità al Regolamento UE n. 305/2011 (Allegato I) e alla Legge n. 170 del 12 agosto 2016, le opere di costruzione, nel complesso e nelle loro singole parti, devono essere adatte all'uso cui sono destinate, tenendo conto in particolare della salute e della sicurezza delle persone interessate durante l'intero ciclo di vita delle opere.
9. Fatta salva l'ordinaria manutenzione, le opere di costruzione devono soddisfare i presenti requisiti di base delle opere di costruzione per una durata di servizio economicamente adeguata.
10. A tal fine devono essere conseguiti i seguenti requisiti prestazionali fondamentali:
  1. Resistenza meccanica e stabilità  
Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che i carichi cui possono essere sottoposti durante la realizzazione e l'uso non provochino:
    - a) il crollo, totale o parziale, della costruzione;

- b) gravi ed inammissibili deformazioni;
- c) danni ad altre parti delle opere di costruzione, o a impianti principali o accessori, in seguito a una grave deformazione degli elementi portanti;
- d) danni accidentali sproporzionati alla causa che li ha provocati.

2. Sicurezza in caso di incendio

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che, in caso di incendio:

- a) la capacità portante dell'edificio possa essere garantita per un periodo di tempo determinato;
- b) la generazione e la propagazione del fuoco e del fumo al loro interno siano limitate;
- c) la propagazione del fuoco a opere di costruzione vicine sia limitata;
- d) gli occupanti possano abbandonare le opere di costruzione o essere soccorsi in altro modo;
- e) si tenga conto della sicurezza delle squadre di soccorso.

3. Igiene, salute e ambiente

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo da non rappresentare, durante il loro intero ciclo di vita, una minaccia per l'igiene o la salute e la sicurezza dei lavoratori, degli occupanti o dei vicini e da non esercitare un impatto eccessivo, per tutto il loro ciclo di vita, sulla qualità dell'ambiente o sul clima, durante la loro costruzione, uso e demolizione, in particolare a causa di uno dei seguenti eventi:

- a) sviluppo di gas tossici;
- b) emissione di sostanze pericolose, composti organici volatili (VOC), gas a effetto serra o particolato pericoloso nell'aria interna o esterna;
- c) emissioni di radiazioni pericolose;
- d) dispersione di sostanze pericolose nelle falde acquifere, nelle acque marine, nelle acque di superficie o nel suolo;
- e) dispersione di sostanze pericolose o di sostanze aventi un impatto negativo sull'acqua potabile;
- f) scarico scorretto di acque reflue, emissione di gas di combustione o scorretta eliminazione di rifiuti solidi o liquidi;
- g) umidità in parti o sulle superfici delle opere di costruzione.

4. Sicurezza e accessibilità nell'uso

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che il loro funzionamento o uso non comporti rischi inaccettabili di incidenti o danni, come scivolamenti, cadute, collisioni, ustioni, folgorazioni, ferimenti a seguito di esplosioni o furti. In particolare, le opere di costruzione devono essere progettate e realizzate tenendo conto dell'accessibilità e dell'utilizzo da parte di persone disabili.

5. Protezione contro il rumore

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro.

6. Risparmio energetico e ritenzione del calore

Le opere di costruzione e i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento, illuminazione e aerazione devono essere concepiti e realizzati in modo che il consumo di energia richiesto durante l'uso sia moderato, tenuto conto degli occupanti e delle condizioni climatiche del luogo. Le opere di costruzione devono inoltre essere efficienti sotto il profilo energetico e durante la loro costruzione e demolizione deve essere utilizzata quanta meno energia possibile.

7. Uso sostenibile delle risorse naturali

Le opere di costruzione devono essere concepite, realizzate e demolite in modo che l'uso delle risorse naturali sia sostenibile e garantisca in particolare quanto segue:

- a) il riutilizzo o la riciclabilità delle opere di costruzione, dei loro materiali e delle loro parti dopo la demolizione;
- b) la durabilità delle opere di costruzione;
- c) l'uso, nelle opere di costruzione, di materie prime e secondarie ecologicamente compatibili.

11. I requisiti prestazionali in precedenza elencati s'intendono conseguiti con il pieno rispetto di tutte le norme cogenti, nazionali e regionali, aventi incidenza sull'attività edilizia, così come

riportate nell'articolo 6 del presente Regolamento, aventi attinenza con ciascuno di essi.

12. Sono consentiti interventi di ricostruzione, anche qualora non previsti dal piano regolatore, purché nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina delle norme antisismiche, di sicurezza, igienico sanitarie, di tutela del rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo.

13. La ricostruzione dovrà rispettare le preesistenti destinazioni d'uso, volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte e distanze dai confini, all'interno dell'originaria area di sedime.

14. In ogni modo deve essere prescritto che siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali impiegati sia per quanto concerne eventuali allineamenti, atti a conseguire un miglior inserimento ambientale ed un miglior assetto urbanistico.

15. Per tutti gli edifici e, in particolare, per gli edifici speciali (edifici con destinazione diversa da quella residenziale e commerciale), oltre i requisiti fondamentali in precedenza elencati, vanno comunque conseguiti gli ulteriori requisiti, prestazionali e non, prescritti da norme settoriali cogenti.

#### ***Art. 66 - Requisiti prestazionali degli edifici: Edifici destinati ad abitazioni - uffici - studi professionali - commercio di dettaglio***

1. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.

2. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.

3. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a 30 cm, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aereazione.

4. Il pavimento del piano terreno non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia di accesso.

5. Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile del Servizio competente in materia ovvero su asseverazione del progettista, soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei commi 3 e 4 del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

6. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

7. Le rampe delle scale avranno pedate consecutive in numero non superiore a 15 e alzate non superiori a 17 cm. La profondità del pianerottolo di riposo sarà pari alla larghezza delle rampe con un minimo di 1,20 m. La profondità di quelli di piano non sarà inferiore a 1,50 m indipendentemente dal fatto che essi costituiscano o meno piattaforma di distribuzione davanti all'ascensore. La larghezza delle rampe dovrà essere non inferiore a 1,20 mt.

8. Le norme di cui al precedente periodo non si applicano a scale di accesso ai lastrici solari e ai vani tecnici e a scale che non costituiscano parte comune e non siano d'uso pubblico; in quest'ultimo caso l'alzata non potrà essere comunque superiore a 20 cm, la profondità dei pianerottoli di riposo non potrà essere inferiore alla larghezza delle rampe e la profondità dei pianerottoli di piano non potrà essere inferiore a 1,20 m o a 1,50 m se costituiscono piattaforma di distribuzione di ascensori o piattaforme elevatrici.

9. È consentita la deroga alle norme del presente punto per ricostruzione di scale esistenti o per l'inserimento di impianti elevatori in edifici esistenti, qualora, per ragioni di spazio, non fosse possibile l'adeguamento. In ogni caso la larghezza delle rampe delle scale non potrà essere

inferiore ad 80 cm.

10. I corridoi di disimpegno devono avere larghezza minima netta pari a 1,20 m. fanno eccezioni i corridoi a servizio esclusivo di cantine, vani tecnici, ecc. per i quali la larghezza minima è demandata alla scelta progettuale fatto salvo il rispetto di eventuali normative di settore. È ammessa la presenza di sporgenze localizzate che riducano la larghezza a non meno di 1,00 m. Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nella zona omogenea A, B/1, B2 e B/3 dello strumento urbanistico generale o costruiti antecedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, tale larghezza può essere ridotta a 0,70 mt.

11. In tutti gli spazi accessibili (camminamenti a piano terra, balconi, verande, bow-window e simili), gli arretramenti della muratura rispetto al filo di facciata dovranno avere una larghezza non inferiore alla profondità.

12. La chiusura stabile, anche parziale, di balconi, pensiline, logge/loggiati e tettoie posti sui lati degli edifici prospicienti le pubbliche vie è rigorosamente vietata e ciò anche nel caso in cui essa sia realizzata con infissi trasparenti con la sola eccezione di tende invernali a rullo (anti-pioggia e anti-vento) del tipo trasparente. La chiusura stabile con infissi vetrati è comunque consentita per balconi, pensiline, logge/loggiati che non prospettino sulle pubbliche strade. In ogni caso dovranno sempre essere verificate le condizioni di aerazione a cui i vani e le verande così ottenute si riferiscono e le norme relative alle distanze e alle altezze degli edifici.

13. È consentita la realizzazione, su balconi, scoperti, terrazze, lastrici e simili, di strutture a giorno (pergolati) formate da tralicci e graticciati di ogni forma; al fine di creare una zona d'ombra, fra gli elementi del graticcio è ammessa esclusivamente la presenza di teli, reti ombreggianti, cannicci e simili di colore in tono con quello della facciata o del tutto simile a quello di altre strutture analoghe già esistenti sull'edificio. Tali strutture possono essere fisse o mobili e comunque devono rispondere rigidamente al requisito fondamentale di non possedere perimetrazioni chiuse (fatte salve le murature perimetrali dell'edificio); gli eventuali pilastri o elementi verticali di sostegno dovranno distare almeno 150 cm dal limite di proprietà degli edifici confinanti e il pergolato non potrà sporgere rispetto al filo dell'area pertinenziale che copre.

14. E' altresì consentita, esclusivamente a copertura di balconi e terrazze, la realizzazione di pergote (struttura leggera a sostegno di tenda scorrevole, priva di copertura fissa, formata da elementi verticali, su una o due file ed elementi soprastanti inclinati, curvi od orizzontali). Esse dovranno avere copertura retrattile (che si impacchetta cioè su uno o più lati) in teli di colore in tono con quello della facciata o del tutto simile a quello di altre strutture analoghe già esistenti sull'edificio, altezza massima di 3,00 m, altezza minima di 2,40 m, e distare almeno 150 cm dal limite di proprietà delle unità immobiliari confinanti sul piano e non potranno sporgere rispetto al filo dell'area pertinenziale che coprono. Nel caso non coprano balconi o terrazze sono da considerarsi "gazebo" e, pertanto, soggetti alle relative norme contenute nel presente regolamento.

15. Nel rispetto delle norme sulle distanze fra i fabbricati e dai fondi confinanti e dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo strumento urbanistico generale, afferenti alla zona omogenea di intervento, è consentita, a copertura di spazi esterni direttamente accessibili dall'unità immobiliare, la realizzazione di tettoie, anche con coperture costituite da pannelli fotovoltaici. La tettoia non potrà sporgere oltre 50 cm rispetto al filo dell'area pertinenziale che copre.

16. Le tettoie, le zone d'ombra e/o i porticati annesse alle costruzioni in zona agricola non dovranno superare il 50% (cinquanta per cento) della superficie coperta dalla costruzione, con un minimo di 12,00 mq.

17. Per tutti gli elementi previsti dal presente punto, ubicati nelle zone A, fatti salvi i pareri previsti dalle vigenti norme di tutela, le strutture dovranno essere realizzate esclusivamente in legno (compreso le coperture delle tettoie) e gli elementi ombreggianti saranno costituiti esclusivamente da teli di colore chiaro; nelle zone A, l'uso di pannelli fotovoltaici è consentito solo se integrati all'estradosso delle coperture in legno e se non visibili da spazi pubblici o soggetti a pubblico passaggio e comunque la potenza di picco non potrà essere superiore a 3 kW per unità immobiliare.

### *Art. 66.1 Edifici destinati ad altri usi*

1. Le caratteristiche costruttive e funzionali da rispettare sono quelle derivanti dall'applicazione delle normative specifiche di settore. Si adotteranno, in quanto applicabili, le prescrizioni del precedente articolo.

### *Art. 66.2 Norme di dettaglio riguardanti gli interventi pertinenziali*

1. Non sono da considerare come nuove costruzioni ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto e.6) del DPR n. 380/2001 e, pertanto, i relativi volumi e superfici non sono computabili ai fini del calcolo delle quantità edificabili, le seguenti costruzioni pertinenziali a condizione che:

- a) devono essere pertinenza di un edificio preesistente edificato legittimamente ed essere ubicati nel medesimo lotto, pertanto non possono essere ceduti separatamente dall'edificio principale, al quale sono connessi da vincolo di pertinenzialità;
- b) la volumetria complessiva non può superare il 20% del volume dell'edificio principale o dell'unità immobiliare che abbia proprietà esclusiva dell'area su cui realizzare la pertinenza. Questa prescrizione si applica al volume complessivo di tutte le costruzioni pertinenziali presenti sul lotto;
- c) costituiscono un servizio al fabbricato principale e non un ampliamento per cui non possono avere accesso diretto da esso;
- d) non devono avere accesso esclusivo dalla pubblica via;
- e) non devono avere allaccio autonomo alla fognatura, alle utenze idrica ed elettrica e non possono essere allacciati alla rete gas o essere dotati di impianto di riscaldamento di qualsiasi natura;
- f) non devono costituire trasformazione permanente del territorio e, pertanto, devono essere costituiti da una costruzione facilmente rimovibile per smontaggio e non per demolizione (con la sola eccezione della piastra di appoggio);
- g) devono essere realizzati e collocati in modo da non pregiudicare il decoro del bene principale rispettandone le caratteristiche estetiche. Se collocati in zona omogenea A del PRG, fermo restando il conseguimento dei pareri previsti dalle vigenti normative di tutela, dovranno essere realizzati in legno;
- h) devono rispettare le norme sulle distanze.

2. Per gli edifici residenziali, sono da considerarsi costruzioni pertinenziali i box per ricovero attrezzi da giardino posti in maniera isolata negli spazi pertinenziali scoperti delle abitazioni, i "gazebo", le tettoie, anche per ricovero di autovetture, bici e moto. Tettoie e gazebo potranno essere addossati agli edifici, ma non dovranno avere accesso diretto dall'edificio stesso.

3. Le costruzioni pertinenziali dovranno comunque rispettare i seguenti parametri e dimensioni:

a) Box per ricovero attrezzi da giardino:

- superficie lorda massima pari a mq 5,00;
- sporgenza massima della copertura: 20 cm;
- altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a m 2,40;
- se possibile, installazione nel retro degli immobili.

b) Gazebo:

- superficie coperta massima pari a mq 12,00. E' ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- è consentita la copertura con pergotende;
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;
- è consentita la chiusura perimetrale esclusivamente con tende invernali a rullo (anti- pioggia e anti-vento) del tipo trasparente;
- altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a metri 2,60.

c) Tettoie anche per ricovero autovetture, bici e moto:

- superficie coperta massima pari a mq 12,00 per unità abitativa. È ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a metri 2,50;
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici; eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.

Per gli edifici ad uso diverso da quello residenziale, sono da considerarsi costruzioni pertinenziali le tettoie poste a protezione delle aree a parcheggio pertinenziale, le tettoie per ricovero carrelli nelle attività commerciali, le costruzioni per il controllo degli accessi al lotto. Eventuali altre destinazioni sono soggette alla valutazione dell'autorità competente che, fermo restando il limite volumetrico, in considerazione della tipologia, potrà derogare alle norme generali in precedenza elencate.

d) Tettoie poste a protezione delle aree a parcheggio pertinenziale:

- la struttura potrà coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito;
- altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a metri 2,50;
- sono consentite realizzazioni di tensostrutture;
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.

e) Tettoie per ricovero carrelli nelle attività commerciali:

- superficie massima coperta per tettoia pari a mq 10,00. È ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a metri 2,60 circa;
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.

f) Locali di controllo per l'accesso ai lotti:

- superficie massima coperta pari a mq 12,00. È ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- altezza netta massima non superiore a metri 2,70;
- in deroga alle norme generali il locale può essere realizzato con strutture e chiusure perimetrali permanenti;
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.
- il locale può essere dotato di impianto di riscaldamento.

**Art. 67 - Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, ecc.**

1. Il presente articolo richiama gli obiettivi per una corretta progettazione degli interventi, elencandoli sotto forma di prestazioni richieste. L'elenco è esaustivo per quanto riguarda le materie da trattare nella relazione tecnica dei progetti edilizi.
2. Le componenti principali dell'edificio, inteso come sistema edificio-impianto, con l'inclusione delle sue pertinenze aperte o chiuse, sono:
  - spazi di fruizione per attività principale;
  - spazi di fruizione per attività secondaria;
  - spazi di circolazione e collegamento, appartenenti alla singola unità immobiliare o comuni a più unità immobiliari;
  - locali e vani tecnici aperti o chiusi;

- impianti e loro componenti.
- 3. L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente. Gli interventi relativi agli edifici devono rispettare le prescrizioni d'Ambito, ovvero delle singole zone territoriali omogenee del vigente P.R.G., in coerenza con le eventuali varianti che saranno introdotte.
- 4. I livelli prestazionali possono essere differenziati in ragione:
  - del tipo di intervento, distinguendo tra interventi di nuova costruzione e interventi sul patrimonio edilizio esistente; ai fini dell'applicazione della norma sono equiparati agli interventi di nuova costruzione gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime;
  - del tipo di uso. In taluni casi l'obiettivo può essere diversamente articolato per attività afferenti un medesimo uso;
  - delle componenti dell'edificio di cui al comma 1 del presente articolo. Ove la norma non specifichi il campo di applicazione, si deve intendere che essa sia riferita a tutti i tipi di intervento, di uso e a tutte le componenti dell'edificio.
- 5. Per gli interventi parziali gli obiettivi devono essere verificati limitatamente alla parte di edificio oggetto di intervento.

### **Art. 67.1 Adattamento al sito**

1. L'intervento deve garantire l'inserimento dell'edificio nel contesto urbano e ambientale. Negli interventi di nuova costruzione, e interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime:
    - 1.1. Valorizzare i rapporti spaziali e visivi con l'intorno in cui l'edificio si inserisce, con riferimento:
      - ai caratteri morfologici, ambientali, tipologici e storico-documentali;
      - all'uso dei luoghi e alle abitudini di chi li frequenta;
      - alla presenza di valori paesaggistici e dello skyline, favorendo la percezione di visuali di particolare pregio o di emergenze naturalistiche o storico-testimoniali, quali tracciati viari o fluviali storici o preesistenze architettoniche.
    - 1.2. Tenere conto degli agenti climatici, ricercando la giusta combinazione fra orientamento e caratteristiche morfologiche, dimensionali, distributive e tecnologiche dell'edificio, allo scopo di proteggere gli abitanti dai fattori di pressione ambientale (rumore, campi elettromagnetici, sorgenti di inquinamento atmosferico) e di risparmiare e utilizzare razionalmente le risorse energetiche e ambientali attraverso un corretto rapporto con il sole, il vento, l'acqua e il verde.
    - 1.3. Progettare forma e orientamento dei corpi edilizi in modo da massimizzare i guadagni energetici nel periodo invernale e consentire il controllo della radiazione solare nel periodo estivo. I sistemi solari attivi e passivi progettati dovranno essere integrati dal punto di vista estetico e funzionale nel progetto complessivo dell'edificio.
- Nel caso di interventi che comportino il cambio di destinazione da usi industriali e artigianali ad altri usi è necessario dimostrare, attraverso un'adeguata indagine ambientale, la compatibilità del sito con l'uso che si intende insediare.

### **Art. 67.2 Igiene, salute e benessere ambientale**

2. Protezione dall'inquinamento elettromagnetico. Ai fini del benessere ambientale degli spazi interni ed esterni degli edifici è necessario che l'organismo edilizio e le sue pertinenze non siano esposti a campi elettromagnetici con livelli dannosi per la salute degli utenti.
  - 2.1. Nelle nuove costruzioni nelle ristrutturazioni e nei cambi d'uso per usi abitativi di tipo urbano e per usi che prevedono spazi con permanenza di persone adottare misure di riduzione del campo elettrico e magnetico dell'impianto di distribuzione;
  - 2.2. Inoltre, nelle nuove costruzioni e nei cambi d'uso per usi abitativi di tipo urbano e per usi che prevedono spazi con permanenza di persone e:
    - 2.2.1 Garantire il mantenimento della massima distanza tra gli spazi dell'organismo

edilizio/edificio in cui si preveda la permanenza di persone e:

- le sorgenti di campo elettrico e magnetico esterne esistenti e di previsione;
- le cabine elettriche secondarie, quadri elettrici, montanti, dorsali di conduttori e ogni principale sorgente di campo.

3. Smaltimento degli aeriformi. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale per gli occupanti, e con particolare riguardo al benessere respiratorio, olfattivo e alla sicurezza degli ambienti edilizi, occorre che gli impianti di smaltimento dei prodotti di combustione garantiscano un'efficace espulsione degli aeriformi e un adeguato reintegro d'aria dall'esterno. Gli impianti devono inoltre assicurare la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento e la massima economia d'esercizio.

4. Approvvigionamento idrico. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale occorre che i modi e gli impianti di distribuzione ed erogazione dell'acqua all'interno degli edifici assicurino i requisiti di potabilità previsti dalle vigenti norme per le acque destinate al consumo umano e alle imprese produttrici di alimenti e bevande. Per le acque destinate a usi diversi debbono essere assicurati gli specifici requisiti previsti dalle relative norme speciali.

4.1. Nel progetto e nella realizzazione dell'impianto di acqua potabile dell'edificio:

3.1.1. In presenza di acquedotto, allacciare l'impianto al pubblico acquedotto.

3.1.2. Esclusivamente ove si dimostri la temporanea impossibilità di allacciamento alla rete pubblica e solo fino alla realizzazione dell'allacciamento stesso, ricorrere a fonti autonome di approvvigionamento idrico a uso umano.

5. Smaltimento delle acque reflue. Al fine di garantire benessere respiratorio e olfattivo, adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale, evitare la formazione di popolazioni microbiche e potenzialmente patogene, evitare, prevenire e ridurre l'inquinamento del suolo, delle falde e delle acque superficiali, delle reti d'acquedotto, garantire dal rischio infettivo diretto (fognature a cielo aperto e rigurgiti) e dal rischio chimico occorre convogliare tramite adeguate condotte le acque reflue in pubblica fognatura depurata o in adeguati sistemi di depurazione prima del conferimento a corpo idrico recettore.

5.1. Nel progetto e nella realizzazione della rete fognaria interna delle acque reflue dell'edificio:

4.1.1. Separare i sistemi di raccolta delle acque reflue con collettori per la raccolta delle acque reflue domestiche, con collettori per la raccolta delle acque reflue industriali distinti da quelli per la raccolta delle acque meteoriche, anche nel caso in cui i collettori confluiscono in reti fognarie miste (unitarie).

4.1.2. In presenza di pubblica fognatura, allacciare le reti alla pubblica fognatura secondo le modalità definite dall'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato. Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a collettori misti sia a collettori separati, si deve prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti.

4.1.3. In zona non servita da pubblica fognatura come definita dal Regolamento del Servizio idrico integrato progettare e realizzare il collettamento e la depurazione delle acque reflue; sistemi di depurazione autonomi e le immissioni nel corpo idrico recettore saranno realizzati nel rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento e delle prescrizioni degli enti gestori dei corpi idrici recettori.

6. Tenuta all'acqua. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale occorre che i paramenti e le chiusure esterne, sia verticali che orizzontali entro e fuori terra, non consentano infiltrazioni d'acqua all'interno degli spazi dell'organismo edilizio.

5.1 Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio:

- Garantire la tenuta alle infiltrazioni d'acqua degli elementi di tamponamento e chiusura dell'edificio (pareti esterne, coperture, solai delimitanti spazi aperti, infissi, pareti contro terra) e dei giunti tra gli elementi tecnici;
- Garantire l'abbattimento dei fenomeni di condensa negli spazi umidi (a es. bagni, cantine ecc.);
- Garantire la raccolta dell'acqua meteorica e superficiale in tutti gli spazi coperti o pavimentati dell'organismo edilizio e delle sue aree pertinenziali.

7. Controllo dell'illuminazione naturale. Al fine del mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo e di garantirne il benessere ottico-visivo occorre utilizzare al meglio l'apporto di luce naturale nell'edificio. L'illuminazione artificiale deve integrarsi a quella naturale contemperando le esigenze di benessere visivo con quelle di risparmio energetico.

6.1 In tutti gli interventi per usi abitativi:

6.1.1. Garantire un adeguato livello di illuminazione naturale, la vista sull'esterno e una buona distribuzione del livello di illuminamento in tutti gli spazi di attività principale o dove sia prevista presenza fissa di persone.

6.1.2. Negli interventi sull'esistente (interventi di ristrutturazione esclusi), nella dimostrata impossibilità, per vincoli oggettivi, di raggiungere i livelli d'illuminazione naturale prescritti e di intervenire su numero e dimensione delle aperture esterne, assumere livelli di prestazione inferiori, purché non minori del valore minimo richiesto.

6.1.3. Negli interventi su edifici oggetto di interesse storico-architettonico modulare il livello di illuminazione naturale da garantire in rapporto agli obiettivi di conservazione.

6.2. In tutti gli interventi per altri usi, diversi da quelli abitativi:

6.2.1. Garantire un adeguato livello di illuminazione naturale, la vista sull'esterno e una buona distribuzione del livello di illuminamento in tutti gli spazi di attività principale e in quegli spazi per attività secondaria nei quali siano previste postazioni di lavoro o presenza di persone.

6.2.2. Negli interventi sull'esistente (interventi di ristrutturazione esclusi), eventualmente assumere livelli prestazionali d'illuminazione naturale inferiori purché sia comunque garantito il soddisfacimento delle condizioni di benessere ottico-visivo in corrispondenza delle postazioni di lavoro o dove sia prevista la presenza fissa di persone.

6.2.3. Negli interventi su edifici oggetto di interesse storico-architettonico e di interesse documentale sono ammessi livelli di prestazione inferiori, purché non peggiorativi rispetto a quelli esistenti.

8. In tutti gli interventi e per tutti gli usi.

8.1. Coordinare la quantità di luce artificiale con quella naturale, incrementandola progressivamente, anche attraverso sistemi di automazione a servizio degli edifici, in ragione del deficit di illuminamento cui rispondere.

8.2. Solo in specifiche condizioni per particolari tipologie di spazi, precisati nelle norme di dettaglio, ricorrere all'apporto esclusivo dell'illuminazione artificiale, purché siano comunque garantiti adeguati livelli di illuminamento e distribuzione della luce.

9. Controllo della temperatura superficiale e della temperatura operante. Ai fini del benessere termoigrometrico e del contenimento dei consumi energetici occorre che siano garantiti adeguati livelli di temperatura dell'aria e delle superfici negli spazi interni degli edifici.

9.1. In tutti gli interventi per tutti gli usi:

9.1.1. Garantire valori di temperatura delle superfici interne degli spazi principali funzionali al benessere degli occupanti ed evitare che si determinino fattori di condensa e possibilità di contatto con superfici calde.

9.1.2. Nel periodo di funzionamento dell'impianto di riscaldamento, garantire negli spazi principali valori di temperatura interna comunque sufficienti al benessere di tutti gli spazi chiusi, anche di quelli per attività secondaria.

10. Ventilazione. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale, la ventilazione degli spazi chiusi costituisce condizione essenziale per il mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo.

10.1. Nella progettazione e realizzazione dell'organismo edilizio, e anche nei casi di utilizzo della ventilazione forzata:

9.1.1. Controllare il grado di umidità relativa, per garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale, contenere gli effetti della condensa del vapore ed evitare la formazione di colonie microbiche.

9.1.2. Adottare soluzioni che contribuiscano al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo.

9.1.3. Assicurare le condizioni di benessere respiratorio e olfattivo.

9.1.4. Assicurare un adeguato ricambio d'aria, per evitare la presenza di impurità dell'aria e di

gas nocivi.

9.1.5. Assicurare un adeguato afflusso d'aria nei locali in cui sono installati apparecchi a combustione.

11. Protezione dalle intrusioni di animali nocivi. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale degli edifici, occorre prevenire l'intrusione d'insetti e d'animali nocivi.

11.1. Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio:

Garantire che tutte le griglie e condotte di aerazione in genere, le aperture delle canne di aspirazione e di esalazione dei fumi, le reti di scarico siano rese impenetrabili a insetti e animali nocivi.

10.1.1. Adottare soluzioni per gli elementi tecnici, gli elementi di finitura esterna e i relativi particolari costruttivi che evitino l'annidarsi di volatili.

### **Art. 67.3 Sicurezza nell'impiego**

1. Sicurezza contro le cadute e resistenza a urti e sfondamento. Ai fini della sicurezza degli edifici e delle sue componenti occorre che essi siano concepiti e costruiti in modo che l'utilizzo non comporti rischi di incidenti quali scivolate, cadute, collisioni.

1.1. Nella progettazione e realizzazione dell'organismo edilizio, per tutti gli interventi:

1.1.1. Garantire adeguata resistenza degli elementi tecnici (componenti tecnologici) agli urti e alle sollecitazioni rispetto ai rischi di sfondamento, perdita di integrità, distacco di parti, caduta di frammenti ed elementi.

1.1.2. Garantire la resistenza di tutte le coperture all'impatto da caduta accidentale di persone su di esse.

1.1.3. Garantire altezza, dimensioni, caratteristiche delle forature esterne e livelli di resistenza alle spinte orizzontali di parapetti e barriere di protezione adeguati a evitare cadute accidentali.

1.1.4. Adottare materiali, conformazioni, dimensioni degli spazi adeguati ad evitare il rischio di cadute per gli utenti, in particolare per quanto riguarda il pericolo di scivolamento.

2. Sicurezza degli impianti. Ai fini della sicurezza degli edifici, occorre che gli impianti a servizio di tutti gli spazi dell'organismo edilizio, oltre a rispondere a esigenze di fruibilità, siano concepiti e realizzati in modo tale da garantire il massimo grado di sicurezza per gli utenti e per gli operatori.

2.1.1. Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio garantire che l'utilizzo degli impianti non comporti rischi di incidenti quali ustioni, folgorazioni, ferimenti a seguito d'esplosioni.

### **Art. 67.4 Rumore**

1. Controllo dell'inquinamento acustico. Il controllo dei requisiti acustici degli ambienti edilizi concorre al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo e in particolare al benessere uditivo. A tal fine occorre che l'edificio sia concepito e costruito in modo che il livello di rumore esterno e interno, al quale siano sottoposti gli occupanti e le persone in sua prossimità, non nuoccia alla loro salute e consenta soddisfacenti condizioni di sonno, riposo e lavoro.

1.1. In tutti gli interventi:

1.1.1. Minimizzare l'esposizione alle sorgenti di rumore presenti, compatibilmente con il contesto e i vincoli esistenti.

1.1.2. Garantire un'adeguata resistenza degli elementi di tamponamento e chiusura esterni (pareti perimetrali, basamenti e coperture, infissi esterni) e delle partizioni interne (solai, pareti tra unità immobiliari, pareti di vani tecnici e relativi serramenti) al passaggio dei rumori aerei e impattivi.

1.1.3. Controllare il rumore prodotto dagli impianti tecnologici negli spazi diversi da quelli in cui il rumore si origina.

1.2. Negli interventi di nuova costruzione e nei cambi d'uso di interi edifici verso usi abitativi, ovvero anche di singole unità immobiliari che prevedano l'inserimento di usi acusticamente sensibili riconducibili alla prima classe acustica):

1.2.1. Verificare, in corrispondenza dei fronti dell'edificio, la presenza di un clima acustico idoneo

all'insediamento degli usi di progetto.

1.2.2. Considerare il possibile utilizzo di specifiche soluzioni architettoniche che limitino l'esposizione dei ricettori all'inquinamento acustico, quali, a esempio:

- disposizione delle zone dell'unità immobiliare destinate al riposo nelle parti di edificio meno esposte;
- articolazione delle volumetrie dell'edificio, in modo da realizzare efficaci schermature nei confronti delle sorgenti sonore;
- utilizzo di ampi balconi o logge con parapetti pieni e impiego di materiali fonoassorbenti sui relativi intradossi.

1.3. Negli interventi che comportino l'insediamento di usi fonti potenziali di inquinamento acustico (sia come sorgenti puntuali, sia come traffico veicolare indotto) garantire il rispetto dei limiti definiti dalla Classificazione acustica relativi alla Zona Territoriale Omogenea (o Ambito) di appartenenza nei confronti degli ambienti abitativi potenzialmente impattati dall'intervento.

### *Art. 67.5 Risparmio Energetico*

1. Contenimento dei consumi energetici. Al fine di consentire una riduzione del consumo di combustibili di origine fossile per riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria occorre favorire gli apporti energetici gratuiti, la produzione di energia con fonti rinnovabili, il contenimento dispersioni di calore dell'edificio.

1.1. Negli interventi di nuova costruzione (con l'esclusione di quelli di ampliamento) e negli interventi di ristrutturazione edilizia, per tutti gli usi:

1.1.1. Contenere i consumi garantendo un basso valore dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria.

1.1.2. Sfruttare l'energia solare, oltre che per la produzione di energia elettrica, per la produzione di una quota significativa dell'acqua calda sanitaria e per un'eventuale integrazione del riscaldamento invernale.

1.1.3. Garantire il livello più elevato possibile di rendimento medio stagionale dell'impianto termico e prevedere impianti centralizzati.

1.1.4. Valutare l'opportunità di inserire sistemi solari passivi integrati con l'edificio e utili a migliorare il risparmio energetico e il benessere degli utenti.

11.2. Negli interventi di nuova costruzione, negli interventi di ristrutturazione edilizia di intero edificio, negli interventi di manutenzione straordinaria che riguardano l'involucro edilizio (limitatamente alle parti edilizie interessate dall'intervento), per tutti gli usi:

11.2.1 Ridurre le dispersioni termiche prevedendo livelli il più possibile contenuti di trasmittanza termica per le diverse parti dell'involucro, opache e trasparenti, oltre che garantendo un'opportuna massa superficiale delle pareti opache.

11.2.2 Adottare sistemi costruttivi che conferiscono alle chiusure (tamponamenti e chiusure esterne) un adeguato comportamento in termini di inerzia termica, sfasamento e attenuazione dell'onda termica.

11.3. Negli interventi di ristrutturazione sotto i 1.000 mq di Sul e negli interventi di manutenzione straordinaria che prevedano la nuova installazione o la ristrutturazione di impianti termici o la sostituzione del generatore di calore in edifici esistenti:

- garantire un elevato rendimento medio stagionale dell'impianto termico da installare ed effettuare una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto;
- realizzare la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità immobiliare;
- sfruttare l'energia solare per la produzione di una quota significativa dell'acqua calda sanitaria e per una eventuale integrazione al riscaldamento invernale.

11.4. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione di intero edificio e di manutenzione straordinaria che interessino l'impianto elettrico, per tutti gli usi:

- prevedere l'installazione, negli impianti per l'illuminazione, di idonei dispositivi, tra loro compatibili, capaci di limitare l'uso di energia con particolare riferimento alle parti comuni degli edifici residenziali e per gli usi non residenziali;
- nel caso in cui si prevedano impianti per il condizionamento estivo adottare dispositivi ad alta

efficienza energetica.

12. Controllo dell'apporto energetico solare. Al fine di favorire il risparmio energetico, garantendo la climatizzazione estiva in modo naturale e migliorando il benessere negli spazi interni, occorre adottare soluzioni integrate che, contemporaneamente, controllino il soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici.

12.1. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria che coinvolgano l'involucro edilizio, per tutti gli usi garantire, nel periodo estivo, l'ombreggiamento/oscuramento di ciascuna delle chiusure trasparenti (finestre, lucernari, ecc.) degli spazi dell'unità immobiliare destinati ad attività principale e un'adeguata protezione delle coperture dalla radiazione solare, anche con sistemi schermanti esterni.

12.2. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione, per tutti gli usi favorire, nel periodo invernale, l'accesso della radiazione diretta attraverso le chiusure trasparenti dell'edificio, tenendo conto dei potenziali fattori di ostacolo e ostruzione.

### **Art. 67.6 Fruibilità e qualità dello spazio abitato**

1. Assenza/superamento delle barriere Architettoniche. Ai fini di garantire accessibilità, praticabilità, usabilità di edifici, spazi e attrezzature occorre garantire il soddisfacimento delle specifiche esigenze degli utenti e in particolare dei portatori di handicap motorio e/o sensoriale.

1.1 Negli organismi edilizi, nelle loro parti, componenti e pertinenze:

- garantire l'assenza di ostacoli fisici fonte di disagio per la mobilità di chiunque e in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, abbiano una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- garantire l'assenza di ostacoli che impediscano la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature e componenti;
- garantire l'assenza di ostacoli all'orientamento e alla riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, gli ipovedenti e i non udenti.

2. Organizzazione distributiva degli spazi e attrezzature. Ai fini della fruibilità e della qualità degli edifici, occorre che gli spazi per attività principale e secondaria dell'organismo edilizio rispondano alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata conformazione, distribuzione e dimensionamento dello spazio.

2.1. Nel progetto e nella realizzazione degli organismi edilizi, delle loro parti e pertinenze:

- tenere conto delle esigenze fruibili degli spazi in relazione all'uso;
- tenere conto delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti delle persone in relazione agli usi abitativi o lavorativi previsti;
- tenere conto della necessaria dotazione di attrezzature anche nella progettazione di pertinenze.

3. Dotazioni impiantistiche minime. Ai fini della fruibilità e della qualità degli edifici, occorre che gli organismi edilizi siano concepiti e realizzati in modo tale da garantire la dotazione e fruizione delle attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste.

3.1 Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio garantire le dotazioni e gli impianti minimi obbligatori, e in particolare la presenza: della rete di distribuzione dell'acqua potabile calda e fredda con relativo terminale di scarico; del terminale per l'erogazione di gas e dell'impianto di aspirazione ed espulsione all'esterno degli aeriformi prodotti dalla combustione; dell'impianto elettrico.

13. Cura del verde, permeabilità e microclima urbano. Ai fini della qualità degli spazi insediati e per migliorare il microclima locale occorre accompagnare l'edificazione con soluzioni che migliorino la qualità ambientale, presidino la permeabilità dei suoli, qualificano le componenti vegetali degli insediamenti.

13.1. Nel trattamento degli spazi aperti annessi all'edificio, in relazione a interventi di nuova costruzione e ristrutturazione di interi edifici per tutti gli usi:

- perseguire l'aumento della permeabilità dei suoli e aumentare le componenti vegetali degli insediamenti anche attraverso la realizzazione di tetti verdi (o giardini pensili). Per i soli

interventi sulle aree scoperte dei lotti all'interno del territorio strutturato (pavimentazioni) e per interventi che non incidono sulle aree libere, occorre mantenere il livello di permeabilità esistente;

- garantire la salvaguardia del verde esistente con particolare riferimento agli esemplari arborei vincolati;

- perseguire la più idonea composizione floristico-vegetazionale, anche attraverso l'impiego di specie botaniche autoctone o naturalizzate.

14. Dotazioni per la mobilità sostenibile. Per migliorare le condizioni di accessibilità alla città e alle attività insediate negli edifici è necessario favorire l'utilizzazione di mezzi sostenibili per gli spostamenti; la predisposizione di spazi attrezzati per questo scopo deve essere sempre favorita e realizzata in caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed interventi nelle parti condominiali.

14.1. Nel trattamento degli spazi aperti annessi all'edificio, in relazione a interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ed interventi nelle parti condominiali, per tutti gli usi:

- perseguire l'aumento della dotazione di postazioni attrezzate per il parcheggio delle biciclette (rastrelliere e tettoie);

- gli stalli per la localizzazione di biciclette devono essere previsti nella misura maggiore tra almeno un posto bici per ogni unità immobiliare e un posto bici ogni 100 mq di Su per le abitazioni e un posto bici ogni 300 mq di Su per tutte le altre destinazioni. Dotazioni inferiori sono ammissibili solo in caso di comprovata impossibilità di realizzazione;

- la rastrelliera deve essere fissata saldamente al suolo e deve consentire di assicurare agevolmente il telaio della bicicletta (non solo la ruota) ad un elemento fisso, mediante l'uso di un normale dispositivo antifurto;

- gli spazi devono essere organizzati in modo da consentire il parcheggio di biciclette degli abitanti, dei lavoratori e delle persone che accedono alle altre attività presenti nell'edificio;

- il parcheggio delle biciclette degli utilizzatori dell'edificio deve sempre essere consentito negli spazi pertinenziali dello stesso, ove esistenti.

14.2. Negli edifici di nuova costruzione o in occasione di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime, per interventi superiori a 500 mq di Su, per tutti gli usi diversi dall'abitativo è obbligatoria la predisposizione per la realizzazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in attuazione dell'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134 del 2012.

### **Art. 67.7 Risorse idriche**

1. Risparmio e riuso delle acque. Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile occorre prevedere accorgimenti tecnologici e impiantistici che limitino gli sprechi e consentano il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche e urbane per usi compatibili.

1.1. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e di manutenzione ordinaria che coinvolgano l'intero impianto idrico-sanitario e di riscaldamento, e per tutti gli usi, prevedere l'installazione di idonei dispositivi, tra loro compatibili, per limitare l'uso di acqua potabile. Installare contatori individuali di acqua potabile per ogni unità immobiliare.

1.2. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia (limitatamente a quelli che si configurino come demolizione/ricostruzione), per tutti gli usi:

48 prevedere sistemi di convogliamento, filtrazione e accumulo delle acque meteoriche provenienti dal coperto degli edifici da indirizzare a recupero per usi compatibili all'interno o all'esterno dell'organismo edilizio;

49 verificare la possibilità di riuso delle acque grigie per usi compatibili all'interno dell'edificio o negli spazi esterni, valutandone la sostenibilità igienico-sanitaria, economica e funzionale.

### *Art. 67.8 Gestione e riciclo di materiali e rifiuti solidi*

1. Predisposizione di spazi idonei per la raccolta differenziata dei rifiuti. Al fine di limitare la produzione di rifiuti urbani e ridurre l'uso di materie prime occorre incentivare la raccolta differenziata dei rifiuti e garantire la presenza di idonei spazi negli edifici secondo quanto stabilito nel successivo art. 76 (Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati).

1.1 Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime, per gli usi abitativi, prevedere, per ogni unità immobiliare, uno spazio, interno o esterno all'alloggio, idoneamente dimensionato (in rapporto alla produzione pro-capite di rifiuti e al numero di abitanti) per ospitare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti organici e inorganici. Tale spazio deve essere adeguatamente accessibile, pulibile, igienizzabile e, rispetto alla possibile produzione e diffusione di odori sgradevoli, isolabile.

2. Riutilizzo dei rifiuti inerti di cantiere. Al fine di limitare l'utilizzo di materie prime e di ridurre l'impatto ambientale generato dallo smaltimento dei rifiuti derivanti da opere di costruzione e demolizione occorre definire le forme di riutilizzo, reimpiego e recupero a cui destinare i materiali inerti derivanti da attività di demolizione e costruzione, garantendo sempre che tali attività non provochino alcun pregiudizio per l'ambiente e la salute dell'uomo.

2.1 Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime, per tutti gli usi:

- per i materiali inerti prodotti valutare la fattibilità tecnica, economica e ambientale del riutilizzo (anche in sito) quale modalità di gestione dei suddetti materiali, nonché privilegiare per gli stessi le attività di recupero in idonei impianti rispetto allo smaltimento;
- per interventi su aree prive di materiali derivanti da precedenti demolizioni, ovvero nei casi in cui il riutilizzo del materiale prodotto non sia possibile, privilegiare l'impiego di materiali inerti provenienti dagli impianti di recupero in alternativa a materiali derivanti dallo sfruttamento di risorse non rinnovabili.

### *Art. 67.9 Gestione e cura dell'edificio*

1. Utenza informata e manutenzione attiva. Al fine di garantire una corretta gestione dell'organismo edilizio e della singola unità immobiliare e di ottimizzare la manutenzione e l'esercizio occorre rendere disponibili agli utenti tutte le necessarie informazioni, formulate e organizzate in modo adeguato.

1.1 In relazione a tutti gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, per tutti gli usi, predisporre uno specifico "Manuale d'uso" che contenga indicazioni rivolte agli utenti finali allo scopo di:

- evitare-limitare modi d'uso impropri, o inefficienti dal punto di vista energetico;
- far conoscere le corrette modalità di funzionamento dell'edificio nelle sue diverse componenti;
- istruire lo svolgimento corretto delle operazioni di manutenzione che non richiedono competenze tecniche specialistiche;
- favorire una corretta gestione che eviti un degrado anticipato dell'edificio;
- permettere di riconoscere tempestivamente i fenomeni di deterioramento anomalo da segnalare a tecnici competenti, prevenire elementi di guasto che comportano l'interruzione del funzionamento o un invecchiamento precoce degli elementi costruttivi o componenti tecnologici.

### ***Art. 68 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale***

1. S'intende per flessibilità progettuale l'adozione di misure che favoriscano l'adattabilità di un edificio a usi diversi durante la sua esistenza.
2. L'obiettivo di una progettazione flessibile non ha soltanto natura economica ma ha anche portata sociale poiché l'impatto ambientale di un intervento di demolizione e ricostruzione è sicuramente superiore a quello generato da una ristrutturazione.
3. La flessibilità progettuale si ottiene concependo la distribuzione degli spazi e le caratteristiche costruttive dell'edificio, in particolare quelle strutturali e impiantistiche, in modo che non siano d'ostacolo ad una riconversione dell'edificio stesso, ciò in particolare per gli edifici pubblici.
4. I parametri prestazionali fondamentali raccomandati per conseguire una buona flessibilità progettuale sono i seguenti:
  - adottare, in particolare per il piano terra, altezze di piano che si adattino a diverse destinazioni d'uso;
  - adottare maglie strutturali il più possibile regolari con luci ampie; evitare forme dei solai irregolari;
  - utilizzare carichi utili compatibili con quelle destinazioni ritenute conciliabili con la collocazione, la forma e la tipologia dell'edificio;
  - dimensionare con larghezza i collegamenti verticali;
  - utilizzare, se possibile, pareti attrezzate o divisori facilmente smontabili (in cartongesso e simili);
  - utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento delle montanti verticali degli impianti, la soluzione di cavedi facilmente accessibili, superdimensionati e posti, possibilmente, nelle parti comuni;
  - utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento dei collettori di distribuzione orizzontale degli impianti, la soluzione di controsoffitti, false pareti e pavimenti sopraelevati;
  - adottare sistemi centralizzati di produzione di calore e di condizionamento posizionando le relative macchine sui lastrici solari;
  - adottare per l'impianto elettrico e per gli impianti ausiliari una configurazione a stella ramificata, utilizzando, se possibile, un sotto-quadro per ogni zona.

### ***Art. 69 - Incentivi finalizzati all'innalzamento della Sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti***

1. Fatti salvi gli ulteriori incentivi previsti dalle vigenti norme nazionali e regionali non aventi carattere discrezionale, per il conseguimento dell'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, il Comune con apposito Regolamento procederà a riconoscere la riduzione degli oneri di urbanizzazione, i premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizio alla fiscalità comunale previste dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia.
2. Ad integrazione degli incentivi come saranno individuati dai prossimi strumenti di governo del territorio, vengono di seguito indicate le modalità per il monitoraggio, la verifica e il controllo.
3. Non sono da considerati nel computo per la determinazione dei volumi le serre solari utilizzate come collettore energetico aventi le seguenti caratteristiche:
  - a) superficie massima pari al 15% della superficie utile della unità abitativa;
  - b) la serra solare deve essere uno spazio chiuso, separato dall'ambiente esterno mediante pareti vetrate e collegato alla costruzione con una o due aperture, eventualmente apribili;
  - c) la copertura può essere vetrata o opaca a seconda della latitudine e delle esigenze termiche. La serra deve essere ventilabile;
  - d) per evitare il surriscaldamento nelle stagioni intermedie e soprattutto d'estate, l'aria calda, che si forma all'interno della serra, deve essere espulsa e sostituita con aria esterna;

- e) la serra deve essere orientata verso Sud, con una tolleranza di più o meno 30/40 gradi;
- f) sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è possibile prevedere la chiusura con vetrata trasparente per le logge e le terrazze, nel rispetto delle distanze dai confini e dalle pareti finestrate e delle precedenti prescrizioni. Tali chiusure non devono determinare nuovi locali riscaldati o abitabili e deve essere valutato un guadagno energetico pari e/o superiore al 25%. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra  $Q_0$  e quella dispersa in presenza della serra,  $Q$ . Deve verificarsi la seguente condizione:  $(Q_0 - Q)/Q_0 > 25\%$ ; in ogni caso occorre produrre idoneo atto di vincolo a garanzia delle destinazioni d'uso. Il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia ed ambientale prefissati deve essere garantito da un procedimento edilizio che permetta il controllo dell'attività di trasformazione del territorio dalla progettazione, alla esecuzione, al collaudo ed uso degli edifici.

4. Alla richiesta di PdC o alla SCIA deve essere presentata la seguente documentazione aggiuntiva:

- a) relazione tecnica esplicativa delle scelte progettuali che determinano il punteggio di cui al Sistema di Valutazione degli interventi;
- b) schede tecniche e scheda di valutazione riassuntiva con i punteggi conseguiti applicando il Sistema di Valutazione, in formato cartaceo ed elettronico, debitamente compilate, timbrate e firmate dal tecnico abilitato;
- c) elaborati tecnici, sia grafici che di calcolo idonei a dimostrare il punteggio delle schede tecniche di valutazione dell'indice di sostenibilità;
- d) attestato di Conformità del Progetto ai requisiti del Sistema di Valutazione approvate;
- e) attestato di qualificazione energetica;
- f) analisi del sito, propedeutica alla progettazione dei nuovi edifici, che deve contenere tutti i dati relativi all'ambiente in cui si inserisce la costruzione (fattori fisici, fattori climatici, fattori ambientali);
- g) il coordinamento tra il progetto architettonico e i progetti degli impianti, del verde, della viabilità, ecc.;
- h) il calcolo dell'efficienza energetica, del comfort estivo, e della riduzione del consumo di acqua potabile dell'edificio, corredati da allegati grafici e particolari esecutivi (pareti, solai, tetto, finestre, porte, ponti termici), finalizzati al rilascio della certificazione ECO;
- i) atto d'obbligo unilaterale firmato dalla proprietà inerente la tipologia d'intervento e la classe di prestazione di sostenibilità ambientale per al quale l'intervento è stato progettato;
- j) polizza fideiussoria a garanzia della riduzione del costo di costruzione che costituisce l'incentivo, da svincolarsi dopo verifica e monitoraggio tecnico da parte dell'Amministrazione Comunale.

5. L'amministrazione Comunale, avvalendosi di tecnici interni ed esterni, effettuerà i necessari controlli:

- a) **In fase istruttoria** al fine di accertare la corretta applicazione delle misure e delle azioni previste dal presente regolamento con conseguente rispetto dei requisiti prestazionali richiesti, nonché la corretta assegnazione dei punteggi. La stessa si conclude con la determinazione del punteggio finale e l'assegnazione degli incentivi economici previsti dal presente regolamento.
- b) **In fase di realizzazione**, avvalendosi anche di tecnici esterni prevede sopralluoghi, in funzione dell'intervento progettato, al fine di accertare l'assoluta coerenza tra ciò che viene progettato e ciò che viene realizzato. Il tecnico comunale e/o incaricato potrà avvalersi, ove necessario, di metodi e tecniche di rilevamento (termografie delle pareti, misura della trasmittanza in opera con il metodo dei termoflussimetri, verifica della portata d'acqua e dell'eventuale sistema di recupero, verifica dei materiali utilizzati, verifica delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento, ecc.).

6. Nell'ipotesi siano riscontrate difformità progettuali o difetti costruttivi, l'Ufficio Tecnico, per il tramite del suo Responsabile, provvederà ad ingiungere, ai privati richiedenti la certificazione, di provvedere al loro rimedio entro un congruo termine perentorio, in modo da assicurare la rispondenza dei lavori al progetto approvato. Nell'ipotesi di inadempienza, mantenuta anche dopo la eventuale reiterazione della diffida, l'Amministrazione Comunale provvederà ad eliminare i benefici rilasciati, nel rispetto di quanto riportato ai commi

successivi.

7. Alla fine dei lavori unitamente alla comunicazione di fine lavori, il direttore dei lavori e il titolare del PdC presentano l'Attestato di qualificazione energetica a firma del Direttore dei Lavori (l'Attestato di certificazione energetica a firma di tecnico estraneo alla progettazione e direzione lavori sarà presentato alla richiesta di agibilità) e il Certificato di sostenibilità ambientale a firma del Soggetto Certificatore aventi i requisiti previsti dalla normativa vigente, certificando quindi la corretta attuazione delle misure e delle azioni previste.

8. L'attestazione finale dovrà essere accompagnata da una esaustiva documentazione fotografica relativa alle varie fasi di svolgimento dei lavori e riconducibile alla specificità del cantiere oggetto di domanda, attestante anche l'utilizzo di quei materiali o tecniche non visibili o comunque non ispezionabili a fine lavori.

9. L'attestazione finale deve essere inoltre corredata dalle certificazioni tecniche rilasciate dai produttori o fornitori dei singoli materiali utilizzati, al fine di attestare i loro requisiti prestazionali che dovranno essere pari o migliori a quelli dichiarati in fase di domanda. Nel caso in cui, per alcuni materiali utilizzati, non sia possibile allegare le certificazioni anzidette, sarà cura del direttore dei lavori fornire gli elementi tecnici prestazionali di riferimento, attraverso idonea documentazione tecnica in ogni caso corredata da letteratura in materia.

10. Le varianti a Permessi di Costruire ovvero a denunce di inizio attività che, pur non rilevando ai fini edilizi, comportino modifiche alle azioni tali da influire, per differenza di punteggio, sugli incentivi già concessi, devono essere autorizzate prima della loro esecuzione.

11. Il PdC in variante viene rilasciata con riferimento agli incentivi derivanti dal nuovo calcolo del punteggio maturato. Eventuali conguagli del contributo di concessione, se dovuti, sono richiesti dall'Amministrazione comunale prima del rilascio della variante medesima.

12. La mancata attuazione di quanto previsto entro la scheda di valutazione, attestata dal titolare del PdC o della SCIA, ovvero accertata dall'Amministrazione in sede di vigilanza sull'attività edilizia, comporta la dichiarazione di decadenza totale degli incentivi economici, il versamento del conguaglio dovuto, rappresentato dall'importo scomputato e l'applicazione di una penale aggiuntiva pari alla somma a suo tempo scomputata.

13. In caso di parziale realizzazione delle misure di sostenibilità ambientale oggetto dell'assegnazione degli incentivi volumetrici e/o economici previsti dal presente regolamento, il Direttore dei lavori, con riferimento a quanto realizzato, è tenuto a ripresentare la scheda e ad indicare il nuovo punteggio maturato. Nel caso in cui il punteggio finale sia inferiore rispetto a quello originariamente assegnato, si provvederà a ricalcolare gli incentivi attribuibili e il versamento del conguaglio dovuto, rappresentato dall'aliquota dell'importo scomputato e l'applicazione di una penale aggiuntiva pari alla somma scomputata da conguagliare.

14. La mancata rispondenza di quanto previsto nel progetto approvato rende difformi le opere realizzate. Pertanto, il Direttore dei Lavori, con riferimento a quanto realizzato, è tenuto a ripresentare la scheda e ad indicare il nuovo punteggio maturato. Se le modifiche comunque non determinano una riduzione di classe di prestazione di sostenibilità ambientale l'intervento risulta sanabile, altrimenti per il maggiore volume realizzato si applicano le procedure del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., inerente l'Ordinanza di demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale.

15. Altri incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità ambientale sono quelli previsti da leggi nazionali per i quali non vi è discrezionalità comunale e quelli indicati dalle leggi regionali per sostenere la Rigenerazione urbana, ad esempio non esaustivo si elencano le vigenti normative:

- Legge Regionale n. 16 del 19 agosto 2009 (Piano Casa);
- art. 5 del D.L. 70 del 13 maggio 2011, convertito in legge n.106 del 12 luglio 2011 (Decreto Sviluppo);
- Legge Regionale 15 Ottobre 2012, n. 49, pubblicata sul BURA n. 56 del 31/10/2012, successivamente modificata ed integrata con Legge Regionale n. 62/2012 e con Legge Regionale n. 21/2013, in attuazione dell'art. 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (cosiddetto "Decreto Sviluppo") convertito con modificazioni in Legge 12 luglio 2011, n. 106;
- commi 6 e 7 dell'art. 14 del D.L.gs. n. 102/2014 (extra spessori energetici);
- Legge Regionale n. 40/2017 (Recupero superfici accessorie).

### *Art. 70 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon*

1. In assenza di una legislazione nazionale il riferimento è:
  - la Direttiva Radon dell'EURATOM (Agenzia Europea per l'Energia Atomica) n. 59 del 5 dicembre 2013 che abroga le precedenti direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom e 2003/122/Euratom. La Direttiva 59/13, tra l'altro, ha imposto agli stati membri dell'Unione Europea, il recepimento negli ordinamenti nazionali, la data del 6 febbraio 2018, quale termine ultimo per la redazione di specifici Piani Nazionali Radon;
2. il DPR 21 aprile 1993, n. 246, a recepimento della Direttiva CEE 1988 del 21 dicembre 1988, per i materiali da costruzione, che richiede che i materiali da costruzione non debbano emettere sostanze pericolose, tra le quali è anche compreso il gas Radon, senza l'indicazione di limiti numerici e risultando, di fatto, inapplicabile. Al fine di evitare inutili duplicazioni, la parte relativa alla caratterizzazione del suolo, con espresso riferimento alla problematica del Radon, potrà essere inserita anche nella relazione geologica prodotta per ottenere il parere ex art. 89 del DPR n. 380/2001. In tal caso, la relazione sulle tecniche costruttive da adottare potrà essere a sola firma dei progettisti del piano.
3. Per le nuove costruzioni e per interventi di demolizione e ricostruzione, il progetto edilizio sarà corredato di un'apposita relazione, a firma congiunta del progettista e di un dottore geologo (per la parte caratterizzante il suolo), contenente i dati richiesti dalla predetta norma.
4. Per i luoghi di lavoro si rimanda agli adempimenti previsti dal Capo III-bis del Decreto Legislativo n. 230 del 17/03/1995 e ss.mm. e ii.
5. Al fine di ottenere un adeguato livello di protezione e tutela della salute pubblica dai rischi derivanti dalla esposizione dei cittadini alle radiazioni da sorgenti naturali e all'attività dei radionuclidi di matrice ambientale, configurate da concentrazioni di gas radon, nella costruzione di nuovi edifici residenziali e non residenziali e in tutti gli interventi su edifici esistenti in cui sia previsto un rifacimento totale dell'orizzontamento a contatto con il suolo, si raccomanda l'adozione di una o più delle seguenti tecniche costruttive, atte a controllare la migrazione, l'ingresso e la permanenza di tale gas negli ambienti chiusi, fermo restando che sarà cura del progettista individuare le soluzioni che riterrà necessarie per conseguire il requisito di concentrazione previsto dalla legge regionale:
  - a) sigillatura delle canalizzazioni verticali, crepe, giunti, impianti; pavimentazione delle cantine e/o impermeabilizzazione della pavimentazione esistente;
  - b) ventilazione naturale o forzata del vespaio;
  - c) ventilazione delle cantine e dei locali interrati non occupati;
  - d) estrazione dell'aria da intercapedine sotto il pavimento;
  - e) depressurizzazione del suolo mediante pozzetti radon collocati sotto l'edificio;
  - f) depressurizzazione del suolo mediante pozzetti radon collocati esternamente all'edificio;
  - g) ventilazione delle condutture di drenaggio;
  - h) pressurizzazione del suolo sotto l'edificio;
  - i) pressurizzazione dell'intero edificio;
  - j) ventilazione naturale o forzata degli ambienti interni;
  - k) ventilazione forzata degli ambienti interni con l'impiego di sistemi di climatizzazione e recupero del calore.
6. Successivamente all'approvazione delle Linee Guida all'uopo predisposte dagli uffici regionali competenti che fisserà i criteri di contenimento dell'effetto radon, le stesse dovranno essere applicate sia nelle nuove che nelle costruzioni esistenti.

### **Art. 71 - Classificazione dei locali**

1. Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.
2. I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, nelle seguenti categorie:
  - A.1 - *locali per attività principali, che si articolano in:*
    - A.1.1 Soggiorno, sale da pranzo, cucina, camera da letto posti in edificio di abitazione sia individuale che collettiva;
    - A.1.2 Alloggi monostanze;
    - A.1.2 uffici, studi professionali, aule scolastiche, sala lettura, gabinetti medici.
  - A.2 - *locali a diversa destinazione, che si articolano in:*
    - A.2.1 negozi ad eccezione dei locali di somministrazione alimenti e bevande, sale di esposizione, sale di riunioni, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
    - A.2.2 laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
    - A.2.3 officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio, o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
    - A.2.4 parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
    - A.2.5 magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
3. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si articolano nelle seguenti categorie:
  - S.1 *servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva dei complessi scolastici e di lavoro;*
  - S.2 *rispettivamente suddivisi in:*
    - S.2.1 comunicazioni verticali che collegano più di due piani;
    - S.2.2 corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o 8 metri in lunghezza;
    - S.2.3 magazzini e depositi in genere;
    - S.2.4 autorimesse di solo posteggio;
    - S.2.5 locali di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;
    - S.2.6 lavanderia e stenditoi;
    - S.2.7 stalle porcili e locali con analoghe destinazioni d'uso.
  - S.3 *rispettivamente suddivisi in:*
    - S.3.1 comunicazioni verticali colleganti solo 2 piani;
    - S.3.2 disimpegni inferiori a 10 mq;
    - S.3.3 ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
    - S.3.4 locali macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.
- 4 - I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

### **Art. 72 - Specificazioni sui requisiti e sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

1. Per gli edifici residenziali e commerciali (compresi gli uffici e studi professionali), il requisito prestazionale relativo a "igiene e salute" s'intende conseguito quando, oltre agli obiettivi indicati nel Regolamento UE 305/2011 in precedenza trascritti, sono soddisfatte, con le seguenti specificazioni, le prescrizioni del D. Min. Sanità del 05/07/1975 per i locali d'abitazione (vedasi anche artt. 18, 19 e 20 della Legge 166 del 27/05/1975), quelle dell'allegato IV del D.L.gs. n. 81 del 09/04/2008 per i luoghi di lavoro e gli ulteriori seguenti requisiti.

2. Ai fini del presente articolo è definita altezza interna di un locale ad uso abitativo e commerciale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri (m) sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave".

3. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dalle vigenti leggi statali e, per quanto in esse specificamente disposto, dai regolamenti edilizi comunali.

4. Sono quindi consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali:

a) per le nuove costruzioni, nei casi di:

- Ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
- Inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
- Ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;

b) per le costruzioni esistenti, nei casi di:

- Interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
- Interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.

4. Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 3 e 4, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 1,80 m.

5. Le seguenti regole sono integrative di quelle statali e regionali e sono da intendersi adeguate dinamicamente all'aggiornamento legislativo delle normative di settore. Eventuali contrasti sono risolti a favore della norma più limitativa.

6. Dette regole possono essere derogate, in vigenza di Leggi Regionali e Statali che lo consentano.

7. Fermo restando il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, di prevenzione incendi, di sicurezza degli ambienti di lavoro, nonché di specifiche normative di settore, i parametri invariabili per la progettazione sono:

- a) altezza netta minima interna dei locali abitabili, fatto salvo il disposto del D.M. 1975 sanità;
- b) la composizione e le caratteristiche dei locali e la superficie minima degli alloggi;
- c) illuminazione e ventilazione;
- d) locali commerciali e locali di somministrazione di alimenti e bevande;
- e) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di aerazione e/o ventilazione;
- f) eliminazione dei prodotti derivanti dall'utilizzazione di apparecchi di cottura;
- g) impianti termici individuali - scarico dei prodotti della combustione - deroghe all'obbligo di scarico a tetto;
- h) contenimento dei consumi energetici degli edifici;
- i) isolamento acustico degli edifici;
- j) contenimento dei consumi idrici;

### Art. 72.1 - Caratteristiche dei locali

Per le abitazioni, fatte salve eventuali normative di settore maggiormente restrittive aventi natura cogente, sono prescritti i requisiti indicati di seguito:

a) **Altezza netta minima interna dei locali abitabili, fatto salvo il disposto del D.M. 1975 sanità**

1. Per interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) in edifici costruiti antecedentemente alla data del 18/07/1975, e applicabile la norma contenuta nel primo comma dell'art. 6 del DM 05/07/1975. Qualora il progetto garantisca, in relazione al numero degli occupanti, condizioni igienico-sanitarie globali dell'alloggio migliori di quelle preesistenti attraverso un aumento globale della superficie dei vani abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.), ferme restando le relative condizioni di illuminazione e aerazione previste dal presente regolamento, in deroga al D.M. 05/07/1975, gli ambienti destinati ad usi accessori, ottenuti mediante la costruzione di soppalchi, possono avere altezza netta minima pari a 2,10 m. Se il vano ottenuto con il soppalco ha comunicazione di aria e luce con il vano sottostante, la zona soppalcata del vano su cui si affaccia deve avere superficie non maggiore del 65% di quella totale e la zona non soppalcata deve avere volume reale non inferiore a 35 mc e larghezza minima di 2,00 m. I vani ottenuti possono essere destinati a vani abitabili a condizione che l'altezza netta del vano sia di almeno 2,40 m. La realizzazione del soppalco è consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata. E' comunque richiesto che la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m; che l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m; che l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.

La conservazione di altezze su locali di categoria A, minori di quelle indicate ai commi precedenti e/o nel presente Regolamento Edilizio, può essere autorizzata, previo parere favorevole dell'ASL di competenza, solo negli interventi su edifici esistenti regolarmente realizzati prima dell'entrata in vigore del DM del 05/07/1975 ovvero sanati ai sensi della Legge n. 47/1985. Per i locali di categoria A.1 tali altezze non devono comunque essere inferiori a m 2,50. Si prescrive inoltre per i locali inseriti in edifici esistenti e ricadenti all'interno della perimetrazione del Centro Storico alla data di approvazione del presente Regolamento Edilizio e salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici, che pongono limiti di altezza superiori, che l'altezza netta dei locali, non deve essere minore di:

- mt 2,50 in quelli utilizzati per destinazioni di categoria A.2;
- mt 2,50 in quelli utilizzati per destinazioni di categoria S.1, S.2.1, S.2.2, S.2.3, S.2.5, S.2.6;
- mt 2,10 in quelli utilizzati per destinazioni di categoria S.2.4 e S.3.

2. Per le nuove costruzioni - **locali di categoria A1 del precedente art. 71** l'altezza dei vani, misurata da pavimento finito a soffitto, minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, studi professionali, uffici, non dovrà essere inferiore a mt 2,70. In edifici posti oltre i 1.000 metri s.l.m. l'altezza è ridotta a mt 2,55, e salvo quanto disposto da leggi o regolamenti specifici. Deroghe alle altezze interne sono ammesse nei casi previsti dall'art.1 comma 3 del DM 05/07/75 (ex art.1 DM 09/06/99). Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per i locali ad uso abitativo deve corrispondere al minimo di mt 2,70 o 2,55 (per edifici posti oltre i 1.000 metri s.l.m.) con un minimo nel punto più basso di mt 1,80 o secondo quanto previsto dalla normativa Regionale. I locali destinati a garage singoli, autorimesse private, cantine interrato la cui altezza netta superi i mt 2,40 sono considerati nel calcolo della superficie utile/edificabile.

3. I piani seminterrati possono essere agibili, a condizione che l'altezza minima netta sia di mt. 2,70 o 2,55 (per edifici posti oltre i 1.000 metri s.l.m.) e il piano di pavimento dei locali risulti interrato per una quota non superiore a m 1,80 dal piano di sistemazione esterna del terreno.

4. I locali interrati non possono essere adibiti a residenza e pertanto saranno utilizzabili come vani di servizio. È possibile realizzare bagni. Per l'agibilità dei piani seminterrati, devono essere

soddisfatte tutte le condizioni relative all'aereazione e alle dimensioni.

5. Nei locali interrati, per evitare inconvenienti di carattere igienico sanitari, nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque.

6. Nel caso di soffitti inclinati o curvi, l'altezza minima assoluta di cui al precedente comma si riferisce all'altezza media. I locali di categoria A devono avere un minimo assoluto comunque non inferiore a m 1,80.

7. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione nelle zone A e B, ove consentiti, i piani attuativi comunque denominati possono derogare alle norme del presente regolamento solo con prescrizioni puntuali e non generali.

8. Ai fini del presente articolo, per coperture non piane, va calcolata l'altezza media di compenso del volume. Per vani coperti da falde triangolari si calcola pari a quella dell'imposta più il 50% della monta. Per vani coperti da volte si considera pari a quella dell'imposta più l'80% della monta.

9. Per le nuove costruzioni - locali di categoria A2 del precedente art 71: l'altezza dei vani, misurata da pavimento finito a soffitto, minima interna utile dei locali non deve essere inferiore a ml 3,50, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici o che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione/aria condizionata **o situati al Piano Terra;** in quest'ultimo caso l'altezza minima non può essere inferiore a mt 3,00.

10. Per i locali di categoria A.2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a ml 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata; in quest'ultimo caso l'altezza minima non può essere inferiore a mt 4,00.

11. Locali a diversa destinazione: locali di vendita al dettaglio, laboratori, officine, studi medici, ecc.: altezza minima interna mt 2,70 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici, che pongono limiti di altezza superiori.

12. Per i vari tipi di negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali localizzati nel centro storico, al fine di incentivare l'attuazione delle finalità turistiche del piano, le dimensioni minime prescritte sono derogabili nei casi previsti dall'art. 1, comma 3, del DM 05/07/75 (ex art.1 DM 09/06/99), ai sensi dell'art. 64 del a LR n. 18/83 nel testo vigente e secondo quanto prescritto nei piani attuativi vigenti.

13. La conservazione di altezze su locali di categoria A, minori di quelle indicate ai commi precedenti e/o nel presente Regolamento Edilizio, può essere autorizzata, previo parere favorevole dell'ASL di competenza, solo negli interventi su edifici esistenti regolarmente realizzati prima dell'entrata in vigore del DM del 05/07/1975 ovvero sanati ai sensi della Legge n. 47/1985. Per i locali di categoria A.1 tali altezze non devono comunque essere inferiori a m 2,50.

14. Per i vani accessori in genere: corridoi, ingressi e disimpegni in genere, ripostigli, bagni e antibagni, lavanderie, tale altezza può essere ridotta a 2,40 m.

15. I servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali soggiorno, sala da pranzo e cucina, ma tramite un locale antibagno con un lato minimo di almeno m 1,10.

16. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione nelle zone A e B, ove consentiti, i piani attuativi comunque denominati possono derogare alle norme del presente regolamento solo con prescrizioni puntuali e non generali.

17. L'altezza netta minima in corrispondenza di scale interne è fissata a 2,10 m.

18. Per i locali di categoria S l'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti S.2.1 e S.2.7, ed S3, con esclusione del punto S.3.3, non deve essere inferiore a ml. 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. I locali S2 e S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi i ml 2,40 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A, salvo i parcheggi coperti contenuti entro spazi porticati aperti nel caso siano consentiti dalle norme urbanistiche specifiche di zone.

## b) La composizione e le caratteristiche dei locali e la superficie minima degli alloggi

1. I locali di categoria A.1:

1.1. Gli alloggi monostanza, per una persona, devono avere superficie utile abitabile, comprensiva di servizi, minima di mq 28.

1.2. Gli alloggi per due persone devono avere superficie utile abitabile, comprensiva di servizi, minima di mq 38.

1.3. Per le nuove costruzioni;

- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq 14. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone;

- le cucine abitabili (dotate cioè di spazio pranzo) devono avere una superficie minima di 9 mq;

- le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile;

- i locali destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5,00 con il lato minimo non inferiore a ml 1,70.

- i corridoi e i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a ml 1,2 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq 15;

- ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia). Nel caso di interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e demolizione e ricostruzione, dovrà avere le dimensioni idonee al soddisfacimento dei requisiti per garantirne la visitabilità, come definita dalle vigenti norme in materia di superamento delle barriere architettoniche. Il servizio igienico, se non dotato di antibagno, non può avere accesso da locali di abitazione, con eccezione delle camere da letto; tra esso e gli altri locali di abitazione dovrà risultare interposto uno spazio, comunque articolato, delimitato da porte;

- per le unità immobiliari a destinazione non abitativa, l'eventuale locale servizio igienico dovrà essere dotato di antibagno;

- sono consentite le cucine a nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunichino con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

1.4. In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica pari a 15,00 mc, che si aprono su un altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetrica minima pari a 26,00 mc purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

1.5. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

1.6. Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali soggiorno, sala da pranzo e cucina; è consentita la comunicazione attraverso un locale antibagno.

Negli edifici unifamiliari e in quelli ad essi tipologicamente assimilabili, gli ambienti a piano seminterrato, anche se collegati attraverso scala interna all'unità immobiliare di piano rialzato, possono essere destinati alla funzione abitativa nel rispetto delle nuove disposizioni sulla definizione di volume.

1.1. Per gli alloggi costruiti con mutui agevolati e assistiti da contributo dello Stato si rimanda alle disposizioni di legge di settore vigenti.

1.2. I materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera, in applicazione delle disposizioni di cui alla Legge n. 447/95 e s.m.i. e dei regolamenti attuativi, debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti dagli alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

1.3. Si definisce vano scala lo spazio da terra a tetto o copertura contenente le rampe delle scale, l'ascensore se presente, i pianerottoli ed i relativi corridoi/passaggi di distribuzione alle unità immobiliari.

1.4. Nelle nuove costruzioni, fermo restando le disposizioni di cui alla Legge n.13/89 e ss.mm. e ii., i vani scala devono essere aerati e illuminati direttamente dall'esterno o artificialmente.

1.5. I pianerottoli e le rampe delle scale devono avere larghezza non inferiore a mt.1,10, una pendenza limitata e costante per l'intero sviluppo della scala ed i gradini devono con pedata non inferiore a cm.30, con un rapporto tra alzata e pedata in cui  $2a+p = \text{cm. } 62/64$  (dove asta per alzata e per pedata). Nel caso di gradini con pedata a forma non rettangolare la larghezza media di dette pedate non deve essere inferiore a cm.30. *Le rampe di scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico possono avere una larghezza minima di 0,80 m, in tal caso devono comunque essere rispettati il già citato rapporto tra alzata e pedata che in questo caso deve essere minimo 25 cm.*

1.6. Le scale debbono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere dotate di corrimano di altezza non inferiore a mt.1,10, realizzato con elementi non scalabili, in particolare con riferimento all'utenza infantile, il parapetto dovrà essere in attraversabile da una sfera di diametro di cm 10, nonché con dimensionamento strutturale adeguato alle possibili sollecitazioni derivanti dallo specifico utilizzo.

1.7. Nel caso di interventi su edifici esistenti che comportino il completo rifacimento, anche in manutenzione straordinaria, del vano scala di edificio plurifamiliare, è fatto obbligo di provvedere alla centralizzazione degli impianti di ricezione satellitare esistenti alle disposizioni dell'art. 90 lett. A) del presente Regolamento, ovvero alla predisposizione edilizia alla centralizzazione dei suddetti impianti, con ciò intendendosi l'insieme delle opere edili e di predisposizioni impiantistiche che consentono di inserire, anche in un secondo tempo, la suddetta centralizzazione, senza ulteriori rilevanti interventi murari ed edilizi.

1.8. In ogni caso, per interventi su edifici esistenti, con esclusione della demolizione e ricostruzione, è consentita la conservazione degli ambienti con superficie inferiore ai minimi prescritti dal presente regolamento purché non in contrasto con la vigente normativa sulla tutela della salute.

1.9. Fermo restando le dimensioni complessi fissate dal D.M. Sanità, le camere da letto debbono avere il lato minore non inferiore a m 2,40 se singole e m 3,00 se doppie.

2. I locali di categoria A.2:

2.1. I locali di categoria A.2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq 24,00 comprensiva dei servizi.

2.2. I piani seminterrati possono essere utilizzati come uffici, studi professionali, ambulatori, ma devono rispondere ai requisiti della residenza.

3. I locali di categoria S:

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

3.2. I locali di categoria S.1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo. Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S.1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno doccia, lavabo.

3.3. Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

3.4. Tutti i locali classificati come A.1.2 e A.2.1, A.2.3 e A.2.4 nel precedente art. 52 devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da bagno e antibagno con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A.1 e A.2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

3.5. La superficie minima per un bagno è di ml 1,20 e la larghezza minima di ml 0,90.

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

3.7. Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di ml 1,80 x 1,80 al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

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

3.9. I locali S.2.7 del precedente art. 52, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

### **c) Illuminazione e ventilazione**

1. Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.
2. I locali di categoria A.1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.
3. L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq 2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.
4. I locali ad uso abitativo (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.), devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni.
5. I requisiti di illuminazione e aerazione si intendono soddisfatti anche nel caso in cui le finestre si affaccino su verande provviste di chiusure vetrate apribili per una superficie non inferiore a 1/8 della somma delle superfici utili del locale principale e di quella della veranda e comunque non inferiori al 30% della superficie di pavimento della veranda. La presente norma non si applica ai bagni per i quali, in questo caso, dovrà prevedersi un sistema di aerazione forzata comunicante direttamente all'esterno.
6. I sottotetti di edifici esistenti, per essere abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale. Le rimanenti caratteristiche debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente Regolamento.
7. Ai fini del rispetto dei requisiti normativi riguardanti, l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti d'abitazione, possono essere conteggiati anche i lucernai, rispettivamente apribili e fissi, per un massimo del 50% della superficie richiesta.
8. Sono ammessi cucinini (privi cioè di spazio pranzo) di superficie inferiore a 9 mq a condizione che siano dotati di finestra apribile di superficie non inferiore a 1,00 mq. Sono inoltre ammesse cabine di cottura prive di aerazione naturale purché dotate di idoneo impianto di aspirazione forzata di fumi e vapori e connesse ad uno spazio pranzo o soggiorno, dotato di idonea aerazione naturale, con un varco, anche dotato di porta, di larghezza almeno pari a 1,40 m.
9. I bagni, se non dotati di un idoneo sistema di aerazione artificiale, devono avere una finestra apribile di superficie non inferiore a 1/10 di quella del locale, con un minimo di 0,40 mq. Per i bagni ciechi, l'aerazione artificiale può essere ottenuta mediante un impianto di ventilazione forzata che assicuri un coefficiente di ricambio minimo di 5 volumi/ora o utilizzando una canna di ventilazione di sezione adeguata, anche del tipo shunt, che sfoci sul lastrico.
10. Limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nella zone omogenee A e B dello strumento urbanistico generale oppure su edifici costruiti antecedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, è applicabile la norma contenuta nel primo comma dell'art. 6 del D.M. 05/07/1975: se le caratteristiche tipologiche dell'alloggio non consentono di fruire di ventilazione naturale in alcuni ambienti o di raggiungere appieno il requisito richiesto, si potrà ricorrere a idonei sistemi di ventilazione meccanica immettendo aria captata direttamente dall'esterno. In tal caso l'illuminazione naturale potrà avvenire anche da aperture vetrate su altri vani a condizione che la superficie vetrata sia non inferiore ad 1/8 della superficie del vano illuminato indirettamente e che la superficie vetrata del vano dotato di illuminazione diretta sia non inferiore ad 1/10 della somma delle superfici di entrambi i vani.
11. Le norme derogatorie di cui al presente punto si applicano anche al caso in cui il raggiungimento del livello prestazionale ordinario in materia di illuminazione e aerazione richieda interventi contrastanti con gli obiettivi di tutela e conservazione di edifici soggetti a vincoli di interesse storico o paesaggistico a norma del vigente strumento urbanistico generale o

di piani attuativi comunque denominati. In tal caso si potranno comunque conseguire livelli prestazionali ridotti fino al 50% rispetto a quelli standard adottando, a supporto, un idoneo impianto di immissione/estrazione dell'aria. Le circostanze che giustificano l'applicazione delle norme derogatorie del presente punto dovranno risultare da circostanziata relazione asseverata dal progettista, allegata agli atti progettuali depositati in Comune per il perfezionamento del titolo edilizio.

12. Per l'areazione ed illuminazione da pozzi luce e/o chiostrine si applica quanto previsto all'art. 103 del presente Regolamento.

13. I locali di categoria A.2 per quanto riguarda la illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A.1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

14. Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

15. Per i locali a diversa destinazione o ad affluenza di pubblico sono applicabili requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione in osservanza a leggi e regolamenti specifici.

2. I locali accessori devono avere un rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non inferiore a 1/12.

3. I locali interrati non possono essere adibiti a uffici, studi professionali, ambulatori e pertanto saranno utilizzabili come vani di servizio.

4. Possono comunque fruire di illuminazione naturale indiretta oppure artificiale:

a) i locali aperti al pubblico o di uso pubblico con destinazione artigianale, commerciale o comunque produttiva, posti sotto la quota esterna del terreno;

b) i locali destinati ad uffici la cui estensione non consenta una adeguata aerazione naturale diretta;

c) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, artigianali, o comunque produttive, culturali o ricreative, nonché i pubblici esercizi;

d) i locali nei quali la permanenza delle persone è saltuaria e limitata, quali corridoi, disimpegni, ripostigli, cantine, magazzini, depositi in genere, servizi igienici, spogliatoi esimili;

5. I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/2 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq 0,80. I locali di categoria S.1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria e dotati di impianto di aspirazione meccanica.

6. I locali di categoria S.3 possono essere senza aria e luce diretta.

7. E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati e illuminati dall'esterno a condizione che:

- ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;

- gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria

- in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

#### **d) Locali commerciali e somministrazione alimenti e bevande**

I locali commerciali rispondono alle normative di settore, tra cui il Testo unico del commercio di cui alla LR n. 23 del 31 luglio 2018 (BURA Speciale n. 77 del 13 agosto 2018) come modificata dalla LR n. 30 del 24/08/2018, nel testo in vigore.

Non sono stabilite superfici minime.

##### **Altezza netta minima:**

a) La zona vendita dei locali commerciali se ubicati a piano terra, devono avere, di norma, un'altezza netta minima di mt 3,50, tranne per quelli esistenti regolarmente autorizzati dalla previgente normativa, che potranno mantenere l'altezza netta minima assentita o di mt 3,00 purché i locali stessi vengano dotati di idonei impianti certificati di aerazione/climatizzazione fatto salvo il parere del competente Dipartimento dell'Azienda Sanitaria Locale e le eventuali

prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti per specifiche attività economiche (codici Ateco). L'altezza netta minima è, invece, pari a mt 3,00 se i locali sono posti a piano rialzato o ai piani superiori riconducibile ad un'altezza minima interna di mt 2,70 purché i locali stessi vengano dotati di idonei impianti certificati di aerazione/climatizzazione fatto salvo il parere del competente Dipartimento dell'Azienda Sanitaria Locale ASL e le eventuali prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti per specifiche attività economiche (codici Ateco).

b) Per i locali accessori l'altezza minima è fissata in m. 2,70 riducibile fino a m. 2,40.

c) Per interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nella zone omogenee A e B dello strumento urbanistico generale oppure costruiti antecedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, a seguito di motivata istanza di deroga, previo parere della competente ASL in merito alla sussistenza di complessivi idonei requisiti igienico- sanitari degli ambienti, a seguito della costruzione di soppalchi o di piani aggiunti, potranno essere autorizzate minori altezze comunque non inferiori a 2,40 m per i locali destinati ad ufficio e a studi professionali e per la zona vendita dei locali commerciali e a 2,10 m per i locali accessori.

d) Per gli interventi di demolizione e ricostruzione nelle zone A e B, i piani attuativi comunque denominati possono derogare alle norme del presente regolamento solo con prescrizioni puntuali e non generali.

e) L'altezza netta minima in corrispondenza di scale interne è fissata a 2,10 m.

f) Ai fini del presente articolo, per coperture non piane, va calcolata l'altezza media di compenso del volume. Per vani coperti da falde triangolari si calcola pari a quella dell'imposta più il 50% della monta. Per vani coperti da volte si calcola pari a quella dell'imposta più l'80% della monta.

g) Per gli alloggi da destinare a finalità turistiche, ambienti di lavoro, attività commerciali, somministrazione di sostanze alimentari, ecc... si rimanda alle disposizioni igienico-edilizie di leggi e regolamenti vigenti per singolo settore nonché alle specifiche norme del presente Regolamento.

**I locali destinati a negozi o per la somministrazione di alimenti e bevande** (bar, ristoranti, locande, tavole calde, ecc.) se ubicati in Zona Residenziale di Completamento B1, B2 e B3 ed in zona per Attrezzature Ricettive in base al vigente Strumento Urbanistico Generale e con una superficie di vendita/somministrazione non superiore ai 150,00 mq, possono avere un'altezza minima/media interna di mt 2,70 purché i locali stessi vengano dotati di idonei impianti certificati di aerazione/climatizzazione fatto salvo il parere del competente Dipartimento dell'Azienda Sanitaria Locale nonché eventuali prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti per specifiche destinazioni d'uso. Per tali locali sono inoltre prescritti i seguenti requisiti strutturali e dimensionali salvo specifiche e diverse disposizioni legislative e regolamentari di rango superiore:

Le attività di somministrazione di alimenti e bevande possono assumere le seguenti denominazioni:

a) trattoria, ristorante, osteria con cucina e simili: esercizi in cui è prevalente la somministrazione di pasti preparati in apposita cucina con menù che include una sufficiente varietà di piatti e dotati di servizio al tavolo;

b) esercizi con cucina tipica abruzzese: ristorante, trattoria, osteria in cui è prevalente l'utilizzo di alimenti e bevande tipici della tradizione locale o regionale;

c) self service, tavole calde, fast food e simili: esercizi in cui è prevalente la somministrazione di pasti preparati in apposita cucina ma privi di servizio al tavolo;

d) pizzerie e simili: esercizi della ristorazione, con servizio al tavolo, in cui è prevalente la preparazione e la somministrazione del prodotto "pizza";

e) bar gastronomici e simili: esercizi in cui si somministrano alimenti e bevande, compresi i prodotti di gastronomia preconfezionati o precotti usati a freddo ed in cui la manipolazione dell'esercente riguarda l'assemblaggio, il riscaldamento, la farcitura e tutte quelle operazioni che non equivalgono né alla produzione né alla cottura;

f) bar-caffè e simili: esercizi in cui è prevalente la somministrazione di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di dolci e spuntini;

g) bar gelateria, bar pasticceria, cremeria, creperia e simili: bar-caffè caratterizzati dalla

somministrazione di una vasta varietà di prodotti di pasticceria, gelateria e dolciari in genere prodotti in proprio;

h) birrerie, wine bar, pub, enoteche, caffetterie, sala da the e simili: esercizi prevalentemente specializzati nella somministrazione di specifiche tipologie di bevande eventualmente accompagnate da somministrazione di spuntini, pasti e/o piccoli servizi di cucina;

i) piano bar, disco-bar, american-bar, locali serali e simili: esercizi in cui la somministrazione di alimenti e bevande è accompagnata a servizi di intrattenimento che ne caratterizzano l'attività;

j) sale da ballo, discoteche, locali notturni: esercizi nei quali la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande viene svolta congiuntamente ad attività di intrattenimento, ma quest'ultima è prevalente rispetto all'altra;

k) impianti sportivi e stabilimenti balneari con somministrazione: esercizi in cui la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande viene svolta congiuntamente all'attività di svago, ma quest'ultima è prevalente rispetto alla prima; Le denominazioni di cui al presente comma hanno validità ai soli fini di monitoraggio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande;

k-bis) pizzeria al taglio o al banco come attività non artigianale.

Ogni struttura deve essere dotata di un locale o di un'area per la somministrazione degli alimenti adeguatamente attrezzata.

Ove detta area non sia collocata in locali chiusi, ma sia anche, in tutto o in parte, sistemata in un'area all'aperto, quest'ultima deve essere direttamente collegata alla zona di produzione, pavimentata in materiale liscio, coperta da una struttura idonea, adeguatamente delimitata in modo da essere utilizzata solo a questo scopo.

Nel caso di presenza a ridosso della struttura di possibili fonti di inquinamento, quali traffico veicolare, aree polverose ecc, la delimitazione deve essere tale da evitare fenomeni di inquinamento degli alimenti.

L'area esterna di somministrazione rientra nel computo metrico per il calcolo della superficie da destinare alla preparazione degli alimenti e dei servizi igienici per l'utenza.

### SERVIZI IGIENICI

1. Tutte le strutture devono essere dotate di servizio igienico ad uso esclusivo degli addetti che abbia le caratteristiche ex art. 28 del D.P.R. 327/80. Se nella struttura lavorano più di 10 addetti, devono essere almeno due, distinti per sesso.

2. Gli esercizi che effettuano le attività di cui alla lettera e), f), g), h), i), j), k), devono dotarsi del solo servizio igienico ad uso esclusivo degli addetti.

a. Ove gli esercizi di cui sopra effettuino servizio di somministrazione, anche di tipo self service, su tavoli, e hanno una superficie destinata a tale scopo superiore a 10 mq. devono possedere i requisiti di cui alla tabella del successivo paragrafo 3.

3. Gli esercizi che effettuano attività di preparazione e somministrazione con servizio a tavolo anche con modalità self service, di cui alla lettera a), b), c), d), nonché quelli rientranti nel paragrafo a. del punto 2, devono dotarsi di servizi igienici per la clientela, oltre a quello a uso esclusivo del personale, secondo i parametri di seguito riportati:

### NUMERO DI SERVIZI IGIENICI PER LA CLIENTELA

Ti po	Mq dell' area	Numero minimo e tipologia dei bagni
	<b>di somministrazione</b>	
1	Fino a 40 mq	1 servizio igienico con almeno lavabo e WC, fruibile anche per le persone disabili L.13/89.
2	Da 41 a 100 mq	2 servizi igienici distinti per sesso, ognuno dotato di almeno 1 lavabo e 1 WC, almeno uno dei due fruibile per i disabili L.13/89.
3	Da 101 a 200 mq	2 servizi igienici distinti per sesso, ognuno dotato di almeno due lavabi e due WC.
4	Oltre 201 mq	1 servizio igienico per disabili L.13/89

Tutti i servizi igienici non devono essere in diretta comunicazione con locali adibiti a somministrazione, lavorazione o deposito di alimenti.

La superficie minima del bagno è di 1,20m x 1,00m, dell'antibagno è di 1,20m x 1,00m.

La separazione tra bagno ed antibagno deve essere effettiva, con tramezzatura a tutta altezza, la porta del bagno deve essere tale da garantire completa separazione tra i due ambienti, non sono ritenute idonee allo scopo le porte c.d. a soffietto.

### SPOGLIATOI

Tutte le strutture devono essere dotate di almeno uno spogliatoio di dimensioni tali da permettervi il collocamento di un numero di armadietti a doppio scomparto pari a quello delle unità lavorative impiegate.

Se nella struttura sono impiegati più di 5 addetti, devono essere presenti spogliatoi distinti per sesso.

Al fine di permettere la verifica di questo parametro, la relazione tecnica descrittiva che accompagna la pratica, dovrà riportare il numero di addetti che saranno presumibilmente impiegati in detta attività.

Gli spogliatoi possono anche fungere da antibagno per il servizio igienico del personale, ove abbiano una dimensione tale da poter permettere, oltre al collocamento degli armadietti, anche una adeguata circolazione del personale e comunque una superficie non inferiore a 1,20 mq nei casi vi sia un solo addetto, più 1,00mq per ogni ulteriore addetto. Gli armadietti devono essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile, chiudibili, il doppio scomparto può essere sia verticale che orizzontale, devono essere mantenuti in adeguate condizioni igieniche e utilizzati per depositare solo gli abiti personali e di lavoro.

### LOCALI DI PREPARAZIONE E CUCINE

I locali o zone di preparazione e cucine delle imprese alimentari, devono possedere almeno i seguenti requisiti strutturali e dimensionali:

Le strutture di cui alla lettera f) (bar, caffè e simili), i) (piano bar, disco bar ecc), j) (sale da ballo, discoteche ecc) devono avere almeno una zona di lavorazione, adeguatamente protetta, dove si possono effettuare solo preparazioni semplici quali panini, toast, riscaldamento e fine cottura di alimenti preconfezionati e similari.

Le strutture di cui alla lettera e), (bar gastronomici e simili), h) (birrerie, pub. Wine bar, enoteche, sale da tè e similari), una stanza ad uso laboratorio di almeno mq 6, è possibile anche la sua collocazione a vista, purché il laboratorio risulti adeguatamente separato dalla restante parte del locale.

Le strutture di cui alla lettera g) (bar gelateria, bar pasticceria ecc.), un locale ad uso laboratorio per ognuna delle tipologie previste, le dimensioni minime sono riportate nella sottostante tabella:

Tipo	Caratteristiche	Mq laboratorio
1	Senza consumazione sul posto	>08\16*
2	Consumazione su posto (mq)	
	fino a 50	12\20*
	Da 51 a 100	20\30*
	Da 101 a 200	30\40*

\* Gelateria-pasticceria

E' consentita la collocazione di questi laboratori in un unico ambiente, in tal caso il titolare deve presentare una relazione, corredata di piantina, che dimostri che la disposizione delle attrezzature di lavorazione in un solo ambiente non comporti problematiche igienico- sanitarie e non interferisca negativamente con i processi lavorativi e comunque tale soluzione può essere adottata previo parere preventivo favorevole del SIAN.

Le strutture di cui alla lettera a), b), c), d) (ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, self service, tavole calde, fast food, ecc.) saranno dotate di un settore di preparazione e cottura avente almeno le dimensioni riportate nella sottostante tabella:

Tipo	Mq dell'area di consumazione	Mq dell'area di preparazione e cottura
1	Fino a 40 mq	>12 mq
2	Da 41 a 100 mq	20 mq
3	Da 101 a 200 mq	30 mq
4	Oltre 201 mq	Come punto 3. Si aggiungono 10 mq per ogni ulteriori 100 mq di superficie dell'area di somministrazione o frazione di essa.

Il settore di preparazione e cottura va collocato in uno o più locali destinati esclusivamente a detto scopo.

E' consentita anche la sistemazione "a vista" di detti ambienti purché dotati di adeguate separazioni e ripari in grado di garantire la protezione dei prodotti lavorati, il rispetto delle norme igienico-sanitarie e comunque previo parere preventivo favorevole del SIAN.

### DEPOSITO DEGLI ALIMENTI

Tutte le strutture del punto 4, commi C e D devono avere un locale destinato al deposito degli alimenti le cui dimensioni minime sono elencate nella seguente tabella:

#### Strutture del punto C

Tipo	Mq dell'area di consumazione	Mq Magazzino
1	Fino a 50	
2	Da 51 a 100	
3	Da 101 a 200	12
4	Oltre 201	Come punto 3, più 4 mq per ogni ulteriori 100 mq dell'area di consumazione o frazione di essa.

#### Strutture del punto D

Tipo	Mq dell'area di consumazione	Mq Magazzino
1	Fino a 40 mq	*
2	Da 41 a 100 mq	8
3	Da 101 a 200 mq	16
4	Oltre 201 mq	Come punto 3, più 8 mq per ogni ulteriori 100 mq dell'area di consumazione o frazione di essa.

\* Per le tipologie di cui al punto 1 delle soprastanti tabelle, è ammessa la soluzione del deposito nei locali di preparazione e cucina in appositi armadi e/o frigoriferi.

Il deposito di alimenti è consentito anche in locali posti al di fuori della struttura purché destinati alle sole bevande e a prodotti confezionati e ricompresi nella registrazione dell'impresa alimentare.

### DEROGHE

Eventuali deroghe a dette disposizioni saranno possibili per gli edifici di pregio o comunque posti sotto la tutela dei Beni Architettonici e per le strutture collocate all'interno dei centri storici individuati come tali dal vigente strumento urbanistico generale previa redazione ed approvazione di specifico Regolamento.

i) Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a mt 3,50, salvo che i locali medesimi non siano dotati di adeguati idonei impianti di aereazione e condizionamento dell'aria, in questo ultimo caso l'altezza minima non può mai essere inferiore a mt 3,00. I locali interrati, nel rispetto

della specifica normativa di settore e tenuto conto di quanto sopra esposto possono essere adibiti a ristoranti, palestre private per esercizio fisico e sale convegni, alla condizione che siano conformi alle destinazioni d'uso della zona di PRG e delle altre normative di settore.

j) Nei locali ove non vi è consumo del prodotto, dovrà essere presente un solo bagno, che potrà essere utilizzato dal personale. Dovrà essere costituito da antibagno, che fungerà da spogliatoio e da bagno con lavabo e vaso.

#### **Distribuzione e destinazione degli spazi:**

a) I servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali destinati ad uffici, studi professionali, zone di vendita e zone di preparazione e somministrazione di cibi e bevande dei locali commerciali; è consentita la comunicazione attraverso un locale antibagno che, nel caso di separazione con zone di preparazione e somministrazione di cibi e bevande, dovrà essere dotato di autonomo impianto di ventilazione forzata.

b) I locali a piano interrato e seminterrato possono essere destinati alle attività di cui al presente articolo a condizione che il titolare dell'attività ottenga l'autorizzazione prevista dal comma 3 dell'art. 65 del D.L.gs. n. 81/2008 e comunque nel rispetto della normativa statale/regionale di settore.

c) Nei locali ove non vi è consumo del prodotto, dovrà essere presente un solo bagno, che potrà essere utilizzato dal personale. Dovrà essere costituito da antibagno, che fungerà da spogliatoio e da bagno con lavabo e vaso.

#### **Aerazione e illuminazione.**

a) I locali destinati ad ufficio e a studi professionali (con esclusione dei locali accessori) e la sola zona vendita dei locali commerciali devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni e devono essere provvisti di infissi apribili tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce e dell'aria nell'ambiente. Le superfici d'illuminazione e d'aerazione naturale richieste per soddisfare questo requisito sono precisate, per le varie attività, nel Regolamento di Igiene e Sanità (in mancanza, valgono le norme per le abitazioni). A tal fine possono essere conteggiati anche i lucernai, rispettivamente apribili e fissi, per un massimo del 50% della superficie richiesta. Sono, in ogni caso ammessi, i bagni ciechi, purché dotati di adeguato impianto di ventilazione artificiale conforme alle norme in precedenza dettate per i locali d'abitazione.

b) I locali commerciali devono essere dotati di aereazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni.

c) La superficie finestrata apribile, che garantisca l'illuminazione e l'aerazione naturale deve essere almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale illuminato.

d) Per i locali nei quali non sia possibile garantire l'illuminazione e l'aerazione naturale, dovranno essere dotati di adeguati idonei impianti di aereazione e condizionamento dell'aria.

e) Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nella zone omogenee A e B dello strumento urbanistico generale oppure costruiti antecedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, a seguito di motivata istanza di deroga, previo parere della competente ASL in merito alla sussistenza di complessivi idonei requisiti igienico-sanitari degli ambienti, a seguito della costruzione di soppalchi o di piani aggiunti, potranno essere autorizzati interventi che prevedano adeguate misure sostitutive dell'illuminazione e ventilazione naturale.

f) Per l'aerazione e illuminazione da spazi interni agli edifici, valgono in aggiunta le norme dettate per le abitazioni.

#### **e) Locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di aerazione e/o ventilazione**

1. Laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, la competente superficie aero-illuminante può essere garantita anche da aperture finestrate a tetto.

2. In ogni caso, nei punti di eventuale produzione di fumi, vapori ed esalazioni di prodotti della combustione, deve essere assicurata la loro aspirazione e il loro allontanamento al fine di evitarne la diffusione e permanenza nel locale di emissione e/o in altri locali adiacenti, nonché in altri ambienti (chiostre, cavedi, cortili, ecc.) nei quali non sia assicurato un adeguato ricambio d'aria come pure di evitare che conseguano immissioni moleste a terzi. I relativi sistemi di aerazione, pertanto, devono essere progettati e realizzati affinché soddisfino gli scopi anzidetti.

**f) Eliminazione dei prodotti derivanti dall'utilizzazione di apparecchi di cottura**

1. In caso di interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione, ovvero di interventi edilizi, eccedenti la manutenzione ordinaria, che interessino cucine, posti di cottura o altri locali in cui sono installati apparecchi di cottura alimentati a gas metano o GPL, ovvero in tutti i locali a qualunque uso destinati dove avvenga un processo di combustione devono essere dotati di un relativo condotto o canna fumaria indipendente e idoneo alla perfetta eliminazione dei fumi e dei prodotti gassosi della combustione eseguiti in materiale di sicuro affidamento ed incombustibile, prolungati sino alla copertura e oltre la zona di reflusso.

2. Per le finalità del presente articolo si definiscono:

a) canne fumarie, quelle impiegate per l'allontanamento dei prodotti della combustione e/o di odori, vapori, e fumane provenienti da focolari;

b) canne d'esalazione, quelle impiegate per l'allontanamento di odori, vapori e fumane conseguite dall'uso di apparecchi privi di fiamma libera (apparecchiature a energia elettrica e/o similari).

3. La corretta ventilazione dei posti di cottura e dei locali di cui al comma 1 prevede la concomitante dotazione di cappa di aspirazione con un elettroventilatore (estrattore) applicata alla canna fumaria o di esalazione, da mettere in funzione durante tutto il tempo di funzionamento dell'apparecchio di cottura.

4. Circa le caratteristiche ed il funzionamento dell'elettroventilatore si deve fare riferimento alle norme UNI vigenti.

5. In tutti i locali, a qualunque uso destinati, in cui la cottura di alimenti avviene avvalendosi di dispositivi privi di fiamma libera (piastre elettriche a induzione e/o similari), è consentita, in alternativa alla canna di esalazione, l'installazione di apparecchiature elettromeccaniche, tipo abbattitore di vapori, che trasformino dette emissioni in residuo acquiforme da convogliare nella pubblica fognatura o l'installazione di gruppo di filtrazione e aspirazione degli odori, adeguatamente dimensionato secondo le caratteristiche dell'attività. In tal caso si dovrà provvedere alla periodica sostituzione dei filtri in relazione alle specifiche caratteristiche dell'apparato installato. L'avvio all'utilizzazione di tali alternativi apparati è subordinata al rilascio degli attestati di verifica previsti dai produttori.

6. Le attività di cottura e/o riscaldamento vivande che prevedono uso di attrezzature quali forni a microonde, piastre per hamburger, ecc. non necessitano di norma di sistemi di aspirazione.

7. Nelle condizioni di occupazione e di uso dei locali di abitazione, le superfici delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

**g) Impianti termici individuali - scarico dei prodotti della combustione - deroghe all'obbligo di scarico a tetto**

1. Gli impianti termici devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, nel rispetto dell'articolo 5 del DPR n. 412/93 e ss.mm. e ii.

2. L'eventuale attestazione e asseverazione inerente l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco sopra il tetto di cui all'articolo 5 comma 9-bis, lettera c), del DPR n. 412/93 e ss.mm. e ii, dovrà essere accompagnata da una relazione che espliciti precisamente le ragioni tecniche dell'impossibilità di scelte progettuali alternative a quella proposta, come pure le caratteristiche del generatore di calore di cui è prevista la dotazione, in relazione al caso di specie, con riferimento a quanto previsto dall'articolo 5, comma 9-ter (quale sostituito dall'articolo 14, comma 9, del D.Lgs. n.102/2014) del sopra citato decreto.

3. Con riguardo alla deroga di cui al comma 9-bis, lettera b) del suddetto articolo 5, è possibile derogare all'obbligo di cui sopra, e sempre e comunque nel rispetto delle condizioni previste, oltre

al caso in cui lo stesso risulti incompatibile con norme di tutela degli edifici eventualmente adottate a livello nazionale o regionale, anche nel caso in cui l'intervento riguardi edifici ubicati in aree appositamente individuate nello strumento/piano urbanistico comunale.

4. Nel caso di edifici adibiti a residenza e assimilabili, ovvero adibiti ad uffici e assimilabili, pubblici o privati, di cui all'articolo 3 del DPR n. 412/93 e s.m. e i., è richiesta l'installazione o il mantenimento di impianti termici centralizzati, dotati di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del consumo energetico per ogni singola unità immobiliare, nel caso di:

a) edifici di nuova costruzione con numero di unità abitative superiore a 4;

b) ristrutturazione integrale del sistema edificio impianto degli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 Kw.

5. Le cause tecniche per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti centralizzati ad impianti con generazione di calore separata, per singola unità abitativa, devono essere dichiarate nella relazione di cui all'articolo 8, comma 1, del D.L.gs. n.192/2005 e ss.mm. eii..

#### **h) Contenimento dei consumi energetici degli edifici**

1. Si applicano le misure urgenti contenute nella specifica normativa Regionale/Statale.

2. L'orientamento delle nuove costruzioni deve perseguire il risparmio energetico, conseguentemente gli spazi principali quali soggiorni, sale da pranzo, ecc., devono possibilmente prevedere una finestra orientata entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico. I locali di servizio quali bagni, cucine e assimilabili nonché gli ambienti secondari o ad uso discontinuo quali corridoi, ripostigli, scale, devono essere preferibilmente posizionati verso nord a protezione degli ambienti principali.

3. Le prestazioni energetiche del sistema edificio - impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia nell'esigendadi:

a) ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva;

b) mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni;

c) evitare il rischio di formazione e accumulo di condensa interstiziale e superficiale negli elementi dell'involucro.

4. La progettazione e la realizzazione degli edifici di nuova costruzione, per sostituzione edilizia, ovvero per demolizione e ricostruzione, deve avvenire in modo da contenere la necessità di consumo di energia, in relazione al progresso tecnologico ed in modo efficiente rispetto ai costi da sostenere, secondo quanto stabilito dalle vigenti normative.

5. Tutte le strutture edilizie opache, verticali e orizzontali, di nuova costruzione oppure oggetto di manutenzione straordinaria, incluse le porte opache prospettanti verso l'esterno o verso locali non riscaldati, devono rispettare i requisiti relativi al contenimento dei consumi energetici secondo quanto stabilito dalle vigenti normative.

6. Tutte le chiusure trasparenti (infisso comprensivo di vetro, ovvero di superficie comunque trasparente) ed i soli vetri, ovvero le sole superfici trasparenti, di nuova costruzione od oggetto di manutenzione che interessi anche solamente l'infisso, oppure la sola superficie trasparente, devono rispettare i requisiti relativi al contenimento dei consumi energetici secondo quanto stabilito dalle vigenti normative.

7. Gli impianti di climatizzazione estiva ed invernale devono rispettare i requisiti relativi al contenimento dei consumi energetici secondo quanto stabilito dalle vigenti normative. Laddove possibile sono da utilizzarsi le soluzioni tecnologiche che offrono le migliori prestazioni energetiche.

8. Nei casi previsti dalle normative vigenti in relazione al tipo di intervento, devono essere utilizzati sistemi adatti all'uso dell'energia da fonti rinnovabili nei modi e nelle misure stabilite dalle normative stesse.

#### **i) Isolamento acustico degli edifici**

1. Il Comune con propri atti, ha recepito le disposizioni dettate dall'art. 6 della Legge n. 447/95, e L.R. vigente in particolare a:

- a) classificare il territorio;
- b) adozione di regolamenti secondo la disciplina regionale;
- c) individuare limiti di esposizione al rumore;

2. Si applicano su tutto il territorio comunale le disposizioni di cui all'art. 8 della Legge n. 447/95, in particolare è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico del e aree interessate alla realizzazione del e seguenti tipologie di insediamenti:

- a) scuole e asilo nido
- b) case di cura e di riposo
- c) parchi urbani ed extraurbani

Le domande per il rilascio di Permessi di Costruire o S.C.I.A., e le autorizzazioni all'esercizio relative a nuovi impianti e infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.

3. Nel caso di interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria che possono avere rilevanza a fini acustici, nonché nei casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e demolizione e ricostruzione, in relazione ai requisiti acustici definiti nel DPCM del 5 dicembre 1997 e ss.mm. e ii., nel rispetto dell'ulteriore normativa statale e regionale in materia, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento previsti dal sopra citato decreto a difesa dai rumori esterni, dai rumori provenienti dalle unità abitative e a mitigazione di quelli prodotti dal calpestio, dalle attività di vita e lavorative nonché dal funzionamento di impianti.

4. Alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire, alla SCIA, ovvero alla CILA, anche nel caso di opere che riguardino l'involucro edilizio e/o gli elementi di separazione orizzontali e verticali delle singole unità immobiliari, è obbligatorio allegare attestazione a firma del progettista dalla quale risulti il rispetto della normativa vigente in materia di isolamento acustico, ovvero che l'intervento non rileva ai fini della medesima.

5. Nel caso di emissioni acustiche, la loro riduzione entro i limiti fissati dalle normative statali, regionali, dal piano di classificazione acustica del territorio comunale, per le attività rumorose, può avvenire anche mediante:

- a) barriere vegetali;
- b) barriere artificiali;
- c) pavimentazioni fonoassorbenti;
- d) altri interventi specifici opportunamente individuati.

#### **j) Contenimento dei consumi idrici**

1. In attuazione del D.Lgs. n.152/99 e s.m.i., per la "tutela delle acque dall'inquinamento", negli edifici di nuova costruzione, nonché nei casi di sostituzione edilizia nonché di demolizione e ricostruzione, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua, nonché, anche nel caso di interventi sull'esistente, l'installazione di apparecchiature per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, che dovranno essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua.

### *Art. 72.3 - Caratteristiche dei piani*

1. Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A.1, A.2 e S.1.
2. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S.2 e S.3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A.1 e A.2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

### *Art. 72.4 - Soffitti inclinati e soppalchi*

1. Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml 1,60 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.
2. Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S, sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali. La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.
3. Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima del 25% del locale stesso, con altezza minima netta di ml 2,20 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

### *Art. 72.5 - Piani interrati e seminterrati*

1. Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato, come definiti al punto 22 dell'Allegato A.
2. Sono considerati piani seminterrati quelli che si sviluppano parzialmente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato, come definiti al punto 21 dell'Allegato A.
3. I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A e S.1. Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria S.2 con esclusione del punto S.2.7, e S.3, condizione però che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dell'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.
4. Possono essere considerati anche locali di categoria S.1 nel caso che siano annessi a locali di categoria S.2, punti S.2.3 e S.2.4, e di categoria S.3, punto S.3.4, purché sia assicurato un sufficiente ricambio d'aria anche mediante apparecchiature meccaniche.  
Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.
5. Per il recupero dei piani seminterrati vigono le disposizioni della L.R. n. 40/2017e ss.mm. e ii..

### *Art. 72.6 - Sottotetti*

1. Sono considerati piani sottotetti quelli definiti al punto 21 dell'Allegato A.
2. I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.
3. Quelli non abitabili, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere altezze medie eccedenti i ml 2,00, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

4. In corrispondenza della copertura dei volumi destinati a lavanderie e stenditoi coperti, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni superiori di quelle sopradette.
5. I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art. 52, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.
6. Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, con spazi d'aria interposto di altezza non superiore a ml 0,50 inaccessibile, per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura o, comunque, deve essere garantita la coibentazione termica adeguata, da indicare negli elaborati tecnici di progetto.
7. Per il recupero dei sottotetti vigono le disposizioni della vigente Legge Regionale.

### ***Art. 72.7 - Locali integrativi per la residenza***

1. Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala, devono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale.
2. Gli edifici residenziali con un minimo di unità immobiliari superiore a 6 devono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.).
3. Detti locali devono avere una superficie minima di 24 mq; tale superficie deve essere aumentata di mq 1,5 per ogni unità immobiliare oltre le 6.
4. Detti locali devono avere altezza minima netta di ml 2,40, e rapporto minimo di illuminazione e aerazione come stabilito per i locali di categoria A1 ed essere dotati almeno di un servizio igienico munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, possibilmente con verde a livello.
5. Le Superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie utile S.U. dell'edificio, di cui al precedente articolo 3 e, pertanto, per tali volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
6. L'accesso ai sopradetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte capacità motorie.

### ***Art. 73 - Prescrizioni antincendio***

#### ***Art. 73.1 - Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a ml. 24***

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati di altezza inferiore a ml 24 devono essere rispettate le seguenti condizioni:
  - le gabbie delle scale, degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici;
  - le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato e altri materiali resistenti al fuoco e all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a ml 1,00, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti oltre ai primi due;
  - ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq 400;
  - le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 18 se in muratura di mattoni pieni, di cm 15 se in cemento armato e di cm 30 se in muratura di tufo;
  - scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte e disimpegni

aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica; tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con auto-scale aeree, ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VV.F. (dimensioni minime: larghezza ed altezza ml4).

### *Art. 73.2 - Centrali termiche*

1. Centrale termica a combustibile liquido:
  - a) le strutture dei locali devono avere caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;
  - b) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta, che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini, ecc.. La separazione da detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog), deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;
  - c) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale di fumo, camera di raccolta, ecc.) devono essere osservate le norme prescritte dalla vigente legislazione;
  - d) qualora il deposito di olio combustibile e di gasolio superi i 25 mc deve essere richiesto alla Prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.
2. Centrale termica a gas di rete:
  - a) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0,50;
  - b) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzati con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
  - c) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
  - d) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;
  - e) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività.

### *Art. 73.3 - Autorimesse*

- a) Il solaio di separazione con i sovrastanti o sottostanti locali deve essere in cemento armato o in materiali incombustibili e resistenti al fuoco, o resi tali. In quest'ultimo caso deve essere presentato, per la preventiva approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco, il progetto esecutivo delle strutture;
- b) l'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con scale, ascensori e altri locali non facenti parte dell'autorimessa stessa, che deve essere eseguita con muro tagliafuoco dello spessore minimo di due teste di mattoni pieni. Intercapedini di aerazione devono essere ad esclusivo servizio del locale; scale ed ascensori devono condurre alle autorimesse solo attraverso zone scoperte della superficie minima di mq 6 con porte interdistanti non meno di ml 2;
- c) le rampe di accesso non possono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee e 15% negli altri casi; devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 m; devono avere larghezza tale da consentire il transito contemporaneo di due autoveicoli nei due sensi e comunque non inferiore a ml 4;

d) l'altezza minima netta non può essere inferiore a ml 2,40;  
e) in posizione opposta all'ingresso devono essere realizzate una o più uscite di sicurezza per le persone. Tali uscite devono essere raggiungibili con percorsi non superiori a ml 30; le scale devono essere racchiuse in gabbie di muratura dotata al piede di porta metallica. Tali scale non possono terminare sotto grigliato o botola ed essere di tipo a pioli infissi al muro.

f) le grandi autorimesse al piano terra devono essere compartimentate con struttura di mattoni pieni a due teste in modo che ciascun compartimento non abbia superficie maggiore di 2000 mq. Le autorimesse al 1° piano interrato devono avere, invece, compartimenti di superficie non superiore a 1500 mq e quelle al 2° interrato compartimenti di superficie non superiore a 750 mq. Tra le autorimesse del 1° e 2° interrato non deve sussistere alcuna comunicazione e le intercapedini devono essere diaframmate in modo da rendere indipendente l'aerazione di ogni piano.

Ciascun compartimento deve essere servito da rampa di accesso indipendente ed i compartimenti possono essere fra loro comunicanti mediante aperture, per il passaggio dei veicoli, munito di serramenti metallici a chiusura automatica.

Per la suddivisione in compartimenti delle autorimesse deve essere presentato un progetto per la preventiva autorizzazione;

g) gli impianti elettrici devono essere "a regola d'arte" e conformi alle norme CEI;

h) gli scarichi delle acque di lavaggio devono essere muniti, prima del collegamento alla fognatura cittadina, di idoneo pozzetto "a trappola";

i) nelle autorimesse interrate non possono ricavarsi locali destinati ad officina con uso di fiamme libere o a verniciatura;

j) in prossimità di uno degli ingressi o al piede della rampa di ogni compartimento dell'autorimessa deve essere installata una bocca d'incendio da mm 45 UNI derivata direttamente dall'acquedotto cittadino, posta in cassetta metallica con sportello frangibile e corredata di lancia e tubo di mandata di lunghezza tale da poter battere ogni punto del locale;

k) nelle autorimesse poste al 2° piano interrato deve essere installato un impianto di spegnimento automatico a pioggia realizzato secondo le norme del Concordato Italiano Incendi. Deve essere presentato progetto dettagliato per la preventiva approvazione;

l) devono essere installati n.1 estintore a schiuma da lt 10 o di tipo equivalente e n.2 secchielli con sabbia ogni 60 mq di superficie utile.

m) qualora il locale in questione sia previsto in aderenza ad edifici destinati a collettività (scuole, teatri, cinematografi, grandi empori, ecc.) deve essere presentato un grafico riprodotto l'esatta situazione dei luoghi;

n) l'autorimessa deve avere aperture di aerazione naturali non inferiori, a seconda dell'ubicazione e dell'altezza dell'autorimessa, a quelle di seguito indicate, integrate, per tutte le autorimesse ai piani interrati e per quelle al piano terra aventi superfici di aerazione su un solo lato, da impianti di aerazione meccanica o da camini da aerazione sfocianti nell'atmosfera a quota superiore alla copertura del fabbricato.

Le canalizzazioni di immissione od estrazione dell'aria devono essere in lamiera. In caso di impianto ad estrazione d'aria le prese di aspirazione devono essere a 40-60 cm dal pavimento ed il canale di espulsione deve terminare a ml 1 oltre la copertura del fabbricato sovrastante o adiacente l'autorimessa.

La superficie di aerazione naturale non può in nessun caso essere inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento.

Una frazione della superficie dei vani di aerazione naturale deve essere completamente priva di serramenti con aperture create su almeno due pareti esterne in basso, in prossimità dei soffitti dei locali.

La portata degli impianti di aerazione, le sezioni dei camini e la superficie di apertura libera devono essere conformi alla seguente tabella:

Piano interrato	Altezza autorimessa	Superficie minima di aerazione naturale (fraz. sup. pavimento)	Portata aerazione meccanica mc/h x mq di pavimento	Sezione camini mq 100 x mq di pavimento	Aperture libere in mq 100 x mq di pavimento
1°	Superiore a metri 3	1/15	6	0,14	0,0020
		1/20	7	0,16	0,0020
	Inferiore a metri 3	1/15	7	0,16	0,0025
		1/20	8	0,18	0,0025
2°	Superiore a metri 3	1/15	8	0,18	0,0020
		1/20	9	0,20	0,0020
	Inferiore a metri 3	1/15	9	0,20	0,0025
		1/20	10	0,23	0,0025
Piano interrato	Superiore a metri 3	1/15	=	=	0,0020
		1/20	4	0,009	0,0020
	Inferiore a metri 3	1/15	=	=	0,0025
		1/20	5	0,011	0,0025

#### **Art. 73.4 - Impianti idrici e di difesa antincendio**

1. Dovranno essere protetti mediante impianti idrici interni di difesa antincendio:
  - a) gli edifici con altezza maggiore o uguale a ml 24;
  - b) i fabbricati destinati alla collettività o con un discreto afflusso di pubblico quali:
    - alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, ecc.;
    - grandi sale di riunioni capaci di almeno 100 persone, sale cinematografiche, da ballo, per rappresentazioni, anche se sia ammesso pubblico non pagante, grandi magazzini, ecc.;
  - c) le costruzioni con particolare destinazione d'uso quali:
    - depositi di combustibile, di legname, scuderie, autorimesse, ecc.
2. Le caratteristiche di tali impianti dovranno corrispondere alle prescrizioni stabilite dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

#### **Art. 73.5 - Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto**

1. Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare i seguenti requisiti:
  - a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'esterno;
  - b) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle murature debbono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole di interruzione del flusso;
  - c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura ed all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

### ***Art. 73.6 - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento***

1. Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare le norme seguenti:

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale. Tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori dalla sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;
- c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di ml 2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterne al fabbricato.

### ***Art. 73.7 - Rinvio a leggi particolari***

1. Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate.
2. Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cure, industrie, impianti sportivi, ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

### ***Art. 74 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")***

1. Si definisce dispositivo di aggancio o dispositivo di ancoraggio, l'elemento o la serie di elementi o componenti contenente uno o più punti di ancoraggio, destinato ad essere utilizzato per il collegamento di componenti di un sistema di protezione individuale contro le cadute dall'alto in conformità alla norma UNI EN 363.
2. Le norme del presente articolo si applicano agli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e in quelli in cui, comunque, si proceda all'integrale rifacimento dei manti superficiali delle coperture a "tetto".
3. Le misure progettate ed installate ai sensi del presente regolamento devono poter essere utilizzate ai sensi del Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.
4. In allegato all'istanza per la formazione del titolo abilitativo edilizio sarà prodotto un elaborato, costituito da relazione e grafico in scala adeguata, a firma del coordinatore alla sicurezza in fase di progettazione o del progettista, se la figura del coordinatore non è prevista, che illustri dettagliatamente la soluzione adottata.

### ***Art. 75 - Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa***

1. La materia inerente le prescrizioni relative alle sale da gioco e, inoltre, tutto quanto si riferisca a regolamentazione, limitazione e controllo dell'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e per la raccolta della scommessa è disciplinata sul territorio nazionale dal R.D. 18 giugno 1931, n. 773 (TULPS - testo unico sulle leggi di pubblica sicurezza), e successive modifiche ed integrazioni, oltre che da seguente e più specifica normativa anche recente ed, inoltre, a livello regionale, da quanto previsto dalla apposita L.R. 29 ottobre 2013 n. 40.
2. Il locale adibito a sala da gioco deve, in ogni caso, rispondere ai requisiti di sorvegliabilità

previsti dall'art. 4 del DM 564/92 modificato con successivo decreto 05/08/1994 n. 534.

3. Gli adempimenti per l'esercizio di sale pubbliche da gioco relativi ad apertura, trasferimento di sede, ampliamento della superficie, il cambio di titolarità ed il rinnovo dell'autorizzazione, sono subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione comunale, ai sensi dell'articolo 86 del TULPS, della LR n. 40/2013 nonché dell'All. "A" del D.L.gs. n.222/2016.

Per le sale da gioco oltre a quanto dalla Legge Regionale di settore, nelle more di definizione di idoneo Regolamento Comunale, si dispone quanto segue:

- a) è vietata la localizzazione di sale da gioco in tutta la Zona Omogenea A e nella Zona Omogenea E del PRG;
- b) i locali adibiti a sale giochi devono avere destinazione commerciale, artigianale e terziario;
- c) in nessun caso è consentita l'installazione di apparecchi da gioco all'esterno dei locali;
- d) le vetrine dei locali devono essere trattate in modo che non sia visibile l'interno della sala.

4. La domanda di apertura o di trasferimento di sede di una sala pubblica da gioco è redatta su apposita modulistica scaricabile dal sito internet comunale ed inviata, come per ogni altra richiesta inerente attività che interessano imprese ed esercizi commerciali, in via esclusivamente telematica al SUAP, corredata di tutti i documenti indicati sul modello predisposto. Tutta la corrispondenza verrà gestita dal SUAP tramite posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo PEC del soggetto richiedente.

5. L'autorizzazione è rilasciata, previo parere della Polizia Locale in merito alla viabilità, entro 90 giorni dal ricevimento della domanda da parte del SUAP, termine decorso il quale la domanda si intende accolta ai sensi dell'art. 20 della Legge n. 241/90 e s. m. e i..

6. Resta nella facoltà del Comune procedere di modificare la norma di questo articolo attraverso la redazione e/o modifica al Regolamento Comunale sulle sale da gioco che disciplina compiutamente la materia.

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

### Art. 76 - Strade

1. La realizzazione di strade carrabili dovrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche e funzionali statali e regionali per la realizzazione della viabilità.

2. La segnaletica deve essere, di regola, contenuta entro gli spazi appositamente destinati in sede di progettazione e, comunque, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici né l'assetto dell'ambiente. Non sono ammesse scritte o "zebrature" a vernice dipinte sui muri. E' consentita l'applicazione di scritte, decorazioni e cartelli pubblicitari asportabili sui frontespizi nudi.

3. Ai fini del presente articolo e per il calcolo delle distanze, per strada si intende la sede carrabile e i marciapiedi.

4. Sono pertinenze di esercizio quelle che costituiscono parte integrante della strada o ineriscono permanentemente alla sede stradale (cunette, scannafossi, banchine, slarghi, eventuali canalizzazioni fuori sede, piazzole di sosta, aree o corsie per l'emergenza e inversione, ecc.).

5. Sono pertinenze di servizio, invece, le cosiddette aree di servizio o di rifornimento carburanti, eventualmente anche dotate di autofficine o strutture di primo soccorso/riparazione, ricovero temporaneo ed occasionale dei veicoli, gli autolavaggi, con i relativi manufatti funzionali sia all'esercizio delle attività di rifornimento/manutenzione/assistenza/ riparazione sia quelli in cui sono ubicati i servizi (toilette) o nei quali avviene l'erogazione di prestazioni funzionali al ristoro degli utenti.

6. Sono considerate a tutti gli effetti pertinenze di servizio, le aree di parcheggio, le aree ed i fabbricati per la manutenzione delle strade (case cantoniere, autorimesse per mezzi d'opera o mezzi spalaneve ordinari o a turbina e spargisale, i depositi e magazzini di segnaletica e altri materiali e dispositivi utili alla manutenzione ed all'esercizio della strada) o comunque destinati

dall'ente proprietario della strada in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti.

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

- distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
- evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza, nel rispetto delle norme stabilite dal Codice della Strada;
- progettare i raccordi e gli incroci viari, prestando attenzione al paesaggio circostante.

8. 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.

9. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.

10. I soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- a) alla pavimentazione;
- b) alla manutenzione e pulizia; all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- c) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- d) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
- e) all'illuminazione, nei casi previsti.

11. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza adeguata al flusso di traffico previsto con raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

12. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 5,00 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.

13. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 5,50 m., nel caso di un unico senso di marcia, e di 8,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

14. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

15. Su motivata richiesta e previa idonea relazione tecnica a firma di un professionista abilitato e fermo restando il completo rispetto del Codice della Strada (D.L.gs. n. 285 del 30/04/1992) e del relativo Regolamento di esecuzione e di Attuazione (DPR n. 495 del 16/12/1992) e del vigente "Regolamento per la disciplina degli accessi e passi Carrabili" se approvato dal Consiglio Comunale, il Responsabile del Servizio Tecnico può valutare l'eventuale possibilità di autorizzare la realizzazione di una strada privata avente caratteristiche diverse da quelle sopra riportate.

### *Art. 77 - Portici*

1. I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 3,00 m di larghezza e 3,00 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il comune si riserva di fissare misure diverse.
2. Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a 2,60 m.
3. Nel caso in cui le aree porticate o a "pilotis" non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti.
4. L'altezza libera delle aree a "pilotis", aperte al pubblico passaggio, non potrà essere inferiore a m. 3,00. L'Autorità comunale, in sede di formazione del titolo abilitativo edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature, al fine della necessaria integrazione con gli spazi pubblici, così come disciplinati dal presente Regolamento.
5. 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 cinque metri. Tale superficie di portico, riservata all'uso pubblico dallo strumento urbanistico locale, come ribadito anche in specifici passaggi del presente Regolamento, non sarà assoggettata al contributo sul costo di costruzione, ai sensi del comma 3 dell'art. 2 del Decreto Ministeriale dei Lavori Pubblici del 10 maggio 1977, n. 801, recante "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici".
6. I portici ed ogni altro simile accessorio o pertinenza degli edifici, devono, a cura dei proprietari e degli inquilini, essere mantenuti in stato di decoro e pulizia.
7. 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

### *Art. 78 - 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; 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;
  - b) 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;
  - c) 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 dicorsia;
  - 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.

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.

1. 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.

2. Per tutte le nuove edificazioni e per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno prevedersi idonei spazi comuni e attrezzati, negli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche, per la sosta e/o il deposito di biciclette in coerenza con quanto indicato nel presente Regolamento.

### *Art. 79 -Aree per parcheggio*

1. Il rapporto con la viabilità viene disciplinato con il Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

2. Le aree di parcheggio pubblico realizzate nell'ambito degli interventi di urbanizzazione primaria sono necessarie a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. La localizzazione delle aree di parcheggio è definita dalla pianificazione urbanistica generale ed attuativa.

3. Per tutte le nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, di qualsiasi tipo, devono essere riservati spazi per i parcheggi di pertinenza degli edifici, ai sensi del 'art.41-sexies del a Legge n.1150/42 ess.mm. e ii.. Tali parcheggi, fatte salve le specifiche prescrizioni di zona di cui agli articoli successivi del e presenti norme, non devono in ogni caso risultare in misura inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di Volume (Ve), e possono essere ricavati nel a costruzione stessa, ovvero in area esterna, anche se non adiacente, avente destinazione di zona diversa da quel a agricola o a servizi, e possono essere anche coperti con altezza interna non superiore a mt 2,40 e non vanno computati ai fini del calcolo dei volumi.

4. Tali aree dovranno essere asservite al a costruzione con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascrivere a cura del proprietario nei modi di legge.

5. Per quanto attiene le zone residenziali, tale quantità non concorre al rispetto dei limiti prefissati per le singole zone e in ogni caso ai limiti di cui all'art. 3 del DM n.1444/68.

6. Nel caso di nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale le quantità di parcheggi di pertinenza degli edifici devono essere previste nel a misura minima di 40 mq ogni 100 mq di Superficie Utile (Su) costruita, secondo quanto prevede l'art. 5 del DM n.1444/68, in aggiunta al e quantità previste ai commi precedenti.

7. Le aree di parcheggio pubblico realizzate nell'ambito degli interventi di urbanizzazione primaria sono necessarie a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. La localizzazione della aree di parcheggio è definita dalla pianificazione urbanistica generale ed attuativa. Il progetto dei parcheggi pubblici deve rispettare le prescrizioni e indicazioni del Codice della Strada e del regolamento di attuazione. Le superfici pavimentate inoltre dovranno garantire il recupero delle acque piovane. A tale scopo si potrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti tipo erborella, asfalto drenante, ecc.. Ai margini delle aree a parcheggio e delle aree a verde è raccomandata la realizzazione un reticolo di raccolta delle acque meteoriche da far confluire nella rete pluviale, secondo la normativa vigente.

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.
9. Le superfici pavimentate inoltre dovranno gradualmente garantire il recupero delle acque piovane. A tale scopo si dovrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti, tipo erborella, asfalto drenante, ecc..
10. Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimi m 2,50 x 5,50 ciascuno) oltre quelli necessari alle manovre per l'accesso e la distribuzione dei veicoli, che dovranno essere individuati graficamente.
11. I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, devono essere indicati negli elaborati allegati ai titoli edilizi.

### *Art. 80 - Piazze e aree pedonalizzate*

1. Le strade, le piazze e il suolo pubblico in genere, devono avere una superficie idonea a facilitare l'accesso ed il transito pedonale e devono essere realizzati in conformità ai principi dell'accessibilità universale.
2. I criteri e le modalità tecniche di realizzazione di piazze e aree pedonalizzate sono definite dagli articoli 7, 9, 10 e 11 del D.L.gs. 30 aprile 1992, n.285 e s.m. (Nuovo codice della strada) e dal relativo regolamento.
3. 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. 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 dell'aggiornata;
  - 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.
4. La pavimentazione degli spazi pubblici deve essere eseguita impiegando linguaggi architettonici, canoni estetici, elementi di arredo urbano e, più in generale, materiali e tecniche di posa compatibili con le caratteristiche morfologiche e architettoniche delle zone circostanti, sempre ed attentamente curando l'essenziale rispetto della normativa vigente riguardante il superamento delle barriere architettoniche.
5. Le strade, le piazze e le aree pedonali in genere, devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche, al fine di evitare i ristagni d'acqua. A tale scopo si potrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti.
6. I progetti devono garantire la possibilità di orientamento della persona mediante punti di riferimento riconoscibili e discriminabili fra loro.
7. Le vie di percorrenza devono essere evidenti e libere da ostacoli, ordinate e con struttura identificabile.
8. Il presente Regolamento Edilizio stabilisce, di norma, l'impiego di materiali di pavimentazione lapidei nelle zone pedonali dei nuclei storici, da selezionare tra le pietre appartenenti alla tradizione locale.
9. Il Regolamento Edilizio favorisce la sperimentazione progettuale nella sistemazione delle aree pubbliche e di uso pubblico, sia in termini di scelta dei materiali che di caratterizzazione delle modalità di posa.
10. Gli organi comunali, tenuto conto dei requisiti da perseguire sopra indicati, valutano di caso in caso le soluzioni proposte.

### *Art. 81 - Passaggi pedonali e marciapiedi*

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal comune.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorchè realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.
6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, il comune dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.
7. E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché del Regolamento comunale sugli impianti pubblicitari
8. Il presente articolo non si applica al Piano di Ricostruzione/Piano di Recupero del centro storico ove presente.

### *Art. 82 - Passi carrai e uscite per autorimesse*

1. Qualora, per l'accesso dei veicoli alle proprietà private da strade e spazi pubblici, si rendesse necessario l'adattamento dei marciapiedi, questo dovrà avvenire nel rispetto delle condizioni previste dall'art.46, comma 2, del Codice della strada.
2. I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di marciapiedi per accedere ai propri locali, ovvero agli immobili di proprietà, con veicoli, devono richiedere l'autorizzazione all'Ente proprietario e provvedere, a loro spese, all'adeguata ripavimentazione del tratto di marciapiede attraversato secondo le prescrizioni fornite caso per caso dall'Ufficio preposto e dall'Amministrazione competente.
3. La creazione di passi carrabili non dovrà in alcun modo rendere difficoltoso il transito pedonale o tortuosa la linea del marciapiede.
4. 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.
5. 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.  
Il passo carraio è sempre non assentibile qualora costituisca pericolo o serio intralcio per la circolazione veicolare e/o pedonale.
6. 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.
7. 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.

8. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole e non potranno estendersi nella carreggiata stradale.

9. 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, 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.

10. 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.

11. In corrispondenza di marciapiedi di larghezza non superiore a cm 70, la pendenza della rampa non potrà risultare superiore al 15 %.

12. 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 %; L'abbattimento di eventuali maggiori altezze del piano interno dell'edificio dovrà colmarsi verso l'interno della proprietà privata.

13. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi precedenti sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità. L'esecuzione dell'accesso carrabile e/o la sua rimozione in caso di rinuncia è posta a carico del richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi s'intende svolgere.

14. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

15. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.

16. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

17. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 2,20 m e superiore a 4,00 m, la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a quanto previsto nel "Regolamento per la disciplina degli Accessi e Passi Carrabili" in conformità alle disposizioni del Codice della Strada (D.L.gs. 30/04/1992, n. 285) e relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione (DPR 16/12/1992, n. 495) e la distanza dal confine con proprietà private non deve essere inferiore a 1,50 m o alla distanza che sarà definita dal redigendo Regolamento comunale sopra richiamato.

18. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 3,50 m.

19. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.

20. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 4 e 5 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili,

possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.

21. L'esecuzione dell'accesso carrabile e/o la sua rimozione in caso di rinuncia è posta a carico del richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi s'intende svolgere.

22. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'articolo 46 del DPR n. 495/1992, così come modificato dall'articolo 36, punto c, del decreto del Presidente della Repubblica 16 settembre 1996, n. 610.

### ***Art. 83 - Chioschi/dehor su suolo pubblico***

1. Per "dehor" si intende l'insieme degli elementi (mobili, smontabili o facilmente rimovibili) posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico, privato o privato gravato da servitù di pubblico passaggio, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande. In ogni caso, il collocamento dei chioschi/dehors su suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio: l'autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

2. L'installazione di chioschi, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal comune, in conformità alle norme dettate dal Codice della Strada, dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione e dal vigente Regolamento Comunale se e quanto redatto.

3. L'installazione di chioschi non deve essere fonte di molestia o di nocimento per l'ambiente circostante.

4. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala non inferiore a 1:20.

5. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

6. I provvedimenti autorizzativi sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.

7. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni per il pubblico decoro previste dalle disposizioni vigenti e dal successivo articolo del presente regolamento.

8. In ogni caso, il collocamento dei chioschi/dehors su suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio: l'autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

9. Il Comune, con successivo Regolamento Comunale integrativo del presente Regolamento, provvederà alla completa regolamentazione degli interventi e/o manufatti di cui al presente articolo anche con riferimento a quanto evidenziato nel successivo art. 84.

### ***Art. 84 - Decoro degli spazi pubblici e servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato***

1. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo.

2. È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, il comune può imporre l'edificazione in

aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.

3. Al fine di garantire uniformità nella fruizione generale, per gli spazi privati soggetti a servitù pubblica di passaggio sui fronti delle costruzioni ovvero circostanti a chioschi/dehors si applica la disciplina di cui agli articoli precedenti.

4. Pertanto le scelte relative a materiali e finiture devono essere effettuate d'intesa con l'Autorità comunale.

5. Gli oneri della manutenzione degli spazi privati soggetti a servitù pubblica di passaggio sono a carico dei proprietari anche se l'utilizzo è esteso al pubblico.

6. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle leggi vigenti.

7. Fermo restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, da disciplinare con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

8. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

9. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.

10. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del concessionario; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al RD 14 aprile 1910, n. 639.

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

- targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
- piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
- apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
- sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
- orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
- lapidi commemorative;
- ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.

12. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.

13. La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 9, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

14. L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.

15. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 9, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

16. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 12, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

### Art. 85- Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui al successivo Capo V.
2. In prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico; l'Autorità Comunale può dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità e per il migliore inserimento ambientale.
3. Le recinzioni da realizzare in zona agricola dovranno essere del tipo a secco o similari, rispettose dei tracciati storici, con ringhiere in ferro a disegni semplici e lineari. L'altezza massima delle recinzioni non dovrà superare 2,00 m. costituita da una parte basamentale cieca non superiore a m. 1,00 e dalla parte superiore aperta "a giorno".
4. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
  - a) con muro pieno di altezza massima di 1,00 m;
  - b) con muretto o cordolo di altezza massima di 1,00 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,00 m;
  - c) con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,00 m;
  - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,00 m;
5. Soluzioni diverse da quanto precisato nel precedente comma 3 potranno essere autorizzate nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada (D.L.gs. 30/04/1992, n. 285) e relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione (DPR 16/12/1992, n. 495) e del redigendo "Regolamento per la disciplina degli Accessi e Passi Carrabili".
6. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.
7. I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono in c.a. e/o muratura rivestiti in pietra locale.
8. I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono ferro battuto di colore nero antracite.
9. Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi b), c) e d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spiccatto dei muri medesimi.
10. E' fatto obbligo per le nuove recinzioni di uniformarsi a quelle attigue esistenti in sito, ove queste ultime siano conformi alla presente normativa.
11. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,50 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite nel presente Capo all'articolo 82, comma 4, e rispettano la disposizione di cui al medesimo articolo 82, comma 5.
12. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
13. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali. Sono comunque fatte salve eventuali norme più restrittive per edifici di particolare interesse storico-architettonico e per le aree soggette a tutela paesaggistica e/o ambientale.
14. La realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate può essere effettuata:
  - contestualmente alla costruzione di un edificio: ed in tal caso verrà generalmente autorizzata con lo stesso provvedimento che riguarda l'edificio medesimo;
  - al servizio di un edificio preesistente, ed in tal caso potrà essere considerata alla stregua del regime delle opere pertinenziali indipendentemente dall'esistenza della costruzione di un fabbricato, con interventi (assai variegati quanto alle caratteristiche costruttive ed ai materiali

usati).

15. Per opere siffatte potrà farsi ricorso alla SCIA, ma la disciplina da applicare dovrà essere individuata caso per caso.

16. La realizzazione di una recinzione che presenti un elevato impatto urbanistico deve essere preceduta da un titolo abilitativo dell'amministrazione comunale: tale atto non risulta necessario solo in presenza di una trasformazione che, per l'utilizzo di materiali di scarso impatto visivo e per le dimensioni dell'intervento, non comporti un'apprezzabile alterazione ambientale, estetica e funzionale.

17. Necessita del preliminare rilascio di un titolo abilitativo anche la realizzazione di un muro di recinzione, allorquando, avuto riguardo alla sua struttura e all'estensione dell'area relativa, lo stesso sia tale da modificare l'assetto urbanistico del territorio, così rientrando nel novero degli "interventi di nuova costruzione" di cui all'art. 3, lett. e), del DPR n. 380 del 2001.

### *Art. 86 - Numerazione civica*

1. Spetta all'Autorità Comunale assegnare il numero civico ed i relativi subalterni in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili. L'apposizione del numero civico è fatta a spese del proprietario, così come la riapposizione conseguente a variazioni della numerazione notificategli dall'Autorità Comunale.

2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso, a destra e ad una altezza variabile da 2,00 m a 3,00 m, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

4. E' ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatori realizzati in altro materiale, con numeri in rilievo e/o provvisti di dispositivo di illuminazione notturna.

5. In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzioni o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al comune i numeri civici, affinché siano soppressi.

6. Per le residenze in Zona Omogenea E (Zona Agricola) di PRG il proprietario può indicare, attraverso opportuna autocertificazione, agli Uffici anagrafici, l'esatta ubicazione dell'immobile ai fini della identificazione.

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

### Art. 87 - Aree Verdi

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.
2. Le aree verdi sono uno spazio complesso, la costruzione del quale comporta l'assemblaggio di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche. La scelta, la definizione e l'accostamento di queste componenti variano a seconda delle dimensioni e degli obiettivi che si intendono perseguire nella specifica area d'intervento.
3. 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 prevalenza di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, ornamentale ed ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.
4. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.
5. È fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
6. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.
7. Il Comune può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.
8. 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. In alcuni casi sono costituite da superfici piuttosto estese di aree rurali, poste nelle immediate vicinanze della città consolidata, parti della rete ecologica principale o secondaria, caratterizzate per la presenza di aree attrezzate per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive leggere e di aree destinate alla coltivazione agricola.
9. La realizzazione di volumi per attività di servizio a queste parti di territorio, o per ospitare attrezzature compatibili, deve essere eseguita prevalentemente mediante il ricorso a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; qualora non fosse possibile, è prevista la realizzazione di un nuovo volume, nei limiti fissati dalle vigenti norme urbanistiche ovvero in deroga alle stesse con la procedura prevista per le opere pubbliche o di pubblica utilità. Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole di tali aree.
10. Il progetto di nuovi edifici o di ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti dovrà prestare particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesaggistico.
11. È consentita la nuova costruzione di chioschi, a meno che non sia nelle disponibilità dell'Amministrazione un edificio recuperato e/o attrezzato allo scopo nell'area suddetta.
12. Le aree verdi (soprattutto quelle urbane) sono in genere costituite dalle seguenti componenti:
  - a) aree con manto erboso, praticabili e non;
  - b) elementi vegetali arborei e arbustivi;
  - c) bacini e corsi d'acqua;
  - d) aree per il gioco e lo sport;
  - e) aree per la sosta;
  - f) percorsi pedonali;

- g) piste ciclabili;
- h) elementi di protezione/delimitazione;
- i) aree per cani.

13. Fermo restando la normativa specifica di settore, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere ad emanare un proprio Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato.

14. Fino alla approvazione di detto regolamento la realizzazione di aree verdi dovrà essere sviluppata sulla base delle indicazioni fornite dalle "Linee guida per la gestione del verde urbano e prime indicazioni per una pianificazione sostenibile" elaborate dal Ministero dell'Ambiente in attuazione della legge 10/2013.

### **Art. 88 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale**

1. Il Comune attua una valorizzazione ambientale delle aree urbane mediante realizzazione di parchi urbani, favorendo il contestuale risanamento di aree in situazione di degrado ambientale". Per "sistema urbano del verde" si intende insieme ordinato di aree libere destinate a parchi e giardini e di aree con valore ambientale e paesistico o di importanza strategica per equilibrio ecologico delle aree urbanizzate, nonché come insieme di spazi destinati ad attività ricreative, culturali, sportive e del tempo libero.

2. Rientrano in tale definizione gli orti botanici, aree pubbliche e private "ritenute indispensabili al completamento del disegno unitario o al mantenimento dell'equilibrio ecologico".

3. Oltre alle componenti che ricorrono nelle aree verdi, nei parchi e giardini di interesse storico e documentale è frequente la presenza di elementi architettonici e scultorei e di specie vegetali rare e/o monumentali, anche raccolte in veri e propri orti o angoli botanici.

4. Nei parchi e giardini di interesse storico e monumentale l'utilizzo di materiali ed arredi dovrà consentire il mantenimento delle caratteristiche di monumentalità e storicità dei luoghi, fatte comunque salve le norme di tutela paesaggistica e/o storico-architettonica di cui al D.Lgs. n. 42/2004 ess.mm. e ii..

5. 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.

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

7. 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.

8. Obiettivo di questa norma è quello di garantire la permanenza di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti. A questo scopo la conoscenza storica e botanica dei luoghi costituisce supporto indispensabile. La fruizione pubblica dovrà essere regolata e le sue dinamiche monitorate affinché intensità e modalità d'uso si mantengano compatibili.

Per comporre le esigenze di manutenzione e conservazione dei parchi e giardini di interesse storico e documentale con i modi di fruizione pubblica, l'accessibilità e le pratiche d'uso devono essere opportunamente valutate. Pertanto negli interventi di riqualificazione e di manutenzione devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- a) Sistemare gli spazi mantenendo la leggibilità dell'impianto originario. L'eventuale installazione di strutture per il gioco, lo sport, il ristoro potrà essere temporanea o permanente, ma in ogni caso progettata con attenzione alle preesistenze e al carattere del luogo.
- b) Mantenere in efficienza i percorsi e le pavimentazioni, conservando il tracciato e i materiali di pregio.
- c) Qualora non in contrasto con i vincoli di tutela storica, nei parchi pubblici prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, adottando

misure di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico.

9. Ai fini della permanenza dei parchi e giardini di interesse storico e documentale, ogni intervento deve fondarsi sulla conoscenza del luogo e della documentazione ad esso relativo. Pertanto negli interventi di riqualificazione e manutenzione devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- a) Non abbattere gli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico. Le sostituzioni di singole piante malate dovranno avvenire con esemplari della medesima specie o, se introvabili, con specie vicarianti e analoghe per portamento, struttura, cromatismo.
- b) Nel caso di interventi di riqualificazione di canalizzazioni, sistemi di irrigazione e di coltivazione, che si rendano necessari, non pregiudicare l'equilibrio ecologico.
- c) Non rimuovere o spostare gli elementi di arredo fisso e le decorazioni originarie se non a seguito di uno specifico progetto di restauro.

### *Art. 89 - Orti urbani*

1. Gli orti urbani (aggregazione in colonie di orti singoli oppure orti collettivi/condivisi) sono appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico; possono essere presenti all'interno di aree verdi oppure costituire essi stessi un'area monofunzionale; possono essere su terreni pubblici o privati, destinati compatibilmente con le finalità sociali, educative, ricreative o terapeutiche, alla coltivazione di piante da frutto, ortaggi, erbe aromatiche, fiori, ecc..

2. La individuazione, realizzazione, assegnazione e gestione degli orti urbani è disciplinato, in Abruzzo, dalla Legge Regionale 6 Luglio 2011, n. 18 - Disposizioni in materia di agricoltura sociale, (Pubblicata attraverso il Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Abruzzo Ordinario 20/07/2011, n. 44).

3. Nelle aree a orti urbani, per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione degli orti stessi, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti edilizi di servizio (per il ricovero degli attrezzi, delle sementi ecc.) di dimensioni non superiori a 90 mc ogni 20 unità, nel caso di colonie, ovvero ogni 400 mq di superficie ad orto, nel caso di orti collettivi/condivisi, sviluppati su un solo piano ed esclusivamente al livello del terreno, possibilmente in un unico volume.

4. È consentita inoltre la realizzazione di una tettoia o un edificio per le attività sociali degli assegnatari, con altezza massima di 5,00 m e sviluppati su un solo piano ed esclusivamente a livello del terreno (per servizi igienici e spogliatoi, per la socializzazione, la didattica, ecc.), aventi dimensioni non superiori a 180 mc per colonie fino a 100 orti (ovvero per orti collettivi/condivisi di pari superficie) e per una dimensione non superiore a 300 mc per colonie oltre i 100 orti (ovvero per orti collettivi/condivisi di pari superficie).

5. I manufatti sono vincolati all'uso e non potranno essere convertiti ad altri usi. Tale vincolo dovrà essere esplicitamente precisato in un atto unilaterale d'obbligo trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari nelle forme di legge.

6. I manufatti dovranno essere rimossi, e lo stato dei luoghi ripristinato, al cessare dell'attività ortiva.

7. Le colonie di orti urbani e gli orti collettivi/condivisi sono comunemente costituiti da:

- a) superfici coltivabili;
- b) elementi di protezione/delimitazione (recinzioni e cancellate eventualmente integrate di arbusti e cespugli ecc.);
- c) aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico;
- d) percorsi di distribuzione interna e aree di sosta o spazi aperti;
- e) elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi, per la raccolta dei rifiuti vegetali, per la socializzazione e la didattica, servizi igienici e spogliatoi, ecc.);
- f) alberi ed arbusti variamente organizzati in filari o macchie compatte;

- g) impianti di irrigazione e/o contenitori per la raccolta dell'acqua;
- h) arredi e materiali complementari.

8. La presenza di orti urbani viene incentivata per la sua funzione sociale (presidio del territorio e occasione di socializzazione), per il suo contributo alla formazione di un capillare connettivo ecologico-ambientale e per la promozione del consumo di prodotti biologici e di filiera corta. Per garantire la produzione di alimenti sani e di qualità vanno considerate con attenzione le caratteristiche iniziali di suolo, sottosuolo e aria. L'utilizzo di additivi chimici, nel suolo, nelle acque e nell'aria, anche se consentiti dalla normativa, viene escluso. Per il risparmio idrico va prevista l'autonomia idrica delle colonie di orti, accertando con controlli periodici che l'acqua utilizzata per l'irrigazione non sia inquinata e qualora non fosse possibile, ogni colonia deve allacciarsi alla rete dell'acquedotto in modo autonomo dotandosi di proprio contatore allo scopo di controllare e contenere il consumo idrico.

9. Pertanto negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree a orti esistenti devono essere osservate le seguenti disposizioni:

a) Valutare la localizzazione per minimizzare l'esposizione a fonti di inquinamento atmosferico, elettromagnetico; qualora vengano collocati in aree precedentemente urbanizzate, verificare l'eventuale inquinamento dei suoli e provvedere alla necessaria bonifica o a interventi volti a creare un nuovo suolo coltivabile.

b) Per gli orti urbani già esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento predisporre opportuni accorgimenti al fine di limitare gli impatti negativi derivanti dalle fonti di inquinamento eventualmente presenti creando barriere naturali, filtrando l'acqua ecc.

c) Progettare i dispositivi tecnici di raccolta delle acque meteoriche e di captazione nel sottosuolo, dove consentito, e realizzarli prima della concessione in uso degli orti.

10. Per la formazione ordinata e la conduzione efficiente degli orti urbani occorre progettare unitariamente le aggregazioni dotandole delle attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività colturali e garantire una manutenzione continuativa delle parti comuni. Pertanto negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree a orti esistenti devono essere osservate le seguenti disposizioni:

a) Progettare aggregazioni di orti urbani (colonie) di consistenza adeguata alla gestione funzionale ed economica dell'insieme (contenendo possibilmente il numero di particelle a 100).

b) Prevedere eventuali ampliamenti successivi e le regole per la loro realizzazione.

c) Progettare gli accessi in corrispondenza delle fermate del trasporto pubblico (qualora presenti), i percorsi di distribuzione interna e le aree di sosta dei veicoli, evitando che interferiscano con le attività colturali, garantendo il più possibile la permeabilità e la stabilità di tutte le superfici.

d) Prevedere e progettare il corretto inserimento paesaggistico degli orti attraverso l'impianto di alberi e arbusti negli spazi comuni, l'integrazione delle recinzioni della colonia con elementi vegetali (arbusti, rampicanti ed eventualmente alberature).

e) Definire in maniera unitaria le caratteristiche delle strutture fisse di servizio eventualmente presenti (articolazione della rete idrica interna, strutture di servizio per il ricovero degli attrezzi o per le attività sociali e collettive ecc.).

f) Fornire indirizzi per la gestione e manutenzione delle parti comuni, favorendo forme di auto-organizzazione.

g) Considerare l'opportunità di destinare a fini didattici parte delle aree ortive, soprattutto quando queste si trovino nelle vicinanze di istituti scolastici. Prevedere la gestione diretta e continuativa di alcuni lotti da parte di specifiche associazioni, in collaborazione con gli istituti scolastici.

11. Il Comune, con successivo Regolamento Comunale integrativo del presente Regolamento, provvederà alla completa regolamentazione degli interventi e/o manufatti di cui al presente articolo anche con riferimento a quanto disciplinato dalla Legge Regionale 6 Luglio 2011, n. 18 - Disposizioni in materia di agricoltura sociale, (Pubblicata attraverso il Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Abruzzo Ordinario 20/07/2011, n. 44).

### *Art. 90 - Parchi e percorsi in territorio rurale*

1. Parchi e percorsi in territorio rurale sono finalizzati a recuperare e valorizzare una rete di percorsi intercomunali, riservati ad una determinata tipologia di turismo, rispettosa e attenta ai valori ambientali, naturalistici, storico-culturali, paesaggistici e di sostenibilità del territorio rurale ed è coerente con il Piano del Turismo Regionale.
  2. I percorsi saranno individuati su tracciati già esistenti e preferibilmente su viabilità a fondo naturale, per una percorribilità slow, a piedi, in bicicletta e a cavallo.
  3. I percorsi ed i sentieri sono tra i segni permanenti e più antichi lasciati dagli uomini che hanno esplorato, vissuto e "addomesticato" un territorio. La rete sentieristica rappresenta un inestimabile patrimonio ambientale, storico e culturale, nonché una preziosa risorsa economica, grazie ad un numero sempre maggiore di persone che fanno dell'attività escursionistica uno strumento di riscoperta e di conoscenza del territorio e delle sue ricchezze.
  4. Al fine di recuperare e valorizzare una rete di sentieri e percorsi intercomunali, riservata ad una determinata tipologia di turismo, rispettosa e attenta ai valori ambientali, naturalistici, storicoculturali, paesaggistici e di sostenibilità del territorio rurale, il PRG, riconoscendo l'importanza della mobilità dolce, individua con elaborati grafici tale rete sui tracciati dei percorsi e sentieri già esistenti a fondo naturale, per una percorribilità a piedi, in bicicletta e a cavallo, sempre nell'ottica di una fruizione sostenibile. Tale rete di percorsi favorirà anche lo sviluppo e la crescita di particolari tipologie di realtà agricole, quali agriturismi, fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende biologiche, che traggono dal contatto diretto con il visitatore una fonte di remunerazione.
  5. I sentieri e i percorsi così individuati non possono essere chiusi con recinzioni o sbarramenti e non possono subire interventi tali da limitarne le condizioni di percorribilità pedonale. devono essere mantenuti e curati a bassissimo impatto ambientale.
  6. 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.
1. 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 sitinaturalistici.
  2. Gli itinerari potranno contemplare anche tratti da percorrere in barca utilizzando vie d'acqua, sempre nell'ottica di una fruizione slow e sostenibile.
  3. Tale rete di percorsi favorirà inoltre lo sviluppo e la crescita di particolari tipologie di realtà agricole, quali ad esempio agriturismi, fattorie didattiche, fattorie sociali, vendita diretta in filiera corta, aziende biologiche, che traggono dal contatto diretto con il visitatore una fonte importante di remunerazione. I beneficiari sono enti locali territoriali, proprietà collettive ed enti e organi gestori di parchi e riserve naturali regionali.

### *Art. 91 - Sentieri*

1. Il sentiero si caratterizza per la sua utilità pubblica, essendo, per definizione, destinato al transito anche occasionale di persone non necessariamente legato al territorio, ma volto alla realizzazione di un apprezzabile interesse generale di conoscenza paesaggistica, di esplorazione dei luoghi od anche solo finalizzato a consentire il più rapido congiungimento di distanti località con non trascurabili salutari benefici, che non escludono quelli significativamente connessi alla vita di relazione.
2. L'accertata esistenza del percorso sentieristico suffragata da riferimenti storico-geografici e spesso consacrata anche da documentazione privata o pubblica o da carte topografiche configura una concreta limitazione legale della possibile proprietà privata del bene su cui insiste in funzione del suo uso pubblico.

3. Le strade vicinali sono utilizzabili non solo dai proprietari confinanti, ma anche dalla collettività e, per essa, dal comune che la rappresenta. Pertanto è legittimo il provvedimento con cui il comune esercita il potere di autotutela possessoria ordinando la rimozione delle opere che impediscono il transito attraverso una strada vicinale (ex art. 378, legge 20 marzo 1865, n. 2248 all. F e artt. 15 e 17 decreto-legge luogotenenziale 1 settembre 1918, n. 1446).

4. L'ordine di apertura al pubblico transito di una strada vicinale è legittimo anche se la strada non sia iscritta nell'elenco di quelle vicinali, poiché tale iscrizione ha funzione non costitutiva, ma meramente dichiarativa. Si individua la seguente classificazione:

- Sentiero turistico;
- Sentiero storico;
- Sentiero tematico;
- Sentiero alpinistico;
- Via ferrata o attrezzata.

5. Sentiero escursionistico (sentiero privo di difficoltà tecniche che corrisponde in gran parte a mulattiere realizzate per scopi agro -silvo - pastorali, militari o a sentieri di accesso a rifugi o di collegamento fra valli che costituisce la stragrande maggioranza dei sentieri italiani - L.R n. 42/2017 e L.R. n. 52/2017).

### *Art. 92 - Tutela del suolo e del sottosuolo*

1. Il Comune deve assicurare la tutela ed il risanamento del suolo e del sottosuolo, il risanamento idrogeologico del territorio tramite la prevenzione dei fenomeni di dissesto, la messa in sicurezza delle situazioni a rischio e la lotta alla desertificazione.

2. Tutti gli edifici devono garantire opportuna protezione del suolo e del sottosuolo da immissioni di sostanze nocive. In particolare, deve essere garantito, con opportuni sistemi di isolamento, la separazione tra il suolo-sottosuolo e le strutture dell'edificio.

3. Ogni intervento deve rispettare le eventuali prescrizioni della relazione geologica.

4. Nel caso di nuove costruzioni da realizzare in zona agricola, il rapporto tra superficie impermeabile e la superficie totale del lotto non deve superare il 5,00%, ove non diversamente previsto dalle NTA.

5. Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modificano il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo le vigenti disposizioni sulla permeabilità dei suoli.

6. 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.

7. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, la pubblica amministrazione svolge ogni opportuna azione di carattere conoscitivo, di programmazione e pianificazione degli interventi, nonché preordinata alla loro esecuzione, in conformità alle disposizioni di cui al D.lgs. n. 152/2006.

8. Si rimanda ad apposito regolamento comunale che tratti la materia del verde pubblico e privato, in modo specifico e coordinato con tutte le altre norme vigenti di settore.

## Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

### Art. 93 - Approvvigionamento idrico

1. 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.
2. E' 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.
3. 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.
4. E' fatto obbligo per ogni edificio a destinazione residenziale, o ad essa assimilabile, o comunque produttivo, di dotarsi di regolare approvvigionamento idrico per fini potabili e igienicosanitari in quantità proporzionale al numero dei locali e degli utilizzatori previsti, tenuto conto del maggiore fabbisogno estivo.
5. Nel caso di fabbricati multipiano, l'impianto centralizzato di acqua potabile dev'essere munito di autoclave per servire adeguatamente, anche nel periodo di maggior consumo, i piani alti dell'edificio.
6. L'Autorità comunale, nell'ambito del titolo abilitativo edilizio, può imporre che ogni fabbricato plurifamiliare venga dotato di un serbatoio della capacità di 400 litri per ogni unità immobiliare destinata a residenza o ufficio.
7. Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile debbono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge o regolamento.
8. Al fine della sussistenza delle condizioni di agibilità l'insufficienza di dotazione di acqua potabile è causa di inagibilità. In tal senso, la richiesta del certificato di agibilità dovrà risultare integrata da dichiarazione attestante che l'edificio è approvvigionato di acqua potabile nella quantità necessaria alla sua destinazione, in relazione al numero degli utenti insediabili.
9. I contatori della rete idrica, negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, devono possibilmente essere riuniti in locale facilmente accessibile da parte degli addetti al servizio.
10. La materia dell'approvvigionamento idrico della città è disciplinata dalla legislazione in materia di ciclo integrato unico delle acque:
  - Decreto Legislativo n. 152/06;
  - Norme di settore relative, soprattutto, alla individuazione di disciplinari tecnici funzionali a definire le caratteristiche geometriche, prestazionali ed i materiali dei sistemi di captazione e distribuzione, per cui ad essi si rinvia per ogni aspetto puntuale attinente queste specifiche materie.

### Art. 94 - Depurazione e smaltimento delle acque

1. Gli edifici vanno dotati d'impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente la raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami e dei rifiuti solidi.
2. Gli scarichi alla fognatura pubblica devono essere autorizzati dal soggetto gestore della stessa.
3. Nei fabbricati di nuova costruzione dovranno essere previsti serbatoi di raccolta delle acque meteoriche, provenienti dai pluviali e/o dai piazzali, calcolati con il criterio degli abitanti equivalenti (AE) che non parteciperanno al calcolo della superficie occupata. I serbatoi consentiranno il riutilizzo delle acque immagazzinate per il rifornimento delle cassette di scarico e per la pulizia dei piazzali e degli autoveicoli e per il giardinaggio.
4. Gli impianti per la raccolta e smaltimento delle acque reflue domestiche debbono essere

costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge o regolamento.

5. 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 della sanzione amministrativa prevista dalla vigente normativa in materia.

6. L'obbligo di allacciamento riguarda solo gli insediamenti insistenti su lotti confinanti con spazi pubblici attraversati dalla rete fognaria, sempre che sia tecnicamente possibile realizzare le opere di allacciamento nel rispetto della normativa vigente. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 si applicano anche nel caso di attivazione di nuovi collettori fognari.

7. 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 ed all'ente gestore 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.

8. In assenza di reti di smaltimento sono consentiti impianti di depurazione biologica con le tecniche della sub irrigazione e della fitodepurazione.

9. La loro realizzazione avviene secondo la vigente legislazione statale e regionale.

10. Al fine di evitare l'inquinamento, anche temporaneo, del suolo e/o dei corpi idrici superficiali, l'Ente gestore 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.

11. 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.

12. 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'Ente gestore.

13. In ogni caso i progetti per l'attraversamento devono essere sottoposti all'esame e all'approvazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

14. 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.

15. E 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.

16. E 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.

17. I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale, non assimilate a quelle domestiche, devono essere smaltiti nel rispetto della normativa vigente in materia (D.L.gs. n. 152/2006).

### *Art. 95 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati*

1. Il servizio di gestione dei rifiuti urbani ed assimilati si configura come un servizio di pubblico interesse ed è effettuato nel rispetto della normativa europea e nazionale sull'evidenza pubblica e sull'affidamento dei servizi pubblici locali.
2. L'attività comunale relativa allo smaltimento dei rifiuti è gestita da ente diverso dal comune, a seguito di specifica convenzione, che deve essere svolta con l'osservanza dei seguenti principi fondamentali:
  - a) deve essere evitato ogni danno o pericolo per la salute, l'incolumità, il benessere e la sicurezza della collettività e dei singoli;
  - b) 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;
  - c) devono essere salvaguardate la fauna e la flora e deve essere evitato ogni degradamento dell'ambiente e del paesaggio;
  - d) devono essere rispettate le esigenze di pianificazione economica e territoriale;
  - e) 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;
  - f) devono essere favoriti sistemi tendenti a limitare la produzione dei rifiuti.
3. La gestione dei rifiuti urbani ed assimilati è disciplinata dal Regolamento Comunale ed è condotta:
  - a) Nel rispetto dei principi di trasparenza, efficienza, efficacia ed economicità;
  - b) In modo tale da garantire l'uguaglianza tra i cittadini, parità di trattamento e parità di condizioni del servizio prestato;
  - c) Secondo criteri di obiettività, giustizia ed imparzialità, al fine di assicurare:
    - La tutela igienico-sanitaria, in tutte le fasi della gestione dei rifiuti urbani;
    - Una efficace protezione della salute degli organismi viventi;
    - La tutela dell'ambiente e del paesaggio;
    - Il rispetto della qualità delle aree urbane e periurbane.
4. La gestione dei rifiuti, di qualsiasi genere e provenienza, costituisce attività di pubblico interesse ed ha carattere di servizio pubblico essenziale da esercitare con l'osservanza di particolari cautele e garanzie, tali da assicurare e soddisfare gli aspetti igienici, ambientali, urbanistici, economici ed estetici. 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,
5. I contenitori per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di immobili vincolati ai sensi della Parte Seconda del D.L.gs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii..

### *Art. 96 - Distribuzione dell'energia elettrica*

1. La distribuzione avviene attraverso l'attivazione di un sistema infrastrutturale di rete tipica (come la rete di distribuzione elettrica) che conduce l'energia elettrica fino all'utilizzatore finale, da quest'ultimo, gestito attraverso i comuni interruttori di corrente, considerando che ogni utilizzatore ha esigenze differenti, il processo di distribuzione dell'energia elettrica non avverrà con linee elettriche omogenee, bensì con linee dedicate a seconda del target di utenti cui ci si rivolge. Nella rete di distribuzione dell'energia elettrica troveremo pertanto delle linee elettriche a media tensione (tra 1 e 30 kV) o delle linee elettriche a bassa tensione (meno di 1000 V), o ancora linee ad alta tensione (tra i 30 e i 400 kV).
2. Tra gli altri elementi per la rete di distribuzione, vi sono gli impianti di trasformazione AT/MT (le c.d. cabine primarie), i trasformatori (sui pali o sulle cabine elettriche, le c.d. cabine

secondarie), i sezionatori, gli interruttori, gli strumenti di misura e di monitoraggio.

3. Eventuali investimenti infrastrutturali dell'Ente Gestore della rete di distribuzione dell'energia elettrica dovranno evolversi aumentando l'attenzione rivolta ai benefici sistemici connessi allo sviluppo di progetti infrastrutturali quali benefici in termini di qualità e sicurezza del servizio e di integrazione delle fonti rinnovabili.

4. In relazione alle infrastrutture di distribuzione, l'evoluzione della regolazione deve portare al rafforzamento e all'estensione della regolazione della qualità del servizio e accompagnare il processo di innovazione in modo da favorire concretamente l'integrazione delle unità di generazione alimentate da fonti rinnovabili connesse alla rete di distribuzione.

5. In special modo, le iniziative dell'ente gestore della distribuzione dell'energia elettrica, in materia di qualità della tensione nelle reti di Bassa Tensione (BT) devono progressivamente essere focalizzate sulle variazioni lente di tensione, oramai misurabili attraverso i contatori elettronici installati presso i punti di consegna. In tale ambito è necessario l'introduzione di iniziative volte alla progressiva riduzione della percentuale di punti di consegna con tensione di alimentazione non conforme alla norma CEI EN 50160, predisponendo per tali punti di consegna piani pluriennali di monitoraggio e ripristino del valore efficace della tensione di alimentazione.

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

7. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti elettrici sono regolati dalla legislazione vigente in merito.

8. Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

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

10. 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.

11. 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 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

- i cavi conduttori dell'impianto elettrico devono essere sistemati in modo sicuro nelle apposite canaline 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;

- fare manutenzione dell'impianto elettrico continuamente, sostituire per tempo le componenti non più funzionanti, in modo da mantenere l'efficienza e la sicurezza dell'impianto elettrico sempre alta.

### ***Art. 97 - Distribuzione del gas***

1. La distribuzione del gas naturale si basa su una rete di tubature di varie dimensioni che consentono il trasporto dal luogo di stoccaggio del gas naturale fino ai punti di consumo (utenze). Il gas viene trasportato nelle condutture tramite l'azione di pressione costante, a seconda del tipo di utilizzo e del tipo di utenza, la pressione della rete di distribuzione è soggetta a variare.
2. Per ragioni di sicurezza del gas viaggia a pressioni ridotte verso utenze domestiche e più alta nelle utenze industriali o nelle centrali elettriche a gas/turbogas. La distribuzione del gas naturale è una fase del processo di trasporto del gas e si distingue in distribuzione internazionale, nazionale primaria e distribuzione secondaria.
3. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla legislazione vigente in merito.
4. Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.
5. Tutti gli impianti di riscaldamento, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.
6. Ove possibile le tubazioni esterne devono essere posizionate in modo da essere accessibili ma nascoste alla vista.

### ***Art. 98 - Ricarica dei veicoli elettrici***

1. 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 che per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del sopraccitato decreto, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box auto, siano essi pertinenziali o no, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali (art. 4, comma 1ter, del DPR n. 380/2001).
2. Le infrastrutture elettriche predisposte dovranno permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel presente Regolamento.
3. Le infrastrutture elettriche dovranno uniformarsi alle prescrizioni tecniche di cui al D.L.gs. 16 dicembre 2016, n. 257.

### ***Art. 99 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento***

1. Per la realizzazione di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti di edifici esistenti, nell'ambito del progetto si deve prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo principi minimi di integrazione.
2. Le risorse energetiche rinnovabili sono forme di energia che si rigenerano in tempi piuttosto brevi.
3. 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.

4. Sono anche preziose quelle che riducono al minimo l'impatto ambientale

5. 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:

- a) l'irraggiamento solare per produzione energia termica ed elettrica;
- b) il vento, fonte di energia elettrica e dinamica;
- c) le biomasse, quale combustione, in appositi impianti per generazione termica e cogenerazione di calore ed elettricità;
- d) le precipitazioni utilizzabili tramite il dislivello di acque, quale fonte idroelettrica.

6. Per la realizzazione di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti di edifici esistenti, nell'ambito del progetto si deve prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo principi minimi di integrazione.

7. Gli impianti energetici da fonti rinnovabili sono classificabili in:

a) Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzato su edificio e avente le seguenti caratteristiche:

-impianti aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi; -la superficie dell'impianto non è superiore a quella del tetto su cui viene realizzato;

b) Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzato su edificio e avente le seguenti caratteristiche:

- moduli collocati sugli edifici;  
- la superficie complessiva dei moduli fotovoltaici dell'impianto non sia superiore a quella del tetto dell'edificio sul quale i moduli sono collocati.

c) Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzati su edifici o sulle loro pertinenze, con modalità differenti da quelle

a) e b);

d) Impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo;

e) Impianti alimentati da biomasse operanti in assetto cogenerativo con micro generazione realizzati in edifici esistenti, sempre che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

f) Impianti alimentati da biomasse operanti in assetto cogenerativo su edifici o sulle loro pertinenze, con modalità differenti da quelle e);

g) Impianti alimentati da biomasse alimentati da gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas;

h) Impianti eolici installati sui tetti degli edifici esistenti con singoli generatori eolici di altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro;

i) Impianti per mini eolico con aereo generatori di altezza complessiva non superiore a 30 metri o con un diametro del rotore non superiore a 18 metri;

j) Impianti idroelettrici e geotermoelettrici realizzati in edifici esistenti, sempre, che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

k) Alimentati a fonte idraulica.

8. La realizzazione delle tipologie di impianto sopra descritte è disciplinata dalle norme nazionali e dai regolamenti regionali specifici per materia.

9. Nel rispetto dei medesimi presupposti sono consentiti, previa comunicazione anche per via telematica dell'inizio dei lavori, (CIL) 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.

10. 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. La cogenerazione è la produzione combinata di elettricità e calore. Il teleriscaldamento, affinché possa sviluppare pienamente i suoi vantaggi energetici, è necessario che, per la generazione del calore, venga utilizzato il sistema combinato della cogenerazione.

11. La realizzazione delle tipologie di impianto sopra descritte è disciplinata dalle norme nazionali e dai regolamenti regionali specifici per materia.

12. Per la realizzazione di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti di edifici esistenti, nell'ambito del progetto si deve prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo la normativa vigente.

13. Nel centro storico, come perimetrato dal piano attuativo, è possibile posizionare pannelli fotovoltaici alla condizione che sia depositato lo studio di intervisibilità delle falde, che abbia i punti di vista dalle vie per un raggio di 100 mt.; in alternativa è possibile utilizzare le tegole fotovoltaiche.

14. A dette agevolazioni, inoltre, si cumulano tutti gli incentivi introdotti dalla legislazione nazionale in materia di sgravi fiscali inerenti lavori di miglioramento delle prestazioni climatiche degli edifici.

### *Art. 100 - Telecomunicazioni*

1. L'installazione e la modifica delle caratteristiche di emissione degli impianti radioelettrici e, in particolare, l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radio-trasmittenti, di ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, di stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda punto-multipunto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate, vengono autorizzate dall'Autorità Comunale, ovvero soggette alla disciplina della Comunicazione o Segnalazione Certificata di inizio Attività nei casi previsti, previo rilascio di parere tecnico preventivo favorevole da parte dell'Agenzia Regionale della Tutela dell'Ambiente (ARTA), in ordine alla compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità stabiliti uniformemente a livello nazionale in relazione al disposto della Legge Quadro e dalle vigenti normative.

2. L'installazione e la modifica degli impianti di telecomunicazione è disciplinata dalla seguente normativa:

- il comma 1, art. 3 del DPR n. 380/2001, punto e. 4);
- la legislazione specifica in materia riportata all'art. 5
- Legge 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" nel testo in vigore;
- l'art. 16 del DPR 380/2001, comma 9;
- la Regione Abruzzo, disciplina la materia delle telecomunicazioni e dei campi elettromagnetici, con la L.R. n. 45 del 13 dicembre 2004.

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

### *Art. 101 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi*

1. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene.
2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storicoartistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe, meridiane e simili.
3. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.
4. I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.
5. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non soggetti a specifico vincolo di tutela è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura.
6. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
7. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. n. 639/1910.

### *Art. 102 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio*

1. Le murature esterne, sia strutturali che di chiusura, dovranno mirare alla conservazione dei materiali e delle tecnologie costruttive giunte fino a noi e, nel caso di nuova edificazione, ricercare la compatibilità formale e materico- cromatica con l'ambiente storico costruito circostante.
2. Gli spessori e le dimensioni sono quelli compatibili con le caratteristiche fisiche e meccaniche e con le tecnologie costruttive usate. In qualunque caso, impianti planimetrici e tecnologie costruttive devono garantire il rispetto sia della tradizione architettonica del luogo, sia delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza ed evitare l'inquinamento degli ambienti domestici, di lavoro e del territorio.
3. Nel restauro di facciata di edifici storici o storicizzati è fatto obbligo conservare e restaurare le murature a faccia vista, nonché gli elementi decorativi e i particolari architettonici in materiale lapideo e fittile in origine a vista come: cornici lisce o modanate, fasce marcapiano o marca-davanzale, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, bugnati, decorazioni plastiche a carattere religioso o profano, sia emergenti dalla facciata sia alloggiate in nicchie o in edicole.
4. Per tutte le parti in origine a faccia vista della facciata, è consentito solamente il restauro conservativo che può prevedere una pulitura, il consolidamento e l'eventuale protezione. E' vietato intonacare le pietre naturali e le parti in conglomerato cementizio, costituenti parti caratterizzanti la facciata, salvo documentati casi di preesistenze.
5. Nel caso di parti od elementi mancanti o gravemente deteriorati può essere prevista, previa valutazione, la sostituzione parziale, usando materiali analoghi a quelli originali che sappiano

integrarsi per forma, colore e tecnologia di lavorazione e di messa in opera. Parimenti, può essere consentita la tassellatura e l'integrazione di lacune parziali a mezzo di stucco di calce e polveri di marmo. In ogni caso, è essenziale riproporre il cromatismo delle parti lapidee o fittili originali.

6. Il progetto di restauro di facciata dovrà valutare l'opportunità dell'eliminazione di eventuali balze di recente rivestimento di materiale lapideo o altro non pertinente con l'impianto originale, che coprono il supporto murario o utilizzate per delimitare le zone di pertinenza dei negozi o per limitare gli effetti dell'umidità di risalita.

7. Non è consentita l'apposizione di soglie e davanzali in materiale incongruo e diversificato per gruppi di aperture della stessa unità architettonica.

8. Nel caso di nuova edificazione, la finitura delle murature esterne dovrà mirare alla compatibilità formale e materico- cromatica sia con l'ambiente storico costruito sia con l'ecosistema esistente. Pertanto, la finitura a faccia vista è ammessa solo per murature di laterizio pieno o di pietra in blocchi. Attenta valutazione, materico-cromatica e di lavorazione superficiale, dovrà essere rivolta all'impiego di calcestruzzo a vista e di rivestimenti che, in ogni caso, dovranno proporre materiali, texture e cromatismi, compatibili con il messaggio formale dell'ambiente storico costruito circostante.

### *Art. 103 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali*

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. I manufatti di cui sopra:

a) devono:

- avere altezza non inferiore a 1,10 m e non superiore a 1,80 m;
- presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia.

b) non devono:

- essere scalabili;
- presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.

2. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi i seguenti materiali:

- ferro battuto colore grigio antracite;
- parapetti in muratura integrati con le caratteristiche di zona.

3. Il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.

4. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti; i "bow-window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto costituiscono filo di fabbricazione.

5. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:

- 1/5 della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,00 m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale;
- 1,5 m per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,20 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo;
- 0,05 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 1,10 m.

6. Per i bow-windows (balconi chiusi) valgono le precedenti norme con l'ulteriore condizione che il profilo del bow- windows ricada comunque in area di proprietà privata, ancorché soggetta a pubblico passaggio.

7. Per le pensiline di cancelli di ingresso ai lotti, sporgenti non oltre di 50 cm sul marciapiede e per le pensiline di protezione dei portoni purché non sporgenti dal filo di facciata più di 50 cm, la predetta altezza potrà essere ridotta a 2,40 m.

8. Per nuove realizzazioni in edifici esistenti, l'altezza della sporgenza potrà essere inferiore a

quella in precedenza fissata e pari a quella preesistente solo in presenza, nello stesso edificio, di altre sporgenze sullo stesso camminamento.

9. Per interventi di demolizione e ricostruzione nelle zone A e B, l'altezza della sporgenza potrà essere inferiore a 3,00 m solo nel caso in cui gli edifici contigui da entrambi i lati abbiano sporgenze, sullo stesso fronte, aventi altezza inferiore a tale limite, nel qual caso si adotterà la maggiore delle due altezze esistenti, comunque non inferiore a 2,70m.

10. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, l'autorità competente può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.. Tale possibilità viene definita in sede di pianificazione urbanistica generale attuativa o con le procedure del titolo abilitativo in deroga.

11. All'interno di aree private non soggette a pubblico passaggio, l'altezza fra piano di camminamento o marciapiede e intradosso dell'elemento aggettante è ridotta a 2,40 m con la sola eccezione della pensilina che protegge l'ingresso al portone, per la quale detta altezza può essere ulteriormente ridotta a 2,20 m.

### **Art. 104 - Allineamenti**

1. Gli allineamenti degli edifici sono, di norma, individuati dal PRG e nei Piani Urbanistici Attuativi.

2. Nel caso di intervento diretto, gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente.

3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.

4. L'Autorità Comunale competente potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

### **Art. 105 - Piano del colore**

1. La scelta della colorazione delle facciate e degli elementi architettonici di prospetto deve essere attuata in conformità alle prescrizioni contenute nella pianificazione attuativa del PRG, o di specifico Regolamento da attuare ad integrazione del presente REC e con particolare riferimento ai Piani di Ricostruzione per la Zona Omogenea A.

2. Il piano del colore definisce e prescrive, anche sulla base di indagini condotte sul patrimonio edilizio esistente:

- gli elementi cromatici che debbano caratterizzare le parti esterne dei fabbricati esistenti o da edificare in specifiche porzioni di territorio;
- le tecniche ed i materiali più idonei allo scopo di ottenere i risultati cromatici prescritti;
- il colore ed i materiali dei manti di copertura e degli elementi accessori.

### **Art. 106 - Coperture degli edifici**

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

2. Costituiscono oggetto del presente articolo, pertanto, le superfici di copertura del tipo geometricamente piano, orizzontali (lastrici solari) o inclinate (falde), in quanto prevalenti sul

territorio comunale.

3. Il manto di copertura delle coperture a falde dovrà essere con coppi, tegole portoghesi, o materiali similari.
  4. L'apertura di terrazzi in falda, da consentire nella misura massima del 10% della superficie 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.
  5. Nelle coperture a falde inclinate è ammessa la realizzazione di lucernari piani e di finestre apribili (tipo Velux) complanari alla falda, purché nel numero strettamente necessario all'illuminazione e all'aerazione dell'ambiente sottostante.
  6. Le coperture piane, oltretutto pavimentate potranno essere a giardino.
  7. Con riferimento alle coperture piane è sempre ammessa ed, anzi, ove possibile, incentivata, la realizzazione di "tetti verdi" o "tetti giardino", secondo quanto disciplinato dalla legislazione vigente in materia ed in particolare dal D.P.R. n. 59 del 2 aprile 2009 Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia, con riferimento a quanto specificatamente previsto al comma 5 dell'Art. 2 della stessa.
  8. Per i tetti verdi l'altezza del fabbricato sarà comunque misurata all'estradosso del solaio, escludendo il pacchetto necessario per la realizzazione della copertura vegetale.
- Gli aggetti delle coperture, in ogni caso, perché non siano computabili nella distanza dalle costruzioni, non devono determinare, sulla loro proiezione, una sporgenza maggiore di mt. 1,50.

### *Art. 107 - Illuminazione pubblica*

1. Il Comune persegue gli obiettivi della tutela dei valori ambientali finalizzati allo sviluppo sostenibile, promuove la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, al fine di conservare e proteggere l'ambiente, attraverso la razionalizzazione degli impianti di illuminazione esterna pubblici e privati.
2. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere realizzati in conformità ai criteri antinquinamento luminoso ed al ridotto consumo energetico.
3. I progetti, i materiali e gli impianti per l'illuminazione pubblica e privata a più basso impatto ambientale, per il risparmio energetico e per prevenire l'inquinamento luminoso devono prevedere:
  - a) apparecchi che, nella loro posizione di installazione, devono avere una distribuzione dell'intensità luminosa massima per  $g \geq 90^\circ$ , compresa tra 0,00 e 0,49 candele per 1000 lumen di flusso luminoso totale emesso; a tale fine, in genere, le lampade devono essere recessive nel vano ottico superiore dell'apparecchio stesso;
  - b) lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, quali al sodio ad alta o bassa pressione, in luogo di quelle con efficienza luminosa inferiore. E' consentito l'impiego di lampade con indice resa cromatica superiore a  $Ra=65$  ed efficienza comunque non inferiore ai 90 lm/w, esclusivamente nell'illuminazione di monumenti, edifici, aree di aggregazione e centri storici in zone di comprovato valore culturale e/o sociale ad uso pedonale;
  - c) luminanza media mantenuta delle superfici da illuminare ed illuminamenti non superiore ai livelli minimi previsti dalle normative tecniche di sicurezza; impiego di dispositivi in grado di ridurre, entro le ore 24.00, l'emissione di luce in misura superiore al 30% rispetto alla situazione di regime, a condizione di non compromettere la sicurezza.
4. Nel rispetto minimo dei criteri di cui ai precedenti punti del presente articolo, ogni forma d'illuminazione pubblica o privata anche non funzionalmente dedicata alla circolazione stradale, non deve costituire elemento di disturbo per gli automobilisti o costituire fonte di intrusione nelle proprietà private.
5. A tal fine ogni fenomeno di illuminazione molesta o di abbagliamento deve essere limitato ai valori minimi previsti dalle norme tecniche e di sicurezza italiane ed europee.
6. Al fine di migliorare la sicurezza stradale si incentiva l'utilizzo di sistemi di segnalazione

passivi (quali catarifrangenti e cat-eyes) o attivi (a LED fissi o intermittenti, indicatori di prossimità, linee di luce, etc..) ove l'illuminazione tradizionale potrebbe essere controproducente (tracciati pericolosi, svincoli, nebbia, etc..), in quanto insufficiente o eccessiva.

7. Nei centri storici e nelle vie commerciali saranno rispettate le seguenti prescrizioni:

a) i centri luminosi, in presenza di alberature, devono essere posizionati in modo da evitare che il flusso verso le superfici da illuminare sia intercettato significativamente dalla chioma degli alberi stessi;

b) l'illuminazione dei centri storici deve essere realizzata con apparecchi consoni al contesto architettonico.

8. E' vietata l'installazione di impianti di pubblica illuminazione ad alta potenza che possono creare disturbo alla fauna nelle eventuali aree di vegetazione naturale limitrofe al centro urbano.

9. Il comune può dotarsi piani regolatori dell'illuminazione oppure Piani per il risparmio energetico e la riduzione dell'inquinamento luminoso - che sono poi integrati nei Piani regolatori generali.

10. Il comune promuovere regolamenti e sottoporre ad autorizzazione le nuove installazioni di illuminazione pubblica.

11. In assenza di uno specifico piano per l'illuminazione, la classificazione delle strade è definita dal Piano Urbano del Traffico (previsto a livello nazionale dal nuovo Codice della strada per tutti i Comuni con popolazione superiore a 30 mila). In questo caso l'indice illuminotecnico delle strade è facilmente identificabile sulla base della norma UNI 10349 e della norma europea EN 13201.

12. Quando mancano completamente i piani locali, il comune ha il compito di sviluppare una classificazione delle necessità di illuminazione del territorio.

13. Infine va ricordato che l'orario di riduzione dell'illuminazione pubblica notturna è stabilito dall'amministrazione comunale sulla base della classificazione delle strade.

### *Art. 108 - Griglie ed intercapedini*

1. Si definisce "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; 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.

2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da robuste 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.

3. La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è sempre effettuata previo provvedimento autorizzativo da parte del Comune.

4. Nei marciapiedi, oltre alle chiusure delle intercapedini da realizzarsi con griglie a superficie piana la cui solidità deve corrispondere alle esigenze di pubblico transito, possono essere realizzati lucernari con copertura in lastre di vetro antiscivolo, di adeguato spessore opportunamente certificato per l'uso, eventualmente integrata da traverse metalliche per impedire inconvenienti al transito dei pedoni.

### **Art. 109 - Antenne ed impianti di condizionamento a servizio degli edifici ed altri impianti tecnici**

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, i cui titoli abilitativi sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente regolamento, con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate.
2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
3. Il comune ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.
4. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore.
5. Al fine di salvaguardare la qualità architettonica degli edifici, gli elementi esterni degli impianti tecnologici, devono essere integrati con i prospetti e le coperture, privilegiandone la centralizzazione.
6. Le seguenti regole, sono integrative di quelle statali e regionali e sono da intendersi adeguate dinamicamente all'aggiornamento legislativo delle normative di settore. Eventuali contrasti sono risolti a favore della norma più limitativa:

#### **A) Antenne**

Le antenne ricettive, parabole e simili ad uso privato, singolo o condominiale, devono essere poste sulle coperture degli edifici. Ogni impianto deve garantire la totale mancanza di interferenza in materia di microonde ed emissioni elettromagnetiche.

L'installazione degli apparati di ricezione singole e collettive delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, che deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale, fatto salvo il diritto del cittadino ad accedere a qualsiasi fonte di informazione, pertanto da essa discendono le specifiche limitazioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

Per edifici plurifamiliari di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione è obbligatorio, sia per le antenne che per le parabole, un solo impianto centralizzato. Le antenne devono essere collocate ed ancorate in modo tale da presentare idonea sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche prevedibili nella zona.

#### **B) Canne fumarie**

Le canne fumarie dei camini e dei caloriferi e le canne di aspirazione debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile.

#### **C) Condizionamento**

Gli impianti di condizionamento fissi da porre all'aperto devono rispettare le seguenti condizioni:

- dovranno essere prioritariamente posti sulla copertura degli edifici, lungo facciate interne o secondarie, all'interno dei balconi dietro i parapetti, che in questo caso dovranno essere chiusi per non essere visibili dalla pubblica via;
- laddove sia inevitabile l'installazione su facciate principali o prospicienti la pubblica via, l'impianto dovrà essere dipinto in colori uguali a quelli delle facciate medesime;
- le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare i valori di accettabilità presso i ricettori esposti, prescritti dalla vigente normativa.
- le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai

canali di gronda o alla rete fognaria o a dispersione su superficie permeabile.

Nel Centro Storico, come perimetrato dal Piano, si stabilisce che sulle vie pubbliche, dovranno essere realizzati impianti di climatizzazione senza unità esterna.

### *Art. 110 - Serramenti esterni degli edifici*

1. 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.
2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di 1,20 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza di 2,20 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.
3. I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 2 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implichino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.
4. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere e simili possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m 2,20 dalla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.
5. Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nelle zone omogenee A e B dello strumento urbanistico generale potranno essere conservate le condizioni esistenti ancorché non conformi a quelle del presente punto.

### *Art. 111 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe*

1. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo.
2. L'installazione di mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocimento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.
3. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala non inferiore a 1:20.
4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
5. I provvedimenti autorizzativi sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
6. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni per il pubblico decoro.
7. Il comune ha facoltà di definire spazi idonei per la posa, l'installazione e l'affissione di mezzi pubblicitari all'interno del centro abitato fissandone, di volta in volta, la distanza dal limite delle carreggiate stradali, nel rispetto della legge vigente.

### *Art. 112 - Cartelloni pubblicitari*

1. Per la collocazione di cartelli e di altri mezzi pubblicitari nel territorio comunale è necessario richiedere l'autorizzazione.
2. L'autorizzazione potrà essere rilasciata solo se, a seguito delle verifiche di conformità, risulta rispettato quanto previsto dal Codice della Strada (Cds) e dal relativo Regolamento di attuazione ed esecuzione dello stesso, che appunto disciplina la materia pubblicitaria.
3. Il compito principale del comune è la salvaguardia della sicurezza della circolazione stradale e pertanto ogni cartello o altro mezzo pubblicitario da installare:
  - può essere installato solo ove è consentito;
  - deve rispettare le distanze previste dalla normativa;
  - non deve generare confusione con i segnali stradali o con le segnalazioni luminose di circolazione;
  - in prossimità e in corrispondenza delle intersezioni i colori rosso e verde devono essere usati con cautela;
  - l'eventuale illuminazione non deve creare fenomeni di abbagliamento o, comunque, di disturbo.
4. L'installazione e gli atti autorizzativi sono disciplinati dall'art. 23 del Codice della Strada.
5. Il rilascio di autorizzazione pubblicitaria comporta il pagamento di un canone annuale. Le autorizzazioni per l'installazione delle insegne, dei cartelli e degli altri mezzi pubblicitari hanno durata triennale e possono essere rinnovate; nelle stesse sono indicate le condizioni e le prescrizioni di carattere tecnico o amministrativo legate all'esposizioni dei mezzi.

### *Art. 113 - Muri di cinta e di sostegno*

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 3,00 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.
2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3,00 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.
3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.
4. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati in c.a. e rivestiti con pietra locale.
5. Per i muri di sostegno isolati, il comune, può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.
6. Il comune può condizionare il titolo abilitativo alla realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.
7. I muri di cinta che costituiscono recinzione degli spazi aperti devono uniformarsi alle caratteristiche architettoniche degli edifici circostanti. Per essi valgono le disposizioni delle "recinzioni" contenute nell'articolo 85 in quanto applicabili.

### *Art. 114 - Beni culturali ed edifici storici*

1. I beni culturali e gli edifici storici presenti nel territorio comunale sono soggetti alla disciplina del vigente strumento/piano urbanistico comunale ed alla normativa di cui alla Parte II del D.L.gs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.
2. Gli interventi edilizi ammessi e le modalità operative di loro esecuzione con riguardo agli edifici di valore storico, monumentale, architettonico e paesaggistico, sono individuati ed esplicitate nelle norme di attuazione dello strumento/piano urbanistico comunale.
3. 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.
4. Il Comune provvederà a 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.

### *Art. 115 - Cimiteri monumentali e storici*

1. I cimiteri monumentali e quelli storici sono soggetti alla normativa di cui al D.L.gs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii.
2. Nella zona cimiteriale gli interventi potranno essere disciplinati da apposito Regolamento ad integrazione del presente REC.
3. Fino all'adozione del Piano attuativo cimiteriale, non potranno essere utilizzati materiali frastornanti e distonici con le caratteristiche di storicità del territorio.

### *Art. 116 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani*

1. Gli spazi pubblici consistono in spazi aperti (come strade, marciapiedi, piazze, giardini, parchi) e in spazi coperti creati senza scopo di lucro a beneficio di tutti; sono parte integrante dell'architettura e del paesaggio urbano con un ruolo determinante sull'immagine complessiva della città.
2. I luoghi pubblici devono essere facilmente accessibili, sicuri, attrattivi e vivibili.
3. Gli spazi aperti devono prevedere il verde urbano che assicura molti benefici accanto alle semplici funzioni di svago e ricreazione: decongestiona la pressione provocata da fattori inquinanti, abbate l'inquinamento dell'aria e il rumore, regola il microclima consentendo alla città di rimanere connessa ai ritmi naturali, concorre ad aumentare la permeabilità del suolo e migliora la qualità estetica dei quartieri.
4. La progettazione dello spazio pubblico deve coinvolgere, attraverso processi partecipativi, ogni singolo cittadino. È indispensabile guardare agli spazi pubblici urbani come a un sistema integrato che si sviluppi dalla scala delle relazioni di vicinato a quella dei grandi sistemi ambientali, per favorire la diffusione della loro godibilità all'intera comunità e innalzare la qualità urbana.
5. I luoghi pubblici devono essere resi accessibili e privi di barriere per i disabili motori, sensoriali e intellettivi. L'eliminazione o il superamento delle barriere fisiche che impediscono o limitano l'accesso ad alcune categorie di utenti è pertanto un obiettivo prioritario da perseguire tanto nella progettazione di nuovi spazi pubblici che nell'adeguamento di quelli esistenti.
6. La ricucitura e il miglioramento dello spazio pubblico come strategia di riqualificazione delle periferie e delle zone suburbane dovrebbero includere il miglioramento delle connessioni, l'aumento della multifunzionalità e della fruibilità e la riduzione dei fenomeni di privatizzazione ed esclusione.

7. Negli interventi di riconversione di aree dismesse private, l'estensione e il disegno dei nuovi spazi pubblici deve tener conto sia delle esigenze ambientali (e delle eventuali carenze da compensare), che del ruolo e delle relazioni socio-economiche di tutto il settore urbano in cui si inseriscono.

## Capo VI - Elementi costruttivi

### *Art. 117 - Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche*

1. Per gli edifici e spazi pubblici di nuova costruzione, ancorché di carattere temporaneo, per quelli esistenti sottoposti a ristrutturazione od a qualunque altro tipo di intervento edilizio suscettibile di limitare, in tutto od in parte, la pubblica accessibilità, nonché per gli interventi finalizzati a cambiamento di destinazione, se finalizzata all'uso pubblico, dovranno essere osservate le disposizioni di cui al DPR 24 luglio 1996, n. 503.
2. Ai sensi l'art. 6 del DPR n. 380/2001, gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, compresa la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, sono eseguiti nel rispetto dei presupposti di cui al medesimo comma 1 senza alcun titolo abilitativo.
3. 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 n. 380/2001, e in particolare della dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.
4. Ai sensi del comma 1, art. 77 del DPR n. 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.
5. Le opere di cui all'art. 78 del DPR n. 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 chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati. E 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.
6. Le opere edilizie di cui al comma i dell'art. 82 del DPR 380/2001, sono eseguite in conformità alle disposizioni specificate nel medesimo comma I.
7. Per gli edifici di cui al comma 2 dell'art. 82 del DPR n. 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.
8. Alle comunicazioni al Settore servizio Tecnico 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.
9. Il rilascio del Permesso di Costruire e la Segnalazione Certificata di Agibilità, per le opere di cui al comma 1 dell'art. 82 del DPR n. 380/2001, sono eseguiti nel rispetto delle relative procedure previste dal comma 4 del medesimo art. 82.
10. 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.
11. La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

12. La costruzione di nuovi edifici, ovvero la ristrutturazione di edifici esistenti, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, deve assicurare le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici.

13. Per accessibilità si intende la possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire di spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

14. Per visitabilità si intende la possibilità anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Per spazi di relazione s'intende gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio privato e quelli corrispondenti del luogo di lavoro, servizio e incontro. In altre parole, la persona può accedere in maniera limitata alla fondamentale.

15. Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, intervenendo senza costi eccessivi, per rendere completamente e agevolmente fruibile lo stabile o una parte di esso anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. E' raccomandata l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con Legge n. 18 del 3 marzo 2009.

16. È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente articolo.

17. Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

18. La progettazione deve comunque prevedere: a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala; b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari; c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento; d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini. È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente articolo. I progetti che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela.

19. Per gli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazione dovranno essere osservate le disposizioni di cui al DM 14 giugno 1989, n.236.

20. Le norme di cui al presente articolo si applicano fatte salve le esigenze di conservazione dettate da vincoli storici o monumentali (con riguardo alle quali dovranno essere individuate e proposte, a cura degli interessati, le soluzioni possibili in relazione alle caratteristiche tutelate dal vincolo) nonché quelle di fruizione degli spazi pubblici, così che sono da considerarsi in genere non consentiti interventi privati che prevedano rampe su marciapiedi e/o spazi pubblici.

21. Nei locali pubblici, ovvero privati aperti al pubblico di cui:

- negozi di qualsiasi genere
- pubblici esercizi
- attività comunque commerciali
- attività artigianali
- attività di servizio alle persone
- attività culturali, ricreative e sportive
- studi medici, studi medici convenzionati e ambulatori convenzionati
- sedi di associazioni e complessi terziario-direzionali

è fatto obbligo, in caso di intervento edilizio eccedente la manutenzione ordinaria come pure di cambio di destinazione d'uso anche senza opere, con esclusione dei casi di mero adeguamento e/o dotazione di impianti tecnologici, di provvedere alla rimozione delle barriere architettoniche che impediscono l'accessibilità o la visitabilità, ciò compatibilmente con le dimensioni dei locali e delle aperture preesistenti. Fatta salva ogni eventuale normativa statale, regionale e/o di settore, il suddetto obbligo non sussiste nel caso di insediamento di nuove attività, da eseguirsi in assenza

di opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria, in luogo di altre aventi il medesimo utilizzo, nonché nel caso di interventi relativi ad usi ammessi, anche se da insediare con opere edilizie, se ed in quanto assimilati alla destinazione residenziale.

22. Nei casi d'obbligo di cui al comma precedente, la dotazione di servizi igienici dovrà essere adeguata alle prescrizioni per renderli fruibili da persone diversamente abili quando questa sia già obbligatoria per legge o normativa di settore. Dovrà altresì essere garantita possibilità di accesso agli spazi di relazione sia per l'esercizio di attività commerciali, o comunque di vendita e di prestazione del servizio, che per lo svolgimento di attività ricreative e nei complessi terziario direzionali e culturali. Per spazi di relazione si intendono tutti gli spazi destinati a mostra e vendita nel caso di attività commerciali e artigianali, gli spazi di fruizione del servizio o dell'attività, di riunione, di incontro ed eventualmente di somministrazione. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora il previsto superamento di un dislivello avvenga attraverso l'utilizzo di rampe, queste dovranno avere preferibilmente una pendenza non superiore all' 6%, con possibilità di deroga, secondo quanto stabilito dal comma successivo, nei soli casi di dimostrata impossibilità a realizzare rampe di tale pendenza e comunque solo se di lunghezza non superiore a m.2,00. Tale deroga non è consentita nel caso della ristrutturazione di interi edifici di cui all'articolo 1, comma 1, della legge 9 gennaio 1989, n.13, e ss.mm. e ii., fatto salvo quanto statuito dall'articolo 4 della medesima.

23. Laddove le caratteristiche delle unità immobiliari da doversi adeguare, anche in ragione delle esigenze funzionali di esercizio e/o del livello del piano di loro ubicazione non consentano di rispettare i suddetti parametri dimensionali, fatto salvo comunque ogni dovuto adempimento eventualmente dovuto con riferimento alla vigente legislazione in materia, potrà essere consentita deroga, al fine di assentire, se del caso, le possibili soluzioni che, in quanto proposte quali alternative, risultassero comunque finalizzate al miglioramento della fruibilità. Laddove la particolarità del caso, quale descritta da dettagliata relazione corredata da opportuna documentazione fotografica, non permettesse di poter conseguire alcun adattamento nei sensi di cui sopra, tale deroga potrà consentire anche l'uso di pedane esterne amovibili, in alluminio o altro materiale, da posizionare al momento dell'utilizzo.

24. In ogni caso, qualora la deroga riguardi l'assenso all'attuazione, ovvero all'uso, di soluzioni e/o impianti la cui sussistenza potesse non essere direttamente percepita dagli spazi pubblici, ovvero riguardi l'utilizzazione di pedane che non consentano autonomia d'uso, i relativi locali dovranno essere dotati di cartello informativo, integrato dal simbolo internazionale di accessibilità di cui al DPR n.503/1996, posto all'esterno dell'edificio e visibile dai suddetti spazi che attesti ed illustri la possibilità e le modalità di essere fruiti anche da persone diversamente abili nonché di un pulsante di chiamata per ottenere tempestiva assistenza all'ingresso.

25. 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.

26. 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.

27. 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.

### *Art. 118 - Serre bioclimatiche o serre solari*

1. Le serre solari bioclimatiche permettono di risparmiare e salvaguardare l'ambiente, in un modo molto caratterizzante.
2. Tale struttura può essere realizzata nelle abitazioni, così come in uffici, scuole, negozi.
3. Per sfruttare al meglio il calore del sole, una serra bioclimatica si compone di serramenti apribili con taglio termico in grado, cioè di isolare dall'esterno, grazie all'interposizione di un cuscinetto d'aria o materiale isolante all'interno del telaio stesso.
4. Ruolo fondamentale lo giocano ovviamente i vetri ad alta efficienza, doppi o tripli e con camera d'aria.
5. L'orientamento, preferibilmente, dovrebbe essere verso Sud. Tuttavia, l'esposizione della sera solare verso altri punti cardinali ha i suoi benefici, seppure inferiori.
6. Deve essere previsto un corpo di accumulo termico, come il pavimento o una parete, in grado di assorbire il calore nelle ore diurne e rilasciarlo nelle ore più fredde.
7. Col variare delle stagioni, varia anche il modo di utilizzazione della serra bioclimatica. In inverno la struttura deve essere tenuta con i vetri chiusi, in modo da poter accumulare calore dai raggi solari. Una volta accumulato, il calore può essere rilasciato e distribuito in tutta la casa. D'estate, invece, i vetri debbono potersi aprire con sistemi a libro, scorrevoli o saliscendi, per quanto riguarda il perimetro.
8. In copertura possono essere previsti degli abbaini, oppure ante apribili elettricamente fino a 66% della superficie coperta. Per evitare un'eccessiva insolazione estiva, si può predisporre un sistema di ombreggiamento, come una vegetazione a foglie caduche, o un sistema di lamelle mobili ombreggianti.

### *Art. 119 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici*

1. La direttiva Energie rinnovabili (direttiva 2009/28/CE), ha stabilito che una quota obbligatoria del 20% del consumo energetico dell'UE deve provenire da fonti rinnovabili entro il 2020, obiettivo ripartito in sotto-obiettivi vincolanti a livello nazionale, tenendo conto delle diverse situazioni di partenza dei paesi.
2. In base al D.Lgs. n. 28/2011 gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e di percentuali crescenti per la somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.
3. Gli obblighi sono ridotti del 50% nei centri storici, mentre non si applicano agli edifici sottoposti a vincolo storico e artistico. Sono ammesse esclusioni in caso di "impossibilità tecnica" che deve però essere comprovata da un professionista dopo aver escluso l'applicabilità di tutte le soluzioni tecnologiche disponibili mentre negli edifici pubblici, invece, gli obblighi sono incrementati del 10%.
4. Il mancato rispetto degli obblighi di produzione di energia da fonti rinnovabili comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.
5. Le fonti rinnovabili che si possono usare nelle abitazioni sono:
  - Impianti solari fotovoltaici (per produrre energia elettrica);
  - Impianti solari termici (per soddisfare le esigenze di acqua calda);
  - Impianti geotermici (per produrre calore dal sottosuolo);
  - Impianti microeolici (per produrre energia elettrica dal vento).
6. La realizzazione delle tipologie di impianto descritte all'art. 80 è disciplinata dalle norme nazionali e dai regolamenti regionali specifici per materia.

### *Art. 120 - Coperture, canali di gronda e pluviali*

1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche
2. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.
3. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.
4. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
5. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere preferibilmente incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal piano marciapiede o stradale; ovvero, è consentito installare i pluviali all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno 2,20 m sul piano stradale.
6. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
7. I cornicioni e gli aggetti esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione.

### *Art. 121 - Strade, rampe, passaggi privati e cortili*

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - alla pavimentazione, se il comune la ritiene necessaria;
  - alla manutenzione e pulizia;
  - all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
  - all'illuminazione, nei casi di cui al comma 7.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

7. Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento idoneo del piano stradale.
8. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.
9. Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.
10. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.
11. La larghezza minima della carreggiata delle rampe è:
  - 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
  - 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
  - 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo; 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:
  - 6,75 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
  - 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.
12. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 0,90 m.
13. Le rampe esistenti sono mantenute nella situazione di fatto.
14. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici, destinate al passaggio ovvero alla aereo/illuminazione dei locali negli edifici di cui al successivo art. 122 del presente Regolamento.

### **Art. 122 - Spazi interni all'edificio - Patio, Cortile, Chiostrina e Cavedi**

1. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro delle aree medesime e che hanno distanze tra pareti frontistanti inferiori a quelle ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti.
2. Nelle nuove costruzioni, è possibile aerare da spazio interno all'edificio (cavedio, chiostrina, cortile) esclusivamente cucinini, disimpegni, ripostigli, bagni, lavanderie, androni e vani scale. In tal caso lo spazio interno deve avere una superficie non inferiore a mq. 9, con lati non minori di m 3; la superficie deve essere calcolata al netto della proiezione orizzontale di ogni sporgenza.
3. La base di tale spazio deve essere impermeabile, munita di scarico delle acque piovane e realizzata in modo da evitare ristagni d'acqua.
4. Per spazio interno ad un sol piano (tipologia a patio) o, comunque, per locali posti all'ultimo piano dell'edificio, qualora la dimensione minima delle pareti dello spazio interno sia pari almeno a 4,50 m. e la normale libera davanti alla finestra sia almeno pari alla distanza verticale fra la base della finestra e la testa della parete di fronte, fermo restando la dimensione minima dei lati dello spazio interno pari a 3 m e la superficie minima dello spazio interno di mq 9, calcolata al netto della proiezione orizzontale di ogni sporgenza, sarà possibile aerare e illuminare dal detto spazio anche vani cosiddetti abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.).
5. Le stesse norme possono applicarsi per edifici esistenti in zona omogenea C del P.R.G. a condizione che non risultino violate le distanze previste dal comma 3 dell'art. 9 del D. Interministeriale n. 1444 del 02/04/1968.
6. Per *Cortile* si intende uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8,00 e la superficie del pavimento superiore di 1/4 di quella delle pareti che lo

circondano; nel caso di pareti arretrate il calcolo deve essere esteso al piano verticale corrispondente alle pareti stesse.

7. Per *Chiostrina* si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 4,00.

8. Per *Cavedio* si intende uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala marinara ed avere aerazione naturale.

9. Negli spazi interni definiti come patio possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.

10. Negli spazi interni definiti come cortile possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

11. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei Vigili del fuoco.

12. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

13. Negli spazi interni definiti come chiostrine possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici.

14. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

15. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nella zona omogenee A e B dello strumento urbanistico generale oppure su edifici costruiti precedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, indipendentemente dalla dimensione dello spazio interno (cavedio, chiostrina), è possibile aerare cucinini, disimpegni, ripostigli, bagni, lavanderie, androni e vani scale a condizione che non si costituisca servitù di veduta su altro fondo ai sensi delle vigenti disposizioni del codice civile. Se la normale libera davanti alla finestra misura almeno 4,50 m, fermo restando la dimensione minima dei lati dello spazio interno pari a 3 m e la superficie minima dello spazio interno di mq 9, calcolata al netto della proiezione orizzontale di ogni sporgenza, sarà possibile aerare e illuminare dal detto spazio anche vani cosiddetti abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.).

16. Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:

- altezza fino a 10,00 m, lato min. 2,50 m, superficie min. 6,00 mq;
- altezza fino a 15,00 m, lato min. 3,00 m, superficie min. 9,00 mq;
- altezza oltre 15,00 m, lato min. 4,00 m, superficie min. 16,00mq.

17. Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.

18. I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia e debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.

19. E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

20. Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento del e acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati. Nelle zone di nuova edificazione sono vietate tipologie edilizie con cortili o chiostrine interne.

### *Art. 123 - Intercapedini, griglie di areazione e canalizzazioni*

1. Ai fini del presente articolo è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; 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.
2. 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.
3. La larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo pubblico o privato, non può superare m. 1,20.
4. Maggiori dimensioni, necessarie per la posa di infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.), possono essere autorizzate in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico da parte delle Società concessionarie.
5. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.
6. La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione.
7. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede, salvo che non si tratti di scale di sicurezza di autorimesse o altre attività, ubicate al piano seminterrato o interrato, realizzate per garantire il rispetto della relativa norma di prevenzione incendi. Lo sbarco deve avvenire su area di proprietà privata ancorché soggetta a servitù di pubblico passaggio.
8. Lungo le vie pubbliche, negli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestre di aerazione per i locali sotterranei: tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgenti più di cm. 4 dal filo della costruzione, integrate da grate a maglia non superiore a cmq. 1,00.
9. Nei portici, il cui sedime privato è gravato da servitù di pubblico passaggio, è ammessa la possibilità di lucernari orizzontali per locali sotterranei non altrimenti illuminabili naturalmente: essi devono essere coperti con pietra forata o con inferriata a superficie piana antisdrucchiolevole le cui forature non devono avere larghezza superiore a cm. 2,00.
10. Nel caso, invece, di griglie d'areazione presenti negli stessi spazi, esse devono essere dimensionate per il calpestio pedonale e coperte con lamiera o altri sistemi di anti-tacco.
11. Gli elementi di cui ai commi precedenti, se posti su marciapiedi, devono essere di tipo carrabile.
12. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero devono essere adottati accorgimenti tecnici per evitare la penetrazione di ratti, volatili ed animali in genere.
13. Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata debbono essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta e le connessioni fra superfici verticali ed orizzontali debbono essere debitamente stuccate.
14. Gli imbocchi delle canne di aspirazione debbono essere protetti con reti indeformabili a maglia fitta e le suddette canne non debbono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
15. Le canalizzazioni contenenti cablaggi di ogni tipo debbono risultare stagne e prive di qualsiasi comunicazione con il corpo della muratura: ove possibile debbono essere inseriti appositi elementi tronco-conici o tronco piramidali per impedire la risalita dei ratti.
16. E' vietata la realizzazione di canne di caduta per i rifiuti: l'autorità comunale, sentito il responsabile del Servizio di igiene pubblica competente per territorio, può imporre la sigillatura di quelle esistenti ove siano accertate condizioni nocive per la salute degli utenti.

### *Art. 124 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici*

1. Nella scelta della tecnica costruttiva di un edificio è indispensabile valutare il tipo di materiali da impiegare, così da ridurre i costi energetici e massimizzare la resa della struttura. Per questo motivo è indispensabile considerare le caratteristiche delle principali tipologie di tecniche costruttive.
2. Nella scelta poi è fondamentale considerare anche l'uso che si farà della costruzione e il periodo in cui questa sarà utilizzata. Tenendo conto che in genere le tecniche pesanti vanno di pari passo con performance termiche più stabili ed economiche, mentre le abitazioni edificate con metodi leggeri permettono una flessibilità planimetrica maggiore.
3. Nella realizzazione di case ecologiche si preferiscono di gran lunga le costruzioni che impiegano i sistemi pesanti perché consentono uno sfruttamento energetico ottimale e hanno proprietà microclimatiche molto più salubri.
4. Le tecniche leggere sono quelle sfruttate dalle cosiddette "case passive", che impiegano in modo più attivo l'energia latente degli edifici ma, allo stesso tempo, fanno sorgere delle perplessità sulla qualità interna dell'aria, a causa talvolta della scarsa ecologicità dei materiali impiegati e della presenza di agenti microinquinanti.
5. Non sempre è facile individuare la scelta delle tecniche costruttive in questo tipo di strutture perché entrambe permettono di adottare le stesse finiture. Questa distinzione è possibile solo dopo un'analisi più scrupolosa dell'aria, degli spazi interni e dei consumi dimostrati dagli impianti installati nell'abitazione.
6. I materiali utilizzati per la costruzione e le tecniche costruttive devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico definiti nel Capo I e nel Capo V del presente Titolo.
7. Dovrà privilegiarsi, in ogni caso, l'uso di materiale ecocompatibile e/o proveniente da processi di riciclo certificato.
8. La costruzione degli edifici, le loro forme, le loro proprietà meccaniche e strutturali, il loro peso e le loro proprietà termiche, sono condizionati dai materiali con i quali vengono realizzati.
9. L'involucro edilizio non è più quello della tradizione costruttiva anche se il suo aspetto tende a mantenersi non dissimile da quello di un tempo.
10. 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 n. 380/2001, che forniscono i criteri generali di sicurezza, precisano le azioni che devono essere utilizzate nel progetto e definiscono le caratteristiche dei materiali e dei prodotti, nonché i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, verifica di sicurezza, esecuzione e collaudo degli edifici medesimi.
11. La progettazione degli edifici dovrà riguardare la parte architettonica, la parte strutturale e la parte impiantistica.
12. La progettazione architettonica deve il più possibile andare di pari passo con quella strutturale, in modo che ogni aggiustamento possa essere recepito di volta in volta per ogni aspetto.
13. 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.
14. 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. I sistemi costruttivi di possibile applicazione sono quelli elencati all'art. 54 del DPR n. 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

#### *124.1 - Sistemi di costruzione con tecniche massive o pesanti*

1. 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. Nella nostra cultura, infatti, alla pietra ed al mattone è associata la fase della costruzione dell'edificio, mentre al legno è associato tutto ciò che riguarda l'arredo. I vantaggi ascrivibili a questi sistemi costruttivi sono in genere:

- a) una elevata durevolezza, e quindi ridotte operazioni di manutenzione;
- b) un buon livello di isolamento acustico;
- c) una elevata capacità di accumulo termico, quindi ridotte fluttuazioni di temperatura all'interno degli edifici;
- d) migliore protezione dal calore estivo;
- e) minore presenza di spifferi.

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.

#### *124.2 - Strutture intelaiate in calcestruzzo armato normale o precompresso*

2. 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).

3. Gli elementi costruttivi, in calcestruzzo armato o, comunemente, cemento armato, sono utilizzati per svolgere una funzione strutturale, costituiscono cioè la struttura principale dell'edificio.

4. 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.

5. 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 n. 380/2001.

6. 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. La specifica deve contenere:
  - a) una richiesta di conformità alla norma UNI EN 206-1;
  - b) la classe di resistenza a compressione;
  - c) le classi di esposizione;
  - d) la dimensione massima nominale dell'aggregato;
  - e) la classe di contenuto in cloruri;
  - f) ogni altro requisito previsto dalla normativa vigente.

### 124.3 - Strutture in muratura

7. 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.
8. 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. 51 del presente Regolamento.
9. Il laterizio in Italia si pregia di un'antica tradizione costruttiva, dovuta sia all'abbondanza delle materie prime che al fatto che esso risulta un materiale adatto alle caratteristiche climatiche dell'intera penisola.
10. 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.
11. Nel contempo lo stesso 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.
12. 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.
13. 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).
14. 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 n. 380/2001.

### 124.4 - Sistemi di costruzione con tecniche leggere

1. 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.
2. In generale i vantaggi delle costruzioni "leggere" sono:
  - a) materiali da costruzione spesso derivati da fonti rinnovabili e con basso contenuto energetico infaseproduttiva;
  - 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;
3. Al contrario gli svantaggi sono:
  - a) operazioni di manutenzione molto frequenti;
  - b) per garantirne un minimo di durabilità è richiesta una forte specializzazione degli artigiani interessati nella costruzione;

- c) isolamento acustico e protezione dal calore estivo critici, il che richiede interventi costosi e spesso delicati;
- d) frequente presenza di spifferi ed umidità;

### ***124.5 - Costruzioni in legno***

1. Oggi gli edifici in legno suscitano un nuovo interesse per le loro prerogative di sostenibilità soprattutto perché realizzati con un materiale naturale, quindi rinnovabile, o semi lavorato che, comunque, minimizza l'impatto sulle matrici ambientali aria, acqua e suolo.
2. Le costruzioni in legno devono essere costituite da strutture realizzate con:
  - a) elementi di legno strutturale (legno massiccio, segato, squadrato o tondo);
  - b) prodotti strutturali a base di legno (legno lamellare incollato, pannelli a base di legno) assemblati con adesivi oppure con mezzi di unione meccanici.
3. 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.
4. 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 n.380/2001.

### ***Art. 125 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza***

1. La disciplina delle aree di pertinenza e le opere in esse ammissibili sono individuate dalle norme tecniche di attuazione del PRG.
2. Le sistemazioni esterne delle aree di pertinenza dei fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio.
3. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti e delle altre superfici non occupate dagli edifici concorrono al corretto inserimento degli edifici nel contesto urbano e alla sua valorizzazione.
4. Gli edifici e le aree libere di pertinenza nel territorio urbano ed extraurbano devono essere mantenuti a cura del titolare responsabile dell'immobile, nel rispetto delle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.
5. I proprietari sono tenuti a mantenere le aree di pertinenza degli edifici in ordine ed in buono stato di conservazione.
6. Alle aree di pertinenza si applicano le disposizioni relative al mantenimento del decoro, manutenzione e sicurezza dei luoghi di cui all'art. 101 del presente Regolamento.

### ***Art. 126 - Piscine***

1. Per piscina deve intendersi una struttura di tipo edilizio che incide con opere invasive sul sito in cui viene realizzata, quali scavi, opere murarie ed impiantistiche a corredo per la corretta funzionalità della stessa.
2. Le piscine, di norma, sono opere di pertinenza degli edifici e sono strutture atte a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità.
3. La loro realizzazione deve rispettare le indicazioni di seguito riportate:
  - rispettare le norme UNI EN 16582-1, UNI EN 16582-2 nonché, in relazione al caso di specie, UNI EN 16582-3;
  - i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperiati nell'ambito dei locali presenti all'interno dell'edificio esistente o di progetto;
  - gli eventuali spogliatoi devono essere reperiati nell'ambito dei locali presenti all'interno dell'edificio esistente o di progetto;

- devono essere realizzate completamente interrato e scoperte; nelle zone terrazzate o di pendio, comprovata l'impossibilità tecnica di realizzarle interrate, sono consentite seminterrate fino ad un massimo di cm. 90, misurato dal bordo superiore della piscina al piano di campagna originario; al fine di minimizzare l'impatto visivo sul paesaggio dovranno essere previsti idonei sistemi di raccordo per mitigare la sporgenza;
  - l'approvvigionamento idrico per l'alimentazione delle vasche e lo scarico delle acque sono comunque soggetti al parere dell'Azienda Sanitaria Locale;
  - devono essere dotate di impianto di depurazione con pompa di riciclo e devono limitare per quanto possibile l'uso di acqua proveniente dall'acquedotto.
3. Le piscine con sponde ripide devono prevedere la dotazione di idonee rampe di risalita per la piccola fauna che potesse cadervi dentro.
  4. L'installazione di piscine fuori terra che non richiedano opere edilizie e dunque removibili in quanto costituite da contenitori in PVC sostenuti da strutture semplicemente appoggiate al suolo, costituiscono attività libera. Le piscine di cui al presente comma potranno permanere solo durante la stagione estiva.
  5. Non è ammessa la costruzione di piscine nelle zone agricole, salvo il caso di aree pertinenziali ad attività ricettive e/o agrituristiche consentite ovvero ad abitazioni legittimamente realizzate o per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 (*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie*), alla legge 23 dicembre 1994, n. 724 (*Misure di razionalizzazione della finanza pubblica*) e al decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (*Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici*), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326.

#### *Art. 127 - Altre opere di corredo degli edifici*

1. Tutte le ulteriori opere di corredo degli edifici non contemplate negli articoli precedenti devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico definiti nel Capo I e nel Capo V del presente Titolo.
2. Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.
3. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a 1,10 m.
4. Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.
5. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.

## TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

### *Art. 128 – Esercizio e funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio*

1. A norma dell'art. 27 e seguenti del DPR n. 380/2001 e ss.mm. e ii. il Responsabile del Servizio Tecnico esercita 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. Il comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi del DPR 380/2001,
3. Il comune esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
4. Il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
5. Il Responsabile del Servizio Tecnico quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici avvia il procedimento finalizzato alla emissione di apposita ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.
6. Qualora si tratti di aree assoggettate a vincoli paesaggistici, culturali ed ambientali, il Dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
7. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 13 e 14 del D.L.gs. n. 42/2004 o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni della Parte terza del D.L.gs. n. 42/2004, il Soprintendente, su richiesta della Regione, del Comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.
8. Ove il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, il comune ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'amministrazione a spese del contravventore.
9. Il comune notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono rimosse coattivamente.

### *Art. 129 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori – sospensioni dei lavori*

1. La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale è esercitata secondo quanto disposto dagli articoli 27 e 28 del DPR n. 380/2001 e ss.mm. e ii.
2. L'Autorità Comunale ha la facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, visite straordinarie intese ad accertare che l'esecuzione dei lavori corrisponda al titolo abilitativo edilizio.
3. Il Responsabile del Servizio Tecnico è tenuto ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento sia in possesso del titolo abilitativo edilizio. A questo fine, il

titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della documentazione stessa, i dati del committente, del costruttore, del direttore dei lavori ed i riferimenti del titolo abilitativo.

4. Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati dalla sorveglianza hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.

5. Gli incaricati dei controlli devono poter dimostrare di avere titolo ad effettuarli.

6. Accertate le infrazioni, i funzionari e gli agenti comunali debbono contestarle nei modi previsti dalla vigente legislazione, nonché farne tempestiva relazione al Responsabile del Servizio Tecnico, il quale è tenuto a compiere gli adempimenti di competenza.

7. I funzionari e gli agenti comunali incaricati dalla sorveglianza, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il titolo abilitativo edilizio, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria, al competente organo regionale e al Responsabile del Servizio Tecnico Comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

8. 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 Responsabile del Servizio Tecnico 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.

9. L'ordine di sospensione va notificato al committente o al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonché al direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto).

10. L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, il Responsabile del Servizio Tecnico è tenuto a farne denuncia all'Autorità giudiziaria.

11. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento e con ogni altro adeguato modo di controllo che il Responsabile del Servizio ritenga, caso per caso, opportuno.

12. Tutti gli oneri rivenienti da una sospensione dei lavori motivata da inadempienze sono a carico solidale del titolare del titolo abilitativo edilizio, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato al responsabile la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione dandone contemporanea comunicazione all'Autorità Comunale.

13. La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione che per eseguire interventi urgenti di messa in sicurezza del cantiere.

14. Quando è accertato che i lavori sono difformi dal titolo abilitativo edilizio solo per una parte marginale della costruzione, il Responsabile del Servizio Tecnico - allorché il committente ne faccia espressa richiesta - può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previa applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione.

15. La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione delle sanzioni, con riserva di adottare i provvedimenti richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla vigente legislazione, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (committente, direttore dei lavori ed esecutore delle opere).

16. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un 45 gg dalla sua notifica il Responsabile del Servizio Tecnico non ha adottato i provvedimenti definitivi.

### *Art. 130 - Sanzioni per violazione delle norme regolamentari*

1. In caso di inosservanza delle normative del presente Regolamento e le contravvenzioni ai provvedimenti ed ordinanze in esso previste, fatte salve le sanzioni previste da normative statali e regionali in materia e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune applica la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'articolo 7-bis del D.L.gs. n. 267/2000 e s.m. e i. (TUEL), da parte del Responsabile del Servizio Tecnico, mediante specifico provvedimento da notificarsi al responsabile della violazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
2. Le sanzioni pecuniarie dovranno essere versate entro 90 giorni dalla notificazione del provvedimento di irrogazione.
3. La inosservanza alle norme igienico-sanitarie è punibile con le sanzioni stabilite dalla specifica normativa in materia.
4. Si applicano inoltre in ogni caso le specifiche sanzioni per violazioni alle norme di settore.
5. Gli importi delle sanzioni possono essere aggiornati con Delibera della Giunta comunale.
6. In particolare, ai sensi dell'art. 27, comma 3, del DPR n. 380/2001, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, il dirigente del Settore Servizio Tecnico, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi.
7. Nelle more di definizione di un organico Regolamento in merito alle sanzioni per violazione delle norme regolamentari, sono soggette, ai sensi della Legge 24/11/1981 n. 689, alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma di denaro le violazioni delle disposizioni del presente regolamento elencate qui di seguito, sempreché non siano diversamente sanzionate da altre disposizioni di legge:
  - a) art. 52 - mancata comunicazione di inizio dei lavori - minimo € 80,00 - massimo € 500,00
  - b) art. 52 - comunicazione di inizio dei lavori incompleta - minimo € 50,00 - massimo € 300,00;
  - c) art. 52- ritardata comunicazione della modifica nominativi tecnici ed impresa - minimo € 50,00 - massimo € 300,00;
  - d) art. 52- mancata nomina del Direttore dei Lavori - minimo € 80,00 - massimo € 500,00;
  - e) art. 53 comma 2 - mancata comunicazione di fine dei lavori - minimo € 80,00 - massimo € 500,00; nel caso di SCIA si applica unicamente la sanzione amministrativa pecuniaria di cui al combinato disposto degli articoli 23, comma 7, e 37, comma 5, del DPR 6 giugno 2001 n. 380;
  - f) art. 56 - mancata esibizione del titolo abilitativo in cantiere o della aut. rumore) - minimo € 100,00 - massimo € 500,00;
  - g) art. 57 - punti fissi di linea e di livello - minimo € 80,00 - massimo € 500,00;
  - h) art. 58, art. 59, art. 62, art. 64 - recinzione di cantiere - mancata risistemazione degli spazi privati, pubblici o aperti al pubblico dopo la chiusura dei cantieri - minimo € 80,00 - massimo € 500,00;
  - i) art. 59 - cartello indicatore non affisso all'ingresso del cantiere - minimo € 100,00 - massimo € 500,00;
  - j) art. 59 - cartello indicatore incompleto dei dati richiesti - minimo € 50,00 - massimo € 300,00;
  - k) art. 59 - cartello prospettico non affisso all'ingresso del cantiere - minimo € 100,00 - massimo € 500,00;
  - l) art. 60- mancata adozione delle precauzioni previste - minimo € 50,00 - massimo € 300,00;
  - m) art. 101, art. 116 - pubblico decoro e manutenzioni - minimo € 80,00 - massimo € 500,00;
  - n) art. 102 - prospetti esterni - minimo € 80,00 - massimo € 500,00;
  - o) art. 106 - coperture - minimo € 80,00 - massimo € 500,00;
  - p) art. 106- pavimentazione terrazzi incongrua - minimo € 80,00 - massimo € 500,00;
  - q) art. 108, art. 123 - griglie di aereazione - minimo € 80,00 - massimo € 500,00;
  - r) art. 109 - antenne, impianti tecnici - minimo € 80,00 - massimo € 500,00;
  - s) art. 110 - serramenti esterni - minimo € 80,00 - massimo € 500,00;
  - t) art. 111, art. 112 - insegne commerciali, mostre, vetrine, tende e targhe - minimo € 50,00 -

massimo € 300,00;

- u) art. 85, art. 113 – muri di cinta e recinzioni - minimo € 80,00 - massimo €500,00;
- v) art. 125 – sistemazione delle aree di pertinenza - minimo € 80,00 - massimo € 500,00;
- w) art. 127 - posa in opera di pergolati e gazebo - minimo € 80,00 - massimo € 500,00.

8. Fatti salvi gli ulteriori criteri per la determinazione della sanzione previsti dall'art. 11 della Legge n. 689/1981, nonché la facoltà di pagamento in misura ridotta, qualora, a norma dell'art. 18 di tale legge, si debba procedere alla determinazione della somma dovuta per la violazione, l'autorità procedente terrà conto anche di precedenti accertamenti riguardanti la medesima violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale. A tal fine, la sanzione applicabile sarà pari a quella dovuta in misura ridotta, aumentata progressivamente nella misura massima di un quarto del massimo edittale per ogni violazione successiva alla prima, fino alla concorrenza di tale massimo edittale.

## TITOLO V – NORME TRANSITORIE

### *Art. 131 - Aggiornamento del regolamento edilizio*

1. Le modifiche al regolamento edilizio sono approvate secondo le disposizioni vigenti.
2. 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 Responsabile del Servizio Tecnico, sarà oggetto di formale presa d'Atto da parte del Consiglio Comunale.
3. Sono automaticamente recepite dal presente Regolamento Edilizio le norme di emanazione statale e regionale aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e urbanistica e le norme di aggiornamento e modifica di quelle citate negli articoli precedenti, nonché le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, approvati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento, fatte salve, in ogni caso, in quanto prevalenti, le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel già richiamato allegato A come eventualmente integrate e/o modificate con le modalità previste dall'articolo 3 dell'intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1- sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, approvata nella Conferenza Unificata del 20/10/2016.
4. Le disposizioni del presente regolamento sono sostituite dalle norme statali e regionali approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso che intervengano sulle fattispecie disciplinate.
5. Le disposizioni anche di dettaglio contenute nel presente Regolamento prevalgono su eventuali analoghe e contrastanti norme comunali e disposizioni contenute in eventuali altri Regolamenti approvati in epoca precedente.

### *Art. 132 - Validità ed efficacia*

1. Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente Regolamento sono tenuti ad adeguarsi in caso di demolizione e ricostruzione ovvero di ristrutturazione edilizia.
2. Dalla data di entrata in vigore il presente Regolamento assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni aspetto delle opere edilizie e del processo di intervento che ne costituiscono l'oggetto.
3. Le norme del presente Regolamento si applicano ai progetti presentati successivamente all'entrata in vigore del Regolamento.
4. Il presente Regolamento Edilizio non si applica, tuttavia, ai procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi (anche relativamente alle segnalazioni certificate di inizio attività ed alle comunicazioni di inizio lavori asseverate) avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comunale, che sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze e nei termini ivi previsti.
5. 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.
6. 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.

### *Art. 133 - Raccordo con gli altri strumenti regolamentari*

1. Nell'applicazione delle presenti norme in caso di conflitto tra una o più parti costituenti il presente Regolamento Edilizio ed uno degli strumenti regolamentari del Comune di Valle Castellana che comunque incidano sulle questioni trattate nel presente Regolamento preverrà sempre la norma relativa allo specifico settore.
2. In tutti gli altri casi prevale la norma più restrittiva.

### *Art. 134 - Disposizioni transitorie*

1. Fino all'adeguamento dello strumento urbanistico le definizioni uniformi così come riportate all'art. 5 (Allegato A del presente Regolamento) sono prevalenti rispetto a quanto indicato nelle relative NTA.
2. I nuovi piani regolatori generali, le loro revisioni e le varianti generali adottati successivamente all'adozione del presente Regolamento devono adeguarsi alle definizioni uniformi.